



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2068
Stichting Rhenam Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 188
3910 AD Rhenen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 25 september 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

25 september 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

H705278

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.

Governance 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.

Rhenam Wonen (hierna: Rhenam) heeft een aanzienlijke opgave in haar werkgebied, zowel op het gebied van verduurzaming als nieuwbouw. De opgave op gebied van duurzaamheid is relatief groot, maar wordt planmatig en beheerst uitgevoerd.

Op het gebied van nieuwbouw heeft Rhenam in de meerjarenbegroting tot 2030 een uitbreiding van ruim 300 woningen ingerekend. Dit aantal is een afgeleide van de regionale woondeal. Rhenam is voor de realisatie van deze ambitie sterk afhankelijk van externe ontwikkelaars en vertragingen door externe afhankelijkheden komen dan ook geregeld voor. In het jaarverslag en de meerjarenbegroting wordt op projectniveau de voortgang geschetst.

In beide gemeenten waar Rhenam werkzaam is zijn prestatieafspraken gemaakt, maar is er dit jaar geen actueel bod gedaan. Dit is bewust en in afstemming gedaan zodat er meer aandacht naar de uitvoering van de bestaande afspraken kan gaan. In 2025 zullen er nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

Financieel is Rhenam in staat om de opgave te dragen. De financiële ratio's blijven in de prognoseperiode (tot en met 2028) voldoen aan de daarvoor geldende normen. De interne signaleringsnorm wordt wel benaderd. Deze norm functioneert als middel om op tijd knelpunten in beeld te krijgen, er wordt niet direct bijgestuurd. De door Rhenam uitgevoerde scenarioanalyses tonen aan dat het aandeel in de Regionale woondeal vastgelegde opgave tot aan 2040 financieel niet

volledig haalbaar is. In het regionale Food Valley verband wordt de opgave van iedere deelnemende corporatie besproken en in hoeverre deze haalbaar is.

Allemanswaard

Ten aanzien van het multifunctioneel centrum Allemanswaard geeft u aan dat de exploitatie zich jaarlijks verder verbetert. De enige uitzondering hierop is het in stand houden van sporthal De Ploeg. Rhenam heeft in de afgelopen jaren verschillende scenario's onderzocht. De corporatie wil en kan op de locatie van de huidige sporthal 42 sociale woningen ontwikkelen. U bent tot de conclusie gekomen dat het in stand houden van sportvoorzieningen niet past binnen de taken van een woningcorporatie. De Aw kan zich vinden in voornoemde conclusie en vertrouwt erop dat Rhenam gedurende de voortgang van dit dossier het volkshuisvestelijk belang en de Woningwet in acht neemt. Ik vraag u om mij periodiek over de voortgang te blijven informeren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 september 2024

Ons Kenmerk
H705278

Organisatie

Tijdens het gesprek schetste u het beeld dat Rhenam zich aan het ontwikkelen is naar een ondernemendere corporatie. Vanuit het recente MTO komt een positief beeld naar voren en de door medewerkers benoemde aandachtspunten worden herkend door het MT.

Behalve dat de aard van de organisatie verandert, is de formatie van Rhenam uitgebreid. Het invullen van vacatures is afgelopen jaren veelal gelukt en u bent blij met de nieuwe aanwas. Desalniettemin is het vinden van goed nieuw personeel geen vanzelfsprekendheid.

De samenwerking met andere corporaties zoekt Rhenam voornamelijk in het Food Valley verband. In het kader van deze brede samenwerking wordt kennis en kunde uitgewisseld, maar bijvoorbeeld ook gezamenlijk personeel geworven.

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 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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- dVi gegevens 2023
- Overleg 21 augustus 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 september 2024

Ons Kenmerk
H705278