



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0565
Stichting Woonforte
t.a.v. het bestuur
Postbus 2001
2400 CA Alphen aan den Rijn

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 17 februari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

17 februari 2025

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

H705345

In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 5 februari 2025 met u, [redacted], [redacted] en [redacted] meegenomen.

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 licht ik dat op een onderdeel toe.

Governance volkshuisvestelijk belang

Gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen hebt u besloten dat voor Woonforte de grootste prioriteit in de komende jaren ligt bij de uitbreiding van het bezit. Dat betekent dat de inspanningen op de verduurzaming van het bestaande bezit zich zullen beperken tot wat in de Nationale prestatieafspraken is overeengekomen. Zo zullen er in 2028 geen woningen meer zijn met E,F,G-labels.

De randvoorwaarden voor de forse uitbreidingsplannen zijn volgens u gunstig. U gaf in ons gesprek aan dat Woonforte in de luxe positie verkeert dat er geen gebrek is aan locaties om te bouwen. Woonforte is voor de gemeente de preferente partner voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Ook bent u positief over de inzet en medewerking van de gemeente bij het realiseren van de plannen. Daarnaast is de financiële positie van Woonforte zodanig dat er flink gebouwd kan worden. Dit blijkt uit de doorrekeningen in de meerjarenbegroting voor de jaren 2025 en verder.

U hebt, samen met de andere corporatie die actief is in de gemeente Alphen aan den Rijn, prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2022 - 2027. De daarin voor uw corporatie afgesproken groei van het aantal woningen is in de afgelopen jaren achter gebleven op de planning, mede als gevolg van externe factoren. In ons gesprek gaf u aan dat de projecten voor de komende jaren realistischer gepland en gebroot zijn.

De interne organisatie is goed toegerust voor de opgaven. De organisatiestructuur van de afdeling Vastgoed is veranderd. Zo is de afdeling opgesplitst in drie teams met elk een eigen teamleider en is het aantal fte's op de afdeling gegroeid van 28 naar 35.

Het positieve beeld dat ik van Woonforte heb, wordt bevestigd in het laatste visitatierapport uit oktober 2023. De visitatiecommissie ziet een toegeruste corporatie zowel op governance, organisatorisch als financieel vlak. De organisatorische ontwikkeling en de manier waarop Woonforte haar strategische koers vaart, kan volgens de commissie als een mooi voorbeeld dienen voor de corporatiesector.

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
17 februari 2025

Ons Kenmerk
H705345

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2025

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
17 februari 2025

Ons Kenmerk
H705345

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 2023
- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek bij corporatie op 5 februari 2025