



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 14 juni 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

14 juni 2024

**Ons Kenmerk**

H705165

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. Verder hebben mijn collega en ik op 27 mei 2024 een bezoek gebracht aan Stichting Thuisvester (Thuisvester), waar in het kader van deze beoordeling is gesproken met ██████████ en ██████████ en met hen een bezoek is gebracht aan twee projecten in Oosterhout.

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het bezoek aan Thuisvester op 27 mei 2024, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Onderstaand treft u – mede ter illustratie van dit (positieve) oordeel – een korte weergave aan van een aantal onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens ons bezoek.

**Voorgaande beoordelingen**

In de vorige toezichtbrief is de afspraak opgenomen dat Thuisvester ons op de hoogte houdt van de ontwikkelingen voor wat betreft de verdere inbedding van het 3Lines model binnen de organisatie. Zie voor de actuele stand van zaken onderstaand in deze brief bij het kopje 'Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement en Controlfunctie'.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Zoals aangekondigd in de vorige toezichtbrief, besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording. Tijdens mijn bureauonderzoek is gebleken dat u hiermee voortvarend aan de slag bent gegaan, nu uit uw nieuwe Toelichting Beleid en Begroting 2024 e.v. volgt dat deze is opgesteld in lijn met de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023 van de Aw.

Voorts stel ik vast dat Thuisvester voor wat betreft realisatie van nieuwbouw wat boven het sectorgemiddelde presteert. De Aw berekent de gemiddelde realisatie van nieuwbouw over drie jaar ten opzichte van de voorafgaande begroting. Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen 3 jaar is 64,5% tegenover een sectorgemiddelde van 57,9%. Tijdens het gesprek heeft u aangeven dat

1 <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

Thuisvester de ambitie heeft om deze realisatiegraad verder te verhogen, onder meer door op andere wijze te (gaan) programmeren.

Verder heeft u ons meegenomen naar een nieuwbouwproject en een verduurzamingsproject in Oosterhout. Naast ons daarmee een inzicht te geven in een aantal lopende projecten, heeft u ons toegelicht welke afwegingen ten grondslag liggen aan de wijze waarop deze projecten worden uitgevoerd en de daarin gemaakte keuzes; waaronder volkshuisvestelijke keuzes (voor welke doelgroep gaan we bouwen) en keuzes op het gebied van verduurzaming/duurzaamheid (zoals het anders omgaan met materialen die nog niet aan het einde van hun levensduur zijn).

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
14 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705165

Ten aanzien van het verduurzamen van gespikkeld bezit vraagt u aandacht voor de problemen die zich daarbij kunnen voordoen als gevolg van de verplichtingen op grond van de flora- en faunawet. Bewoners van belendende koopwoningen die (voor eigen rekening) ook hun woning mee willen laten verduurzamen, dienen op eigen titel de procedure voor verkrijging van een ontheffingsaanvraag op grond van voornoemde wet te doorlopen. Dit kan in de praktijk resulteren in het niet gelijktijdig kunnen aanvangen/uitvoeren van de werkzaamheden, terwijl dit ingeval van het 'complexgewijs' (dus huurwoningen en koopwoningen tezamen) (beoordelen van- en besluiten op) aanvragen van een ontheffing wel op gemeentelijk niveau kan (SMP ontheffing vanuit de gemeente). Thuisvester is geen eigenaar van de belendende koopwoningen, waardoor zij dit proces niet voor hen zelfstandig kan starten.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement en Controlfunctie**

U heeft mij – desgevraagd – per mail en tijdens ons gesprek nader geïnformeerd over de stand van zaken van de verdere inbedding van het 3Lines model binnen Thuisvester alsmede de vervulling van de rol van (onafhankelijke) controller. U geeft aan dat Thuisvester het 3Lines model inmiddels heeft doorgevoerd en dat de rollen zijn ingevuld met een eigen/vaste formatie. Ten aanzien van de eerste lijn geeft u aan dat de beheersing is ingericht op het niveau van drie hoofdprocessen – te weten Vastgoed, Wonen en Financiën – en geeft aan bij welke functionarissen de onderscheidenlijke processen zijn belegd. Voor wat betreft de tweede lijn merkt u op dat Thuisvester inmiddels over [REDACTED] beschikt. Met betrekking tot de derde lijn geeft u aan dat sprake is van [REDACTED] die – naast voor Thuisvester – ook werkzaamheden in deze rol voor een andere woningcorporatie verricht. Ten slotte licht u toe dat als sluitstuk van dit proces momenteel een 'team beheersing' wordt ingericht, met als doel de onderlinge samenwerking van- en afstemming tussen bovengenoemde functionarissen te intensiveren. Op basis hiervan concludeer ik dat u een goede voortgang heeft geboekt op dit punt.

### **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,

[REDACTED]

## 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 – onder meer – gebruik gemaakt van de volgende informatie:

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

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
14 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705165