



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2014  
Stichting Woonpalet Zeewolde  
t.a.v. het bestuur  
Eilandgracht 39  
3891 GA Zeewolde

**Alleen per e-mail verzonden**

Datum 24 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 maandag 19 mei 2025 bracht ik samen met mijn collega [REDACTED] een bezoek aan Woonpalet Zeewolde. Hierbij hebben we een drietal gesprekken gevoerd, met [REDACTED]. Op maandag 2 juni 2025 voerde ik samen met mijn collega een videogesprek met de directeur-bestuurder over de effecten van de mogelijke huurbevriezing. Ik kijk terug op informatieve gesprekken die voor mij een goede kennismaking waren met Woonpalet.

**Datum**

24 juni 2025

**Ons Kenmerk**

H775941

**Conclusie**

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'midden' aan het onderdeel Risicomanagement. Het beleid en de uitvoering op dit onderwerp moet beter. Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie.

**Toezichtafspraken**

Om de kwaliteit van het risicomanagement te verbeteren, maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verwacht voor het einde van het jaar een nieuw risicomanagementbeleid met een overzicht van de specifieke risico's voor Woonpalet, met daarbij horende concrete acties (wat, hoe en wanneer) per risico om deze te beheersen.
- Aanvullend op het risicomanagementbeleid verwacht ik voor het einde van het jaar een Auditplan waarbij aangegeven wordt welke kernprocessen periodiek getoetst worden en eventueel welke onderwerpen eenmalig onderdeel zijn van de audit, met een duidelijke onderbouwing van de gemaakte keuzes hierbij.

Ook maak ik enkele overige afspraken met u:

- De Managementletter over 2024 komt later dan verwacht en na afsluiting van dit onderzoek. U stuurt mij de Managementletter 2024 zodra deze gereed is.
- Ik verwacht dat u mij per kwartaal procesupdates geeft over de voortgang van de hierboven genoemde afspraken en hoe hier invulling aan gegeven wordt. Bijvoorbeeld over welke afwegingen er gemaakt worden en waarom.
- Het rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen op de website wordt geactualiseerd en actief bijgehouden.

### **Vorige beoordeling**

In de vorige toezichtbrief van 2 mei 2024 is aan de onderdelen Kwaliteit bestuur en Kwaliteit intern toezicht van het beoordelingskader de risico-inschatting 'midden' toegekend. Die brief bevatte toezichtafspraken op deze onderdelen. Hier is aan voldaan. Er is onder andere op basis van het forensisch rapport een verbeterplan opgesteld. Daarnaast is de ongewenste situatie rondom ZeewoldeZon tot een einde gebracht. De RvC heeft zich ontwikkeld op basis van de in de brief afgesproken verbeterlijnen, er zijn stappen vooruit gezet.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
24 juni 2025

**Ons Kenmerk**  
H775941

### **TOELICHTING**

#### **Risicomanagement**

Het risicomanagement bij Woonpalet schiet tekort. In de documenten die ik heb ontvangen worden risico's nog te algemeen beschreven en wordt de vertaalslag naar de situatie voor Woonpalet onvoldoende gemaakt. Hierbij missen ook concrete acties voor bijsturing. Er vindt monitoring op de risico's plaats, maar hoe vaak en op welke wijze is onduidelijk. Ook blijkt uit de documenten niet wanneer een risico acceptabel is of wanneer er bijsturing noodzakelijk is. Dit is voor interne en externe toezichthouders wel nodig om kritisch te kunnen beoordelen welke keuzes er zijn gemaakt en of dit op een juiste wijze is gedaan.

Een voorbeeld hiervan is het Interne auditplan. De doelstellingen en onderwerpen van de audit zijn omschreven, maar hoe de audit wordt uitgevoerd is niet duidelijk. Op welke punten wordt een investeringsvoorstel bijvoorbeeld getoetst? Het concreet en meetbaar maken ontbreekt. Ook is de keuze voor de onderwerpen van de audit niet onderbouwd. Wordt op onderwerpen eenmalig een audit uitgevoerd? En welke onderwerpen komen jaarlijks terug? Nu is deze afweging onduidelijk en lijkt de focus op de kernprocessen te ontbreken.

Tot slot is de samenhang tussen de diverse documenten over risicomanagement onduidelijk. Soms is er gedeeltelijk overlap, maar soms is informatie uit eerdere documenten niet opgenomen. Het roept de vraag op of er op het onderwerp risicomanagement wel consistent uitvoering wordt gegeven en gestuurd wordt.

Ik verwacht dat Woonpalet de komende periode stappen zet om het risicomanagement in de organisatie naar een hoger niveau te brengen. Hierbij is het specificeren van de risico's voor Woonpalet in het beleid, een concreet en meetbaar Auditplan met onderbouwing opstellen en de samenhang aanbrengen tussen de verschillende documenten noodzakelijk.

