



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0643
Woonmeij
t.a.v. het bestuur
Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

Alleen per e-mail verzonden

Datum 1 september 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

██████████@ilent.nl

Geachte ██████████,

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 20 augustus 2025 spraken mijn collega ██████████ en ik met u, ██████████, en met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC), bestaande uit ██████████ en ██████████.

Wij spraken onder andere over de voortgang en uitdagingen voor Woonmeij evenals het functioneren van het bestuur en de RvC. Wij hebben deze gesprekken als open en prettig ervaren.

Conclusie

Het onderzoek geeft momenteel geen aanleiding tot een nader onderzoek naar uw corporatie. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg dan ook geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u. Wel vraag ik u aandacht te hebben en scherp te blijven op het onderdeel Voorspelbaarheid en stabiliteit data.

Vorige beoordeling

In het kader van het reguliere toezicht heb ik voor het laatst in 2024 met u gesproken. De laatste toezichtbrief, gekoppeld aan een onderzoek, dateert van 4 mei 2023. Toen is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Deze brief bevatte geen toezichtafspraken en of interventies.

In verband met het huidige onderzoek vindt u hieronder een toelichting op een aantal onderdelen.

Ons Kenmerk
H775815

TOELICHTING

Voorspelbaarheid en stabiliteit data (risicoscore laag)

Op basis van uw opgave in de dPi 2024 is sprake van een relatief grote fluctuatie in de prognose van de operationele kasstroom van de daeb-tak. De Aw acht het van belang dat prognoses stabiel en realistisch zijn, omdat grote verschillen tussen opeenvolgende ramingen de betrouwbaarheid aantasten. Sterk wijzigende prognoses maken het moeilijker om te beoordelen of de corporatie haar volkshuisvestelijke taken op lange termijn kan blijven vervullen. Consistente en goed onderbouwde prognoses dragen bij aan beter financieel inzicht, tijdige risicosignalering en onderbouwde keuzes voor investeringen en uitgaven, en helpen uw om voorbereid te zijn op onverwachte omstandigheden. Ik merk de geconstateerde fluctuatie aan als een aandachtspunt dat blijvende aandacht vraagt en benadruk het belang van meer consistentie en betrouwbaarheid in uw prognoses. Op basis van uw toelichting en omdat dit vooralsnog weinig risico oplevert voor Woonmeij, beoordeel ik dit onderdeel voor nu met een laag risico.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 september 2025

Ons Kenmerk
H775815

Financiële continuïteit (risicoscore laag)

Woonmeij is een financieel gezonde woningcorporatie. In 2025 valt de ICR eenmalig terug naar 0,61 door onderhoud en verduurzaming van een groot complex. Omdat gespreide uitvoering op termijn hogere kosten met zich mee zou brengen dan een integrale aanpak, heeft Woonmeij bewust gekozen om het onderhoud en de verduurzaming in één keer uit te voeren. In de jaren daarna voldoet de ICR weer aan de minimale norm van 1,4. Ik begrijp de overweging van Woonmeij en omdat de daling van de ratio eenmalig is, beoordeel ik dit onderdeel met een laag risico.

Governance volkshuisvestelijk belang (risicoscore laag)

De maatschappelijke prestaties van corporaties liggen nu en de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw besteedt vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording. Uit de begroting en overige documenten blijkt dat Woonmeij zich bewust is van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en zich hier actief voor inzet. In de komende jaren is het plan om de woningvoorraad met ruim 760 eenheden uit te breiden.

Woonmeij werkt goed samen met de gemeenten maar volgens u en de RvC zouden prestatieafspraken dwingender mogen zijn, bijvoorbeeld wat betreft grondposities en grondprijzen. Ook de samenwerking met andere woningcorporaties neemt toe, zoals in het gezamenlijke traject rond modulair bouwen. U benadrukt dat het cruciaal is dat gemeenten hierbij betrokken zijn om de beoogde volumes daadwerkelijk te realiseren. Gezien uw inzet beoordeel ik dit onderdeel met een laag risico.

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

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
1 september 2025

Ons Kenmerk
H775815

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 en dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Voortgangsrapport interimcontrole 2024
- Gesprek op 20-08-2025 met bestuurder, [REDACTED] en met een delegatie van de RvC.

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.