



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0366
Woningstichting Wierden en Borgen
t.a.v. het bestuur
Postbus 103
9780 AC Bedum

Alleen per e-mail verzonden

Datum 9 oktober 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 21 augustus 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een toezichtgesprek met u. Na het bespreken van het nieuwe koersplan, de verdere ontwikkeling van de organisatie en de managementsystemen is vooral ingegaan op de vragen uit de verkenning Regionale Oriëntatie - regio Groningen/Assen van de Aw. Verder heeft u ons rondgeleid langs bezit in Loppersum en omliggende kernen waar woningen vernieuwd zijn als gevolg van de aardbevingsschade danwel projecten onderhanden zijn. Ik waardeer uw openheid en reflectieve houding.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wierden en Borgen zet met haar nieuwe koersplan ondermeer in op intensieve samenwerking in de regio en op een 'blijvende' ontwikkeling van de organisatie. Dit biedt een basis om het hierin beschreven eindbeeld in 2028 te bereiken.

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief van 14 november 2024 is aan het onderdeel managementsystemen een risico-inschatting 'midden' toegekend en de onderstaande toezichtafspraken opgenomen:

- Ik verzoek u de resterende procesbeschrijvingen voor 31 mei 2025 te realiseren. Daarnaast om een proces in te richten voor het periodiek actualiseren van procesbeschrijvingen en mij daar uiterlijk op 31 maart 2025 over te informeren.
- Ik verzoek u om de invulling van de financiële functie in 2025 verder te ontwikkelen naar een passend niveau overeenkomstig uw organisatie en ambitie. Ook om de realisatie onderdeel te maken van het nieuwe ondernemingsplan.

Gezien de verstrekte informatie over de procesbeschrijvingen en de versterking van de financiële functie zijn deze afspraken opgevolgd.

TOELICHTING

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]
[@ilent.nl](mailto:[REDACTED]@ilent.nl)

Ons Kenmerk
H775947

Kwaliteit bestuur

In het nieuwe koersplan dat met medewerkers en na consultatie van stakeholders is opgesteld, zijn vier hoofdambities opgenomen die de belangrijkste opgave van Wierden en Borgen weerspiegelen: dienstverlening, woonaanbod, verduurzaming en samen ontwikkelen. In ons gesprek van 21 augustus gaf u aan het verder ontwikkelen van de organisatie als uitdaging te zien. Dit in het besef dat de stappen naar een hoger niveau steeds lastiger zijn en - bijkomend- omdat in het laatste Visitatierapport van mei 2024 'goede beoordelingen' zijn opgenomen.

Om een hoger niveau te bereiken, spraken we over het vertalen van doelstellingen uit het koersplan naar de praktijk, de wijze waarop doelstellingen besproken worden en over het voorbeeldgedrag van het management hierin. Als voorbeeld ging u in op de sessies die georganiseerd worden voor de totstandkoming van de Meerjarenbegroting. Daarin presenteren afdelingen hun activiteiten, de huidige ontwikkeling en de doelstellingen voor het volgend jaar. Er wordt ingegaan op de raakvlakken met andere afdelingen en ook aangegeven waarvoor ze hulp nodig hebben. Dit voorbeeld laat zien dat u inzet op onderlinge samenwerking en de medewerkers betreft bij het definiëren/realiseren van doelstellingen ter verdere ontwikkeling. Ik waardeer uw doorzettingsvermogen om de kwaliteit van uw organisatie continue te verbeteren.

Managementsystemen

In voorgaande onderzoeken is uitgebreid ingegaan op de gerealiseerde verbeteringen in het Bedrijfsmodel (met name voor de vastgoed- en onderhoudsprocessen) en de onderhanden verbeteringen in de Managementsystemen (KPI's, Monitoring, ontwikkeling van het 3LModel). In de vorige toezichtbrief is de risicoscore 'laag' aan het onderdeel Bedrijfsmodel toegekend. Na het realiseren van de belangrijkste procesbeschrijvingen, het versterken van de financiële functie en het borgen van (afdelingsoverstijgend) procesgericht werken in het nieuwe koersplan zijn toezichtafspraken opgevolgd en is nu ook de risicoscore voor dit onderdeel laag.

Op 21 augustus spraken we opnieuw over het belang van soft controls en de balans tussen de hard controls (o.a. procesbeschrijvingen, een risk- en control framework voor risicomonitoring/mitigatie) en soft controls (voorbeeldgedrag, uitvoerbaarheid, aanspreken). Om de verdere ontwikkeling van soft controls te stimuleren en de realisatie en meerwaarde hiervan aantoonbaar te maken, gaf u aan dit najaar een onderzoek uit te laten voeren [REDACTED].

Governance volkshuisvestelijk belang

Voor dit onderdeel is ingegaan op de verkenning Regionale Oriëntatie van de Aw in haar rol als agenderende, signalerende en reflectieve toezichthouder (op lokaal, regionaal en stelselniveau) bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave. Uit de verkenning volgt een korte regiorapportage aan het eind van het jaar o.a. over mogelijke verschillen ('gap') tussen de Woondeal en dPi/MJB, de realisatiegraad, 30 % sociaal