



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1906
Stichting Woonkwartier
t.a.v. het bestuur
Postbus 10
4760 AA Zevenbergen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 5 juni 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

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 3 april heb ik gesproken met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC) en ook met [REDACTED]. En op 7 april met u, [REDACTED], samen met [REDACTED].

[REDACTED] Vanuit de Aw waren hierbij naast ondergetekende [REDACTED] aanwezig. Wij hebben deze gesprekken als open en prettig ervaren.

U neemt over een maand afscheid van Woonkwartier, na circa 18 jaar als directeur-bestuurder. De organisatie is de afgelopen jaren voor een deel verstevigd. U sluit af met een nieuw koersplan, een nieuwe portefeuillestrategie en met een positief (concept) visitatierapport.

In deze toezichtbrief richt ik me op de risico's en aandachtspunten die ik tegelijkertijd zie. Ik zie hier een opgave voor uw opvolger. Dit gaat onder meer om helderder keuzes ten aanzien van de voorraad- en projectontwikkeling van Woonkwartier, om aan richting en realisatiekracht te winnen.

In dit onderzoek en in deze toezichtbrief is de huurbevriezing inhoudelijk niet meegenomen. Dit onderwerp kwam na onze gesprekken aan de orde en was voor deze brief definitief was weer van tafel.

Conclusie

Het onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor uw corporatie is midden op de onderdelen 'Managementsystemen' en 'Bedrijfsmodel' van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en laag op de overige onderdelen.

Afspraken

Ik leg geen interventies op, wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken:
Ik verzoek Woonkwartier om:

- prioriteit te geven aan volledige opvolging van de bevindingen van uw accountant over de periode 2021-2023; dit maal de laatste, op het vlak van inkoop, procuratie en prestatie-leveringen. Dit is een herhaald verzoek. Ik

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]

Datum

5 juni 2025

Ons Kenmerk

H775900

verwacht hierover in de managementletter 2025 geen bevindingen meer.

- te komen tot een helderder samenhang tussen portefeuillestrategie, meerjarenbegroting en prestatieafspraken en tot helderder keuzes op het gebied van de nieuwbouwoopgave.
- te komen tot versterking van de realisatiekracht van Woonkwartier. En mij eens per half jaar op de hoogte te stellen van stappen die hiertoe in het organisatiemodel of in samenwerking worden gezet.
- genoemde samenhang ook in de (verantwoordings- en begrotings)stukken explicieter te maken.
- mij, wanneer er plannen ten aanzien van de toekomst van Bouwkwartier B.V. worden vastgesteld, hiervan op de hoogte te stellen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 juni 2025

Ons Kenmerk
H775900

Vorige beoordeling

Op 30 mei 2024 ontving u de vorige toezichtbrief vanuit de Aw. De risico-inschatting voor uw corporatie was midden op het onderdeel 'Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen' van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en laag op de overige onderdelen. De volgende toezichtafpraak is gemaakt:

- Ik vraag u om prioriteit te geven aan volledige opvolging van de bevindingen van uw accountant in opeenvolgende managementletters.

Daarnaast volg ik graag de actualisatie van uw strategische stukken, uw nieuwe Koersplan (momenteel nagenoeg gereed), uw nieuwe portefeuilleplan en zorgvastgoed strategie. In het najaar zal ik een gesprek met u plannen, waarbij deze punten op de agenda staan.

U heeft mij uw nieuwe Koersplan en portefeuillestrategie inclusief zorgvastgoedstrategie doen toekomen.

Het gesprek heeft wegens omstandigheden uiteindelijk niet in het najaar plaatsgevonden.

Op de opvolging van de bevindingen van uw accountant ga ik hieronder naar aanleiding van het nu gedane onderzoek verder in. Zo ook op mijn bevindingen naar aanleiding van de nieuwe strategische stukken.

TOELICHTING

Managementsystemen

Eind 2023 heeft Woonkwartier op verzoek van de accountant een plan van aanpak opgesteld met concrete verbeteracties, inclusief eigenaar en deadlines. Dit om achterstalligheid in te lopen in de opvolging van de bevindingen van managementletters 2021, 2022 en 2023. Eind tweede tertiaal 2024 zou het geheel volgens planning uitgevoerd en afgerond moeten zijn. Ik heb u vorig jaar gevraagd om prioriteit te geven aan volledige opvolging van de bevindingen van uw accountant in de opeenvolgende managementletters.

