



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0923
"Woningstichting Woningbelang"
t.a.v. het bestuur
Postbus 117
5550 AC Valkenswaard

Alleen per e-mail verzonden

Datum 2 juni 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

Geachte [REDACTED],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het [Gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 7 mei 2025 spraken mijn collega [REDACTED] en ik met u en [REDACTED] over onder andere de voortgang, knelpunten en uitdagingen binnen Woningstichting Woningbelang (Woningbelang). Dit gesprek heb ik als open en als een actieve uitwisseling ervaren.

Conclusie

Het onderzoek geeft momenteel geen aanleiding tot een nader onderzoek naar uw corporatie. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg dan ook geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u.

Wel wil ik uw aandacht vragen voor het onderdeel voorspelbaarheid en datakwaliteit. Een stabiele operationele kasstroom en betrouwbare kengetallen zijn essentieel voor uw corporatie en het vertrouwen van toezichthouders. Daarnaast verwacht ik van u dat u in onder meer de meerjarenbegroting en het jaarverslag transparant en navolgbaar inzicht geeft in de wijze waarop u voornemens bent invulling te geven aan uw maatschappelijke opgave en in de door u geïdentificeerde risico's.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 25 juli 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de kwalificatie 'laag risico' toegekend. In de betreffende brief zijn geen toezichtafspraken opgenomen en geen interventie maatregelen opgelegd.

TOELICHTING

Voorspelbaarheid en stabiliteit data

Op basis van uw opgave in de dPi 2024 is sprake van een relatief grote fluctuatie in de operationele kasstroom van de daeb-tak. Dit heeft invloed op de betrouwbaarheid van de kengetallen die ten grondslag liggen aan de oordeelsvorming door de Aw. De door u aangevoerde oorzaken voor deze fluctuatie zijn helder onderbouwd en navolgbaar.

Datum

2 juni 2025

Ons Kenmerk

H775774

U geeft aan dat er binnen de planning- en controlcyclus van uw corporatie structureel aandacht wordt besteed aan de (financiële) gevolgen van wijzigingen in parameters, wet- en regelgeving en beleid. Tevens geeft u aan deze effecten tijdig en systematisch te verwerken in de begrotingscyclus.

Een verdere stabilisering van de operationele kasstromen is wenselijk. Ik verwacht dat u blijvend en extra aandacht besteedt aan de voorspelbaarheid en betrouwbaarheid van uw data. Gelet op uw inzet en de al ingezette verbeteracties, vertrouw ik erop dat dit zal bijdragen aan een verdere versterking van de informatievoorziening. Op basis daarvan beoordeel ik dit onderdeel met een laag risico.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 juni 2025

Ons Kenmerk
H775774

Financiële continuïteit – ICR

De niet-daeb tak van Woningbelang is bescheiden van omvang en het exploitatieresultaat wordt in sterke mate beïnvloed door de uitgaven.

Uit de door u ingediende prognose-informatie voor 2024 blijkt dat de Interest Coverage Ratio (ICR) in deze tak in het jaar 2025 eenmalig uitkomt op -0,61. In de daaropvolgende jaren laat de ICR echter een solide en gezonde ontwikkeling zien. Tevens is er behoudens de interne lening geen sprake van vreemd vermogen in de niet-daeb tak.

Uw toelichting op de verwachte tijdelijke afwijking in 2025 is logisch en duidelijk. Deze afwijking houdt verband met geplande onderhoudswerkzaamheden aan woningen die eind 2021 zijn overgenomen van Vestia. Uw besluit om dit onderhoud niet uit te stellen, onderstreept uw inzet voor goed verhuurderschap. Ik waardeer het dat u, vanuit solidariteit, woningen met achterstallig onderhoud hebt overgenomen ten behoeve van de huurders.

Uit bovenstaande feiten concludeer ik dat er geen sprake is van een verhoogd risico. Daarom beoordeel ik dit onderdeel met een laag risico.

Volkshuisvestelijk belang

Zoals al eerder vermeld in toezichtbrieven, ligt het maatschappelijk presteren van corporaties nu en in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw besteedt vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Uit de begroting en overige stukken blijkt dat Woningbelang zich bewust is van haar maatschappelijke opgave en zich hiervoor inzet. In het gesprek kwam naar voren dat Woningbelang jaarlijks meerdere scenario's doorrekent en aan de RvC voorlegt.

Ik verzoek u de scenario's met toelichting op afwijkingen op te nemen in de meerjarenbegroting. Tevens verwacht ik dat u in begroting en jaarverslag transparant verantwoordt welke risico's u ziet en hoe u invulling geeft aan uw maatschappelijke opgave.

Uit ons gesprek is gebleken dat het tempo van realisatie wordt beïnvloed door factoren als wet- en regelgeving en de fasering van werkzaamheden. U werkt reeds aan een realistischere prognosemethodiek en verwacht hierin de komende jaren verdere verbetering te realiseren, mede afhankelijk van de medewerking van lokale overheden en betrokken belanghebbenden.

Tevens geeft u aan dat de aangekondigde maatregelen van het kabinet rondom huurprijsontwikkeling hierbij een extra financiële belemmering zijn om uw opgave te nemen. Toekomstige ambities en plannen zullen, volgens u, daardoor geen doorgang kunnen vinden, met negatieve gevolgen voor de (toekomstige) huurder. Ik ben mij ervan bewust dat de aangekondigde maatregelen impact hebben op geplande investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Ik vertrouw erop dat Woningbelang op een inventieve en oplossingsgerichte manier met de genoemde onzekerheden zal omgaan. Dit blijkt ook uit de door u opgestelde oplegnotitie, waarin de impact van de huurbevriezing voor Woningbelang wordt beschreven.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. 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
2 juni 2025

Ons Kenmerk
H775774

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

Datum
2 juni 2025

Ons Kenmerk
H775774

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023 en 2024
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Gesprek met bestuur en ██████████ op 07-05-2025

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.