



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0309
Woonstichting Triada
t.a.v. het bestuur
Postbus 56
8180 AB Heerde

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 23 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum
23 juli 2024

Ons Kenmerk
H705295

Geacht bestuur,

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 heb gebruikt.

Op 15 mei 2024 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met ██████████ en vervolgens met ██████████ en ██████████. Namens de Aw waren ondergetekende en ██████████ aanwezig. Centraal in deze gesprekken stonden een nadere kennismaking met Triada, haar werkgebied, de lokale opgave en de diverse ontwikkelingen in de interne organisatie.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Wel complimenteer ik u graag op een aantal onderdelen. Tenslotte benoem ik een aandachtspunt ten aanzien van de verantwoording over de prestatieafspraken.

Voorgaande beoordelingen

Triada is in het kader van risicogericht toezicht in 2023 niet geselecteerd voor een onderzoek door de Aw. In 2022 heeft daarmee de laatste reguliere beoordeling plaatsgevonden. In de toezichtbrief 2022 (van 30 augustus 2022) was de risico-inschatting voor uw corporatie eveneens laag op alle onderdelen van het beoordelingskader en was dan ook geen sprake van interventies of toezichtafspraken.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

U heeft recent, in samenwerking met in- en externe stakeholders, een nieuw koersplan opgesteld. Dit koersplan is zeer toegankelijk, onder andere door de daaraan gekoppelde podcasts, en met focus op de impact voor de huurders. De uitvoering van dit koersplan geeft u vorm vanuit een financieel gezonde organisatie waarvan de basis op orde is. Daarnaast werkt u aan een verdere ontwikkeling en professionalisering van uw organisatie om vorm te kunnen geven aan de veelheid van complexe vraagstukken waarmee u wordt geconfronteerd. Daarbij wilt u groeien naar een netwerkorganisatie met laag belegde verantwoordelijkheden.

Recent heeft tevens een visitatie plaatsgevonden. Het visitatierapport laat op alle onderdelen een positief beeld zien met oordeel Goed op maatschappelijke waarde, besturing en maatschappelijke capaciteit en zelfs het oordeel Uitstekend op maatschappelijke verankering: een mooi resultaat.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom 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.

In dit kader zijn tijdens het bureauonderzoek de prestatieafspraken, uw nieuwe meerjarenbegroting 2024-2028 en het jaarverslag 2022 nader onderzocht.

Triada kent, mede in relatie tot haar omvang, een stevige ambitie, zowel op het vlak van nieuwbouw als verduurzaming. Realisme hierin acht de Aw van groot belang. In uw meerjarenbegroting besteedt u aandacht aan de realiseerbaarheid en in ons gesprek is dit tevens besproken. Hierbij gaf u aan dat dit realisme zeker aanwezig is, zowel voor wat betreft de mogelijkheden intern als extern. Daarbij plaatst u wel twee kanttekeningen welke van toepassing zijn bij vele woningcorporaties: langdurige procedures door bezwaren enerzijds en anderzijds de netcongestie.

Naast realisme in de begroting is een transparante verantwoording van de inzet van het maatschappelijk kapitaal in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken een aandachtspunt van de Aw. In het jaarverslag 2022 legt u helder en duidelijk verantwoording af over de door Triada gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties. Daarbij zou deze nog verder aan kracht kunnen winnen door deze prestaties tevens af te zetten tegen de prestatieafspraken. In 2024 bent u voornemens meerjarige prestatieafspraken te maken met de 3 gemeentes tegelijkertijd voor onderlinge leereffecten, waarbij u tevens streeft deze meer SMART en wederkerig te definiëren. Deze kunnen vervolgens als basis dienen voor de hiervoor vermelde verantwoording. De verantwoording hierover in toekomstige jaarverslagen beschouwt de Aw daarmee als aandachtspunt.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

In het jaarverslag gaat u uitgebreid in op de wijze waarop Triada omgaat met risico's. Het integrale risicomanagement kent volgens uw accountant ook een hoge mate van volwassenheid. Daarnaast werkt u aan het verder uitdragen van het risicomanagement binnen uw organisatie. Dit overziende complimenteert de Aw Triada daarom met de wijze waarop zij haar risicomanagement heeft vormgegeven.

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
23 juli 2024

Ons Kenmerk
H705295

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 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:

- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Jaarverslag 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie
- Ondernemingsplan
- dVi gegevens 2022
- Prestatieafspraken
- Zelfevaluatie RvC 2023

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 juli 2024

Ons Kenmerk
H705295