#### **Kwaliteit bestuur**

De organisatie heeft een onrustige periode achter de rug, met diverse personele wisselingen, ook in het Management Team (MT). [REDACTED]

[REDACTED] Dit betekent dat het MT voor een groot deel een nieuwe samenstelling heeft. Ik ben benieuwd hoe deze samenwerking vorm gaat krijgen de komende periode. En of dit MT de bestuurder inhoudelijk kan uitdagen en daarbij voldoende tegenkracht kan bieden.

Bij de voorbereiding van dit onderzoek heb ik de Managementletter van 2024 opgevraagd. Deze bleek er nog niet te zijn, omdat de accountant onvoldoende capaciteit beschikbaar stelde. De verwachting is uitgesproken dat parallel aan het proces van de controle van de jaarcijfers de Managementletter beschikbaar is. Ik ontvang de Managementletter van u zodra deze beschikbaar is.

### **Kwaliteit intern toezicht**

De RvC heeft de afgelopen periode een ontwikkeling doorgemaakt. In de vorige toezichtbrief stonden verbeterpunten die zijn opgepakt in een verbeterprogramma, met name gericht op de professionalisering van de governance. Tijdens het gesprek op 19 mei vertelde [REDACTED] de RvC waar de RvC nu staat. Ik vind het positief om te merken dat er een stabielere basis is binnen de RvC en dat er ook onderling afspraken zijn over hoe iedereen ruimte krijgt voor eigen inbreng tijdens de vergaderingen.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

De RvC heeft een aftreedrooster met een beperkte spreiding. Als de huidige termijnen in stand worden gehouden, betekent dit dat de continuïteit en de borging van kennis binnen de RvC onder druk staat. Het is van belang om hier het gesprek binnen de RvC over te voeren en met een passende oplossing te komen. Daarnaast vraag ik aandacht voor het bijhouden van het rooster van aftreden op de website van Woonpalet. Op moment van het onderzoek is deze niet meer actueel, de laatste update vond in januari 2024 plaats.

**Datum**  
24 juni 2025

**Ons Kenmerk**  
H775941

### **Gedrag en cultuur**

In het besluitvormingsproces zijn verbeterstappen gezet. Een voorbeeld hiervan is dat er nu vooraf duidelijker wordt gecommuniceerd over wat er van iedereen verwacht wordt. Wordt er een advies van de RvC gevraagd of gaat het alleen om even sparren over een bepaald onderwerp? Door een verwachting uit te spreken is er meer ruimte ontstaan om vrij een mening of gedachte te delen. Ik vind het mooi om te zien dat deze ontwikkeling tijdens diverse gesprekken als een positieve verbetering werd genoemd. Daarmee is voor mij duidelijk dat dit vanuit alle kanten gewaardeerd wordt. De volgende stap is in mijn ogen minstens zo belangrijk: hoe worden deze meningen en gedachtes van iedereen mee genomen in beleid, kaders en uitvoering? En op welke wijze wordt dit vastgelegd? Ik blijf dit met interesse volgen.

### **Bedrijfsmodel**

Woonpalet Zeewolde is een kleine corporatie met relatief jong bezit dat ligt in een groeiregio. Woonpalet legt de komende jaren haar prioriteit bij nieuwbouw. Hierbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden binnen de gemeente Zeewolde, maar buiten het huidige dorp. Het is belangrijk dat bij deze ambitie de relevante externe stakeholders actief betrokken worden. Bij deze nieuwbouwpoging is relevant om te benoemen dat er ook jaarlijks 20 woningen worden verkocht door Woonpalet en daarmee de groei van het bezit beperkt is. Daarom wil ik benadrukken dat de beschikbaarheid een aandachtspunt is en er kritisch gekeken moet worden hoe deze ondanks de verkoop van woningen kwantitatief en kwalitatief niet achteruit gaat.

### **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,

[REDACTED]  
senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

# 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**  
24 juni 2025

**Ons Kenmerk**  
H775941

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:

- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Onderzoekresultaten van het WSW
- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2024
- Meest recente brieven van het WSW
- Jaarplan 2025
- Verslag toezichtgesprek 19 mei 2025
- Brief Halfjaarlijkse voortgang verbeterprogramma juli 2024
- Brief halfjaarlijkse voortgang verbeterprogramma januari 2025
- Intern auditplan Woonpalet 2025
- Risicomanagement 2024
- Toets beheersmaatregelen frauderisico's
- Oplegnotitie top-10 strategische risico's
- Huurbevrozing consequenties en bijsturing
- Brieven halfjaarlijkse voortgang verbeterprogramma
- Voortgangsrapportage Q3
- Voortgangsrapportage Q4
- Verslag videogesprek 2 juni 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.