



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1709
Christelijke Woningstichting De Goede Woning
t.a.v. het bestuur
Jan ter Horststraat 5
7462 AG Rijssen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 15 april 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

15 april 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Ons Kenmerk

H704001

In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 25 maart 2024 met u, ██████████ meegenomen.

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie

In ons overleg hebben we met elkaar gesproken over hoe het met de organisatie van De Goede Woning (DGW) gaat. DGW is een relatief kleine corporatie met een navenant kleine werkorganisatie. Uit een eerder gehouden onderzoek onder de medewerkers bleek dat de werkdruk als hoog wordt ervaren. U bent geschrokken van de resultaten en hebt deze met uw medewerkers besproken. U heeft aangegeven dat u het belangrijk vindt dat de organisatie ambitieus is, maar hecht ook veel waarde aan een gezonde werkomgeving. U heeft stappen gezet om de werkdruk te verlagen onder meer door het inhuren van extern personeel. Door verdergaande samenwerking met andere corporaties wordt de mogelijkheid om kennis en ervaring te delen voor uw medewerkers vergroot. Dat deze maatregelen tot positieve resultaten leiden bleek uit het meest recente onderzoek onder het personeel. De bedrijfsvoering en de kwaliteit van de dienstverlening van DGW zijn prima op orde, zo blijkt uit de Aedes benchmark 2023. Daarin wordt op alle onderdelen een A-score gehaald.

Volkshuisvestelijke opgave en financiële continuïteit

De afgelopen jaren is de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Rijssen-Holten sterk veranderd. In de regionale Woondeal werd voor Rijssen-Holten een toename van 200 sociale huurwoningen tot 2030 voorzien, waarvan de helft voor rekening kwam van DGW en de andere helft voor een collega-corporatie. Rond de zomer van 2023 is het lokale woningmarktonderzoek afgerond. Hieruit blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen groter is dan gedacht. Tot 2035 moeten 340 sociale huurwoningen worden toegevoegd, waarvan DGW de helft voor haar rekening zal nemen. Deze nieuwe opgave is meegenomen in de meerjarenbegroting 2024 en ook is de portefeuillestrategie hierop aangepast.

Door de ruime financiële middelen van DGW is deze opgave financieel haalbaar. Ook in de scenario's die in de meerjarenbegroting zijn doorgerekend blijft DGW voldoen aan de financiële ratio's van Aw/WSW. U bent zich bewust dat naast voldoende financiële middelen, ook de organisatie in staat moet zijn om deze opgave te kunnen realiseren. U investeert dan ook in extra personeel en specialistische inhuur. De Aw waardeert het dat u naast de inzet voor de volkshuisvesting in het eigen werkgebied ook openstaat voor mogelijke steun aan andere corporaties.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Hierbij is een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken van groot belang. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. De Aw is positief over de wijze waarop DGW hier invulling aan geeft. Er is een duidelijke relatie te zien tussen de gemaakte prestatieafspraken en de meerjarenbegroting. Ook wordt in de meerjarenbegroting onderscheid gemaakt tussen harde projecten in de jaren 2024 t/m 2027 en zachtere projecten vanaf 2028. Verder vindt er voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken een monitoring plaats van de resultaten van het jaar daarvoor. Dit wordt tot nu toe niet schriftelijk vastgelegd. U gaat bekijken hoe u dit kunt vermelden in het jaarverslag of in de nieuwe prestatieafspraken.

Datum
15 april 2024

Ons Kenmerk
H704001

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 april 2024

Ons Kenmerk
H704001