



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2083
Woningstichting Nieuwkoop
t.a.v. het bestuur
De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

Alleen per e-mail verzonden

Datum 1 juli 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

[Redacted]

Geachte [Redacted],

Datum

1 juli 2025

Ons Kenmerk

H775866

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.

Samen met mijn collega's [Redacted] had ik op 2 juni 2025 een toezichtgesprek en kennismaking met u en met [Redacted]. Wij stonden onder andere stil bij de besturing, de organisatie ontwikkelingen en de volkshuisvestelijke opgave. Ik kijk terug op een inhoudelijk en openhartig gesprek.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Woningstichting Nieuwkoop (hierna: WSN) is zich bewust van de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied en verkent actief de manieren waarop zij daar efficiënt aan kan bijdragen.

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief 2024 (d.d. 02/07/2024) is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Hieronder vindt u een toelichting op twee onderwerpen die we besproken hebben tijdens ons gesprek, te weten: 'Kwaliteit bestuur' en 'Volkshuisvestelijk belang'.

Kwaliteit bestuur (risico laag)

[Redacted] Mededankzij het vlugge en krachtvolle optreden van uw RvC, kon u [Redacted] aan de slag als interim directeur-bestuurder. Van uw RvC heeft u de opdracht kregen om te doen wat nu nodig is en niet 'om op de zaak te passen'. [Redacted] schrijft dit toe aan veranderde omstandigheden en de groeiende urgentie van het volkshuisvestelijke vraagstuk, dat vraagt om een versterkte aanpak. De opdrachtwijziging komt daarmee op mij over als een weloverwogen keuze.

In het vorig jaar vastgestelde koersplan: 'Samen werken, samen bouwen, samen wonen in een groen en vitaal Nieuwkoop', ligt de nadruk op het opzoeken van de verbinding en samenwerking met de verschillende belanghebbende. U bent van

mening dat deze koers nog altijd passend is voor de context waarin WSN zich beweegt. Tegelijkertijd ziet u de noodzaak om de samenwerking met collega-corporaties versneld te intensiveren. De organisatieomvang van WSN is kwetsbaar en het bewerkstelligen van de volkshuisvestelijke opgave in het Groene Hart en Nieuwkoop vraagt om meer slagkracht. Uw RvC en diverse stakeholders, waaronder de gemeente en huurdersorganisatie, onderschrijven uw toekomstvisie voor WSN. Momenteel voert u gesprekken met de bestuurders van collega-corporaties om de intensivering van de huidige samenwerkingsvorm te bespreken. Ik verzoek u mij tijdig te informeren over belangrijke ontwikkelingen in dit proces.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 juli 2025

Ons Kenmerk
H775866

Financiële continuïteit (risico laag)

Kort na ons gesprek is duidelijk geworden dat de eerder aangekondigde huurbevrozing voor de periode 2025-2027 uiteindelijk niet wordt doorgevoerd. Dit betekent dat WSN financiële ruimte behoudt om haar volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Het gesprek met u over dit onderwerp heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop WSN in onverwachte omstandigheden opereert. De implicaties van de huurbevrozing zijn in korte tijd in beeld gebracht en doorgerekend. U bent daarnaast in gesprek getreden met collega-corporaties over het deels oppakken van de opgave van WSN. Dit geeft mij voldoende vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

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,

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.

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 zogenoemde toezichtbrief.

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:

- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2023
- Portefeuillestrategie
- Gesprek op 2 juni

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.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 juli 2025

Ons Kenmerk
H775866