



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1842  
Woningstichting De Woonplaats  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 23  
7500 AA Enschede

**Alleen per e-mail verzonden**

Datum 7 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]

Geacht [Redacted],

**Ons Kenmerk**  
H705191

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 14 mei 2025 voerde ik samen met mijn collega [Redacted] gesprekken bij de Woonplaats: [Redacted]

[Redacted] Wij hebben deze gesprekken als prettig en informatief ervaren.

Nadat u [Redacted] in 2024 als interim-bestuurder bij De Woonplaats was gekomen [Redacted], bent u [Redacted] als bestuurder bij De Woonplaats gebleven. [Redacted] per 1 maart 2025 [Redacted] is De Woonplaats overgegaan naar een tweehoofdig bestuur.

De afgelopen jaren heeft De Woonplaats vele stappen vooruit gezet, ten aanzien van de organisatie en de toegenomen opgave. In het gesprek met u werd duidelijk wat de impact van het kabinetsvoornemen tot huurbevrozing zou zijn op het kunnen realiseren van de opgave.

**Conclusie**

Op basis van het verrichte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

**Vorige beoordeling**

Voorgaande toezichtbrief voor De Woonplaats dateert van 11 december 2023. De risico inschatting voor uw corporatie was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Er zijn toen geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

**TOELICHTING**

**Governance volkshuisvestelijk belang & financiële continuïteit**

In mei 2024 is een visitatierapport over 2020-2023 verschenen. De Woonplaats heeft uitkomsten hiervan meegenomen bij het opstellen van het nieuwe Ondernemingsplan 2025-2030.

Aan de portefeuillestrategie wordt momenteel gewerkt. Elementen zijn:

- Uitbreiding sociale huurwoningen
- Intensiveren verduurzaming bestaande bezit
- Verkoop landelijk bezit

De strategie van De Woonplaats is groei van het sociale woningbezit binnen de kerngebieden en geleidelijke terugtrekking buiten de kerngebieden. Volgens de meerjarenbegroting 2025-2029 (MJB 2025) zou het bezit in de kerngebieden na 10 jaar dan bijna even groot zijn als nu in alle gebieden.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

In de MJB 2025 is bijna 45% meer aan investeringen opgenomen dan in voorgaande begroting. De Woonplaats wil ruim 1.250 nieuwe woningen bouwen (ongeveer 7,5% ten opzichte van het huidige bezit, 1,5% per jaar). In 2025 werkt u daarnaast aan de renovatie van ruim 550 woningen en transformatie van vastgoed naar ruim 50 woningen. Ook worden de eerste 230 appartementen energetisch verbeterd d.m.v. een nieuwe 'light' aanpak.

**Datum**  
7 juli 2025

**Ons Kenmerk**  
H705191

De (vastgoed)organisatie is de afgelopen jaren op niveau gebracht om deze forse opgave te kunnen realiseren. Met eigen grond voor bijna 700 woningen is de realiseerbaarheid van de nieuwbouwopgave zoals in de MJB opgenomen relatief goed. U werkt regionaal samen in een bouwstroom voor nieuwbouw van conceptwoningen en onderzoekt regionale samenwerking voor de verduurzamingsopgave.

Ik zal de daadwerkelijke realisatie met interesse volgen.

De Woonplaats wil graag presteren naar vermogen. Met de plannen die in de MJB 2025-2029 zijn opgenomen resteert in 2029 nog ruimte in de ratio's ten behoeve van investeringen in de periode daarna.

U heeft in de MJB zeven scenario's doorgerekend. Scenario rentestijging (+1%) heeft de meest negatieve impact, de ICR nadert dan in de laatste jaren van de 10-jaars periode de norm. Alleen in een worst-case scenario (hogere rente & inflatie, uitstel verkoop en lagere huurverhoging) komen de ratio's onder de norm; de ICR in 2032 en de LTV en solvabiliteit in 2029.

Wij spraken over de aangekondigde huurbevrozing toen nog ongewis was of dit door ging. Een dergelijke fors lagere huurverhoging was in de scenario's niet voorzien. De Woonplaats heeft vanuit het verleden ervaring met remmen op de opgave. U ziet De Woonplaats als robuust en wendbaar. U heeft de bijsturingmogelijkheden in kaart gebracht. De huurbevrozing zou forse impact hebben op het realiseren van de opgave. Uw keuze was om niet te bezuinigen op het onderhoud. U gaf aan dat de huurbevrozing 800 minder nieuwbouw woningen zou betekenen of bij 1.800 woningen minder verduurzaming.

U zou in begroting en verantwoording helderder kunnen aangeven wat de relatie is tussen de in uw MJB opgenomen en gerealiseerde nieuwbouw en de in de NPA/Woondeal beoogde nieuwbouw. Niet alleen qua proces - zoals u reeds vrij uitgebreid doet - maar ook concreet in (woning)aantallen. Hiermee winnen deze stukken aan waarde. Door ook aandacht te besteden aan de knelpunten en verbeterpunten die u bij de uitvoering van de prestatieafspraken bent tegengekomen, werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus over de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover voor alle interne en externe betrokkenen.

Een aandachtspunt is het onderhoud en de verbetering/verduurzaming van de bestaande voorraad. U bent zich hiervan bewust en werkt aan beter zicht op de kwaliteit van de voorraad (data), het actualiseren van het onderhoudsbeleid en procesverbetering. Er doen zich overschrijdingen voor in reparatie- en mutatieonderhoud. Dit wilt u voortaan voor zijn middels planmatig onderhoud.

**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**  
7 juli 2025

**Ons Kenmerk**  
H705191

# 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:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- Gesprek met RvC vertegenwoordiging, 14 mei 2025
- Gesprek met bestuurders [REDACTED], 14 mei 2025
- Gesprek met [REDACTED], 14 mei 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.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
7 juli 2025

**Ons Kenmerk**  
H705191