



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0921  
Woningstichting Sint Joseph Almelo  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 33  
7600 AA Almelo

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 29 mei 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

29 mei 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**

H705275

**Conclusie**

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op vrijwel alle onderdelen van het beoordelingskader. De financiële continuïteit staat onder druk en dit onderdeel beoordeel ik daarom als een midden risico. Aangezien dit risico door Sint Joseph wordt beheerst leg ik geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u. Hieronder volgt een toelichting op een aantal onderwerpen. Graag blijf ik met u hierover in gesprek.

**Financiële continuïteit**

In het bedrijfsplan en de meerjarenbegroting 2024 wordt duidelijk dat St Joseph Almelo (hierna: Sint Joseph) meer dan voorgaande jaren gaat investeren. De financiële situatie van Sint Joseph is nog altijd kwetsbaar te noemen. In de financiële ratio's is een achteruitgang te zien. Hierop wordt door Sint Joseph bijgestuurd. De bijsturing houdt concreet in dat een aantal (nieuwbouw)projecten worden uit- of afgesteld, de prioriteit ligt bij het verbeteren van de kwaliteit van het bestaande bezit (onderhoud en renovatie). In ons overleg hebben we de financiële situatie besproken en heeft u aangegeven hoe u monitort en bijstuurt. Op basis daarvan heeft de Aw vertrouwen in de financiële sturing door Sint Joseph. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden bij relevante ontwikkelingen op dit gebied.

**Governance volkshuisvestelijk belang**

U constateert dat de volkshuisvestelijke opgave groter is dan Sint Joseph financieel aankan. De opgave is grotendeels kwalitatief en investeringen richten zich voornamelijk op het verbeteren van bestaand bezit door middel van onderhoud, renovatie en verduurzaming. Doordat het aantal woningen van Sint Joseph krimpt voorziet u op middellange termijn een knelpunt ten aanzien van de beschikbaarheid van betaalbare woningen in Almelo. Daarnaast besteedt Sint Joseph veel aandacht aan de leefbaarheid en veerkracht van de wijken waarin zij werkzaam is. De gemeente Almelo heeft volgens de corporatie steeds meer oog voor de diversiteit en veerkracht bij het opstellen van het beleid rond wonen. De verantwoordingsdocumenten van Sint Joseph bevatten een helder overzicht van de prestatieafspraken en in hoeverre het is gelukt om deze te behalen. Binnen de financiële beperkingen maakt Sint Joseph scherpe keuzes en stelt prioriteiten in het belang van de volkshuisvesting.

### **Organisatie**

Recent heeft Sint Joseph een nieuw koersplan vastgesteld en binnen de organisatie wordt doorlopend aandacht besteed aan professionalisering. U typeert medewerkers als betrokken en gemotiveerd. Hieruit leid ik af dat Sint Joseph - ondanks de uitdagingen- een adequaat toegeruste werkorganisatie heeft.

### **Toekomst Sint Joseph**

Sint Joseph is in de afgelopen jaren transparant geweest over de financiële beperkingen van de corporatie en wat dit betekent voor de toekomst van Sint Joseph als zelfstandige corporatie. Een aantal concrete plannen waarbij andere corporaties Sint Joseph zouden bijstaan, zoals projectsteun en een fusie, zijn in 2023 niet doorgedaan. U sluit een fusie in de toekomst niet uit, maar ervaart minder urgentie om dit op korte termijn al te realiseren. De conclusie blijft staan dat Sint Joseph in haar eentje niet haar deel van de volkshuisvestelijke opgave in Almelo kan verwezenlijken. Voor de kortere termijn zoekt u de oplossing in nauwere samenwerking met verschillende corporaties, maar dan op kleinere schaal. Daarnaast biedt toegenomen ruimte om te lenen meer mogelijkheden om investeringen in bestaand bezit te doen.

### **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,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
29 mei 2024

**Ons Kenmerk**  
H705275

## 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.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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.

**Datum**  
29 mei 2024

**Ons Kenmerk**  
H705275

### 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 vervolgafspraken, 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:

- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Kwartaalrapportage Q3-2023
- Kwartaalrapportage Q4-2023
- 'Sint Joseph Almelo Scenario 3 ter aanvulling op het bedrijfsplan 2024 (ingeleverde dPi2023)'
- Overleg 26 februari 2024