



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1781
Stichting Thuisvester
t.a.v. het bestuur
Postbus 75
4900 AB Oosterhout

Alleen per e-mail verzonden

Datum 5 februari 2026
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 3 november 2025 had ik, samen met mijn collega's ██████████, gesprekken met ██████████

Wij bespraken onder andere het Handelingsperspectief 'Samen op weg' met het streven om als maatschappelijke partner opgave- en gebiedsgericht te werken. Verder bespraken we de 'Besturingsvisie 2025 en verder', de eerste ervaringen met een tweehoofdig bestuur en de manier waarop de controlfunctie wordt ingevuld. Ik kijk terug op gesprekken in een open en prettige setting, en ik complimenteer u met een positief visitatierapport.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Thuisvester is een financieel robuuste corporatie die met lef werkt aan duurzaam wonen, die de verbinding zoekt met maatschappelijke partners en die ondertussen zorgt voor de doorwerking van het Handelingsperspectief en de nieuwe besturingsvisie in de interne organisatie.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 14 juni 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Hieronder ga ik in op de volgende onderwerpen: Kwaliteit bestuur, Kwaliteit intern toezicht en Controlfunctie.

Kwaliteit bestuur

Met het aantreden van ██████████, per 1 augustus 2025, heeft Thuisvester weer een tweehoofdig bestuur. ██████████ ervaring in de corporatiesector en met organisatieontwikkeling en ██████████ gerichtheid op samenwerking komen goed van pas bij het Handelingsperspectief 'Samen op weg' en de verdere implementatie van de nieuwe besturingsvisie. In het gesprek (3 maanden na ██████████ aantreden) viel ons op dat ██████████ gedegen en betrokken ██████████ indrukken deelde.

In de nieuwe besturingsvisie hebben medewerkers handelingsruimte om in verbinding met collega's en/of netwerken in het moment te doen wat nodig is. Daarbij ziet het bestuur toe op de borging van het Thuisvester DNA. De rol van het bestuur is meer executief: het bestuur heeft de rol overgenomen van een voorheen strategisch en in sturing dominant MT. De implementatie van deze visie, onder meer door de vorming van 5 gebiedsteams, vergde en vergt veel van de organisatie. Zeker gezien de ambitie om onverminderd te blijven 'leveren' in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. De verdere doorwerking van het Handlingsperspectief en de nieuwe besturingsvisie in de interne organisatie vergt nog aandacht. Hierbij gaat het om afstemming, cultuur en informatievoorziening. Ik begreep dat dit uw aandacht heeft.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 februari 2026

Ons Kenmerk
H775772

Kwaliteit intern toezicht

De RvT acteert vanuit de vraag wat het beste is voor alle belanghebbenden en of dit bijdraagt aan het waarmaken van Thuisvesters belofte aan de samenleving. De gesprekken gaven mij de indruk dat de RvT prikkelend en open communiceert, zowel intern als extern. De RvT is betrokken op de inhoud. Zo bezoeken de interne toezichthouders periodiek projecten om gevoed te worden door de praktijk. Ook wil de RvT in contact zijn met functionarissen uit de organisatie. Ik geef de RvT in overweging om periodiek een gesprek te plannen met in ieder geval [REDACTED]. De RvT vindt een goede gebiedsontwikkeling belangrijk en wil daarin worden meegenomen ten behoeve van een goede dialoog met het bestuur. Het is positief dat de RvT merkbaar betrokken is.

De RvT ziet als consequentie van de 'Besturingsvisie 2025 en verder' dat de PDCA-cyclus meer bij het bestuur komt te liggen en dat het bestuur wat meer actief wordt in de operatie. Echter, de toename van operationele activiteiten van het bestuur zou ertoe kunnen leiden dat het bestuur minder aandacht kan besteden aan haar toegenomen taken rond strategie en sturing. Aandachtspunt is dan dat de goede dialoog behouden blijft zonder dat de RvT op de stoel van het bestuur gaat zitten. De 'Visie op toezicht en bestuur' geeft aan dat de RvT en het bestuur zich hiervan bewust zijn: het onderdeel 'Visie op Shared Governance' meldt namelijk dat de RvT op passende momenten duidelijke inhoudelijke keuzes maakt en dat het bestuur signaleert wanneer al te richtinggevende adviezen tot verwarring kunnen leiden.

Het is een goede zaak dat de RvT tijdig stappen heeft gezet voor de opvolging van [REDACTED] wegens het bereiken van het eind van hun tweede termijn per 31 december 2026. De beoogde opvolger van [REDACTED]

Controlfunctie

De onafhankelijke [REDACTED] is sinds medio 2025 gemiddeld 18 uur per week werkzaam voor Thuisvester. De accountant merkt in zijn Interim-rapportage 2025 op dat deze inzet passend lijkt bij de organisatie. [REDACTED] heeft audits gepland voor 2 thema's die, gezien de organisatorische veranderingen, het waard zijn om te onderzoeken: het thema governance (audit in 2026) en het thema gedrag en cultuur (audit in 2027). Te zijner tijd neem ik met belangstelling kennis van de uitkomsten. De beschikbare inzet en de werkwijze van [REDACTED] geven mij vertrouwen in de controlfunctie.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED], senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- Vorige beoordelingen door de Aw
- dPi2024
- dPi2025
- Meerjarenbegroting 2025-2034
- Toelichting Beleid en Begroting 2026 (6 oktober 2025)
- dVi2024
- Jaarverslag 2024
- Accountantsverslag 2024 (5 juni 2025)
- Brieven van het WSW d.d. 26 november 2024 en 24 september 2025 plus onderzoeksresultaten
- Thuisvesten met perspectief. Samen op weg (maart 2023)
- Besturingsvisie 2025 en verder
- Visie op toezicht en bestuur
- Portefeuillestrategie 2026-2040 (2025)
- Interim-rapportage 2024 van accountant (29 november 2024)
- Interim-rapportage 2025 van accountant (4 december 2025)
- Visitatierapport 2021-2024 incl. bestuurlijke reactie (11 december 2025)

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 februari 2026

Ons Kenmerk
H775772