



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1792
Stichting Thús Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 41
9100 AA Dokkum

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 29 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

29 juli 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

H740240

In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 1 juli 2024 met ██████████ meegenomen.

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Wel leg ik u een interventie op voor een overtreding van de Woningwet. Hieronder volgt een toelichting op de interventie en enkele andere onderdelen.

Interventie

Recent heeft u drie huurders, die een enquête hebben ingevuld voor het nieuwe ondernemingsplan, beloond met een maand gratis huur. Ik vind het positief dat u huurders hierbij betreft. Het geven van een maand gratis huur is echter op grond van artikel 45 van de Woningwet en artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) niet toegestaan. Ik geef u, gelet op de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht, hiervoor dan ook een waarschuwing. Indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot een bestuurlijke maatregel. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

Organisatie

We hebben met elkaar gesproken over de ontwikkelingen binnen Thús Wonen. Door de voortdurend veranderende omgeving en de forse maatschappelijke opgaven waar de sector en ook Thús Wonen voor staat, ziet u en ook uw RvC de noodzaak voor het doorontwikkelen en professionaliseren van de organisatie. Het is een doorontwikkeling van 'betrouwbaar en gedegen' naar 'betrouwbaar en dynamischer'. Op team-overschrijdende dossiers constateert u onduidelijkheid wie waar voor verantwoordelijk is. Er wordt vanuit het MT dan ook meer gestuurd op eigenaarschap en rolverantwoordelijkheid. Verder ziet u opgaven op het gebied van automatisering en digitalisering en een verbeterde klantgerichtheid. Samen met uw MT, waarin u veel energie en betrokkenheid ervaart, bent u hiermee de afgelopen tijd eensgezind aan de slag gegaan. Inmiddels is de organisatiestructuur aangepast. Het aantal van vier afdelingen is teruggebracht naar drie, waarbij de dienstverlening aan de huurders nu is geconcentreerd binnen de afdeling Wonen. U wilt de dienstverlening aan de huidige en toekomstige huurders verder verbeteren door de aansluiting bij FrieslandHuurt, een

samenwerkingsverband van meerdere Friese corporaties waarin de sociale huurwoningen in Friesland worden aangeboden. Dat de huurders de dienstverlening aan hen positief waarderen blijkt uit de A-score in het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark 2023.

De afgelopen maanden is er onder externe begeleiding ook gewerkt aan het nieuwe ondernemingsplan. U hebt hiervoor input opgehaald bij uw medewerkers, de RvC, huurders, gemeenten en andere stakeholders. De planning is dat het nieuwe ondernemingsplan in september gereed is. Daarna zal ook een nieuwe portefeuillestrategie worden opgesteld.

De veranderingen binnen de organisatie vragen flexibiliteit en aanpassingsvermogen van uw medewerkers. U hebt hierbij de OR dan ook steeds betrokken. U bent open over het feit dat een deel van de medewerkers moet wennen aan de veranderingen en dit ook tot vertrek van medewerkers leidt. Het is in mijn ogen dan ook belangrijk dat u uw medewerkers goed blijft informeren over de noodzaak en inhoud van de veranderingen. De uitkomsten van het eind dit jaar of begin volgend jaar te houden medewerkersonderzoek zullen hiervoor een belangrijke graadmeter zijn.

Governance volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt 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. Juli vorig jaar heeft de Aw hierover een leidraad gepubliceerd. En recent heeft u de leidraad inzake de meerjarenbegroting en dPi2024 ontvangen.

U hebt voor de beide gemeenten (Noordoost-Friesland en Dantumadiel) waarin Thús Wonen actief is, voor 2024 prestatieafspraken gemaakt in een gezamenlijk document. Door de ontvlechting van de ambtelijke organisaties van beide gemeenten per 1 januari 2024 is de verwachting dat voor 2025 er afzonderlijke prestatieafspraken met beide gemeenten zullen worden gemaakt. Ik zie een duidelijke relatie tussen de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting. Bij het opstellen van de begroting bent u uitgegaan van de Aw-leidraad. In de meerjarenbegroting is ook op basis van de projectfaseringen onderscheid gemaakt tussen harde en zachte projecten.

U richt zich op basis van de Regionale Woondeal op het toevoegen van woningen op plekken waar de vraag groot is en ook op een meer passende woningvoorraad door sloop en vervangende nieuwbouw. In uw plannen gaat u uit van een netto toevoeging de komende vijf jaren van rond de 200 sociale huurwoningen.

Uit de doorrekening van het basisscenario blijkt dat de voorgenomen plannen, financieel haalbaar zijn en de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW niet worden overschreden. In de meerjarenbegroting zijn ook een aantal scenario's doorgerekend. Bij het worst-case scenario wordt vanaf 2027 niet meer voldaan aan de ICR-norm van 1,4. In de meerjarenbegroting geeft u een opsomming van mogelijke bijsturingmogelijkheden.

Ik ben positief over de governance met betrekking tot de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting. Ook is de realisatiegraad nieuwbouw van 72,7% over de afgelopen jaren heel behoorlijk. U kunt de beleidscyclus nog verder verbeteren door in het jaarverslag achteraf expliciet verantwoording af te leggen over de al dan niet gerealiseerde plannen en de verklarende factoren hierbij.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 juli 2024

Ons Kenmerk
H740240

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:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek met ██████████ op 1 juli 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 juli 2024

Ons Kenmerk
H740240