In uw notitie Stand van zaken Plan van Aanpak Managementletter 2023 (september 2024) concludeert u dat alle actiepunten gereed zijn. De accountant geeft in managementletter 2024 (december 2024) aan te zien dat Woonkwartier ten opzichte van eerdere jaren stappen zet in de richting van een meer volwassen interne beheersing, maar dat dit proces nog niet is afgerond. De accountant vraagt uw aandacht voor de naleving van het inkoopstatuut, het inkoop-en procuratiebeleid en het vaststellen van de prestatie-leveringen. Dit zijn belangrijke aandachtspunten ter voorkoming van fraude(risico). De Aw heeft hier met haar vorig jaar uitgebrachte Handreiking Integriteit specifiek aandacht voor gevraagd. De accountant ziet dat er door Woonkwartier op gestructureerde wijze wordt gewerkt aan het doorvoeren van verbeteringen ten aanzien van het proces van vastgoed(gerelateerde) inkopen. U heeft op dit vlak diverse stappen gezet, zoals het aanstellen van [REDACTED]. Toch heeft de accountant ook in managementletter 2024 bevindingen die in lijn liggen met opmerkingen in managementletter 2023.

In ons gesprek heeft u aangegeven dat het nieuwe inkoopbeleid recent in directieteam en raad van commissarissen is vastgesteld. Prestatielevering en (in- en externe) prijsstoetsing maken hier onderdeel van uit. De opgave nu is dit beleid ook goed in de organisatie ingebed te krijgen.

We hebben ook gesproken over de rol van [REDACTED]. Deze is sinds 2023 onafhankelijk gepositioneerd. Inmiddels functioneert de business control in de tweede lijn beter en momenteel wordt de eerste lijn wordt ook versterkt door project control toe te voegen. Hiermee kan [REDACTED] zich beter richten op de derde lijn. De project control zal ook van belang zijn voor de naleving van het inkoopstatuut, het inkoop- en procuratiebeleid en het vaststellen van de prestatieleveringen.

Ondanks het feit dat sinds de komst van [REDACTED] in 2023 veel en belangrijke stappen zijn gezet en veel bevindingen van uw accountant opvolging hebben gekregen, handhaaf ik het risico op dit onderdeel nu nog op midden. Ik vraag u (nogmaals) om prioriteit te geven aan volledige opvolging van de bevindingen van uw accountant over de periode 2021-2023; dit maal de laatste, op het vlak van inkoop, procuratie en prestatieleveringen. Ik verwacht hierover in de managementletter 2025 geen bevindingen meer.

Een paar positieve ontwikkelingen noem ik hier nog graag: Woonkwartier heeft in 2024 een nieuw Koersplan 2025-2028, Op weg naar samen meer vastgesteld. In vervolg hierop is de planning & control cyclus aangepast. Ook is een nieuw primair systeem geïmplementeerd. Er is nu een dashboard op intranet met operationele prestatie-indicatoren.

Bedrijfsmodel

Woonkwartier heeft in 2024 een nieuw Koersplan en een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld. In de portefeuillestrategie is voor de woningvoorraad gekozen voor een groeiscenario. Dit scenario houdt voor de sociale en middenhuur het midden tussen enerzijds de 30% doelstelling uit de (door Woonkwartier ondertekende) Woondeal en anderzijds de (lagere) autonome ontwikkeling volgens het regionale woningmarktonderzoek. Deze groeidoelstelling betekent voor de komende 10 jaar aanzienlijk meer nieuwbouw dan in de periode 2021-2024, waarin Woonkwartier geen groei nastreefde en relatief weinig nieuwe woningen opleverde.

In Meerjarenbegroting 2025 zijn diverse scenario's met betrekking tot de nieuwbouw doorgerekend, waaronder: een relatief realistisch (basis) scenario, een scenario met de huidige harde en zachte plannen (in een verhouding van ongeveer 1 op 10), de portefeuillestrategie (nog eens 1/3 meer nieuwbouw) en scenario's met (nog) meer nieuwbouw. Alleen in het eerste scenario loopt Woonkwartier niet tegen financiële grenzen op.

