



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1811  
Stichting PeelrandWonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 14  
5427 ZG Boekel

### Alleen per e-mail verzonden

Datum 3 september 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 18 juni 2025 hadden mijn collega [REDACTED] en ik eerst een gesprek met u, gevolgd door een kennismaking met de Raad van Commissarissen (RvC). Tijdens ons gesprek zijn onder meer de gevolgen van de (aangekondigde en later weer ingetrokken) huurbevrozing aan de orde gekomen. Daarnaast heeft u ons inzicht gegeven in het proces rondom de totstandkoming van de nieuwe portefeuillestrategie en is het recente visitatierapport besproken. We waardeerden het open en dynamische karakter van de gesprekken.

### Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Stichting PeelrandWonen (PeelrandWonen) is een maatschappelijk betrokken corporatie met sterke prestaties op duurzaamheid en een omvangrijke nieuwbouwambitie, die de woningbehoefte scherp in beeld heeft en wendbaar blijft in tijden van onzekerheid.

### Vorige beoordeling

PeelrandWonen heeft vorig jaar geen toezichtbrief van ons ontvangen. In plaats daarvan hebben wij in 2024 een relatiegesprek gevoerd. Uit dit gesprek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. In de toezichtbrief van 19 december 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader ook de risico-inschatting 'laag' toegekend. Deze brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

### TOELICHTING

PeelrandWonen is een in Boekel werkzame groeiende organisatie. U zet in op een groei binnen het DAEB-segment, waar een omvangrijke nieuwbouwpoging ligt. Dit vraagt veel van een kleine corporatie zoals PeelrandWonen. Om deze opgave succesvol te realiseren, zet u gericht en zorgvuldig diverse acties in.

### Governance volkshuisvestelijk belang (laag risico)

De nieuwe portefeuillestrategie illustreert de prioriteit die wordt gegeven aan de uitbreiding van de woningvoorraad, waarbij rekening wordt gehouden met de ambitie van de gemeente Boekel. Woningbehoeften zijn onderzocht om het bezit zo goed mogelijk af te stemmen op de bestaande vraag en voldoende grondposities zijn bekend voor uitbreiding. Hierbij profiteert u van het actieve grondbeleid dat de gemeente Boekel voert.

### Inspectie Leefomgeving en Transport

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

### Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Ons Kenmerk  
H775895

In uw meerjarenbegroting onderschrijft u het doel om een zo realistisch mogelijke begroting op te stellen op basis van huidige kennis. Projecten worden pas opgenomen zodra risico's voldoende beheersbaar worden geacht bijvoorbeeld door geïdentificeerde beheersmaatregelen. Dit sluit aan bij de vraag van de Aw om realistisch te begroten.

U bent bezig met de verdere ontwikkeling van de organisatie. Het aantal documenten dat aangepast moet worden, vraagt een aanzienlijke inzet van u en uw organisatie. U bent daarom bezig met het geleidelijk actualiseren van verschillende beleidsstukken. De actualisatie van uw huurbeleid, gepland voor 2025, is door recente ontwikkelingen des te urgenter geworden. Wij zien dat u hier op zorgvuldige wijze aandacht aan besteedt.

De recent uitgevoerde maatschappelijke visitatie laat een positief resultaat zien. De daaruit voortgekomen inzichten, namelijk het voeren van meer gestructureerd en periodiek overleg met gemeente en ketenpartners en het verder ontwikkelen van interne processen, hebt u al opgepakt.

#### **Risicomanagement** (laag risico)

De niet geëffectueerde huurbevrozing is tijdens beide gesprekken besproken. U heeft duidelijk gemaakt wat de gevolgen van deze maatregel zouden zijn geweest en de geleerde lessen toegelicht. U en uw RvC lieten tijdens onze gesprekken weten dat financiële tegenvallers bij kleinere corporaties er hard inhakken. Bij ongewijzigd beleid zouden de in 2025 begrote projecten met de uitvoering zijn gestart en zou daardoor vervolgens bij PeelrandWonen in 2027 sprake zijn geweest van overschrijding van financiële normen uit het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Daarom is [REDACTED] direct na aankondiging van de huurbevrozing gestart met het inventariseren van bijsturingsopties. In de huidige meerjarenbegroting had PeelrandWonen al een stopscenario opgenomen waardoor mogelijke maatregelen bij tegenvallers inzichtelijk en beschikbaar waren. Vanwege de omvang van uw organisatie dienden geplande nieuwbouwprojecten met onmiddellijke ingang te worden stopgezet. Concessies op het gebied van duurzaamheid zouden van weinig invloed zijn geweest. U heeft snel gehandeld en juiste stappen gezet om tot bijsturing te komen en een financieel gezond opererende organisatie te blijven. Tegelijk zorgde u ervoor dat intern aan deze nieuwbouwprojecten werd doorgewerkt en de optie om in de toekomst met deze projecten verder te gaan open bleef.

U houdt voortaan in uw risicobeheersing meer rekening met niet beïnvloedbare externe factoren die grote impact kunnen hebben op uw beleidsvoering en toekomstige financiële positie. U ziet wendbaarheid en veerkracht als oplossing om met deze onzekerheid om te gaan. U noemde daarnaast dat PeelrandWonen zich aan het ontwikkelen is van een operationeel handelende, naar tactisch denkende organisatie. Het strategisch personeelsplan wat daaraan ten grondslag ligt, heeft u na de recente ervaringen van de huurbevrozing opgeknijpt en extra beslistmomenten ingebouwd. Dit draagt bij aan de beoogde wendbaarheid en veerkracht. Ik heb vertrouwen in de zorgvuldige financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

#### **Kwaliteit intern toezicht** (laag risico)

Tevens kwam de huurbevrozing uitgebreid ter sprake in het overleg met de RvC. Daaruit bleek duidelijk de grote betrokkenheid van de RvC-leden bij PeelrandWonen. Deze betrokkenheid kan de balans in kracht-tegenkracht en het samenspel met de bestuurder onder druk zetten. De RvC liet ook zien hier oog voor te hebben, maar ik vraag de RvC continue waakzaamheid voor deze juiste balans, dynamiek en de verschillende rollen. Bij een kleine corporatie kan de RvC al snel op de stoel van de bestuurder gaan zitten, wat daarom altijd aandacht behoeft. De werkgeversrol lijkt goed te worden ingevuld. Positief vind ik dat de RvC besloten heeft dat gezien de omvang van de corporatie, vier in plaats van vijf leden een passende bezetting is voor PeelrandWonen.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
3 september 2025

**Ons Kenmerk**  
H775895

**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**  
3 september 2025

**Ons Kenmerk**  
H775895

# 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**  
3 september 2025

**Ons Kenmerk**  
H775895

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
- 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
- Gesprekken van 18 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.