De prestatieafspraken voor 2025 en verder hebben vertraging opgelopen. Hierdoor is mij nu nog niet duidelijk of deze (ook in de wederkerigheid) voldoende gericht zullen zijn op het daadwerkelijk mogelijk maken van de nieuwbouwoopgave, die Woonkwartier zich stelt.

Het huurbeleid lijkt, ondanks dat de portefeuillestrategie financieel niet haalbaar is, nog niet op verbetering van de financiële haalbaarheid hiervan gericht.

Tenslotte is onduidelijk of Woonkwartier voor de resterende opgave ten opzichte van de Woondeal in haar gemeenten een beroep doet op collega-corporaties.

Ik constateer al met al dat er een discrepantie is tussen de portefeuillestrategie en de Woondeal alsmede tussen de portefeuillestrategie en de financiële mogelijkheden, waar geen verdere uitspraken over zijn gedaan of conclusies aan zijn verbonden. Ook is de hoeveelheid harde plannen nog (zeer) laag ten opzichte

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 juni 2025

Ons Kenmerk
H775900

van de portefeuillestrategie. En is nog niet duidelijk of de af te sluiten prestatieafspraken voldoende ondersteunend zullen zijn aan realisatie van de portefeuillestrategie.

Ik ken aan het onderdeel Bedrijfsmodel daarom een midden risico toe.

Ik verzoek Woonkwartier om te komen tot een helderder en consistentere samenhang tussen portefeuillestrategie, meerjarenbegroting en prestatieafspraken en tot helderder keuzes op het gebied van de nieuwbouwoopgave. Wat is nu het uiteindelijke streven, realistisch qua planvoorraad en financiën en aansluitend bij (prestatie)afspraken?

Governance volkshuisvestelijk belang

Het onderstaande sluit aan bij hetgeen onder Bedrijfsmodel is benoemd.

Aandachtspunt bij de toegenomen nieuwbouwoopgave van Woonkwartier is het nagenoeg ontbreken van eigen woningbouwlocaties. Inmiddels zit er wel een flink aantal projecten / woningen in de pijplijn. Het lastige is evenwel, dat dit veelal kleinere projecten zijn en dat vaak onzeker is of deze ook (kunnen) leiden tot daadwerkelijke productie.

Aandachtspunt is ook de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling. U gaf aan dat er momenteel plannen gemaakt worden voor het versterken van deze afdeling om het aandeel harde plannen te kunnen verhogen en de nieuwbouwoopgave te kunnen realiseren.

Ik verzoek Woonkwartier om te komen tot versterking van de realisatiekracht van Woonkwartier, benodigd voor (de realisatie van) de toegenomen nieuwbouwoopgave. En om mij eens per half jaar op de hoogte te stellen van stappen die hiertoe in het organisatiemodel of in samenwerking worden gezet.

Verder verzoek ik Woonkwartier om in de (verantwoordings- en begrotings)stukken haar prestaties, waaronder de voorraadontwikkeling, explicieter (in aantallen en tijd) te positioneren ten opzichte van (haar aandeel in) de regionale Woondeal en de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten. En om, daar waar de afspraken niet gehaald worden, aan te geven welke belemmeringen spelen. Hiermee zouden de stukken aan inzichtelijkheid kunnen winnen.

Verbindingen


Binnen verbinding Bouwkwartier B.V. is in voorgaande jaren nieuwbouw niet-daeb bezit ontwikkeld, het laatste project is inmiddels afgerond. De vraag is of binnen de B.V. nieuwe niet-daeb projecten plaats zullen vinden of de liquide middelen van de B.V. (deels) aan de TI ter beschikking zullen worden gesteld of de B.V. wellicht opgeheven zal worden.

Ik verzoek Woonkwartier om, wanneer er plannen ten aanzien van de toekomst van Bouwkwartier B.V. worden vastgesteld, mij hiervan op de hoogte te stellen.

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
5 juni 2025

Ons Kenmerk
H775900

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
5 juni 2025

Ons Kenmerk
H775900

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
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Overdrachtsdocument bestuurder
- Stand van zaken Plan van Aanpak Managementletter 2023 september 2024
- Conceptrapport maatschappelijke visitatie 2021-2024
- Gesprek met vertegenwoordiging RvC, 3 april 2025

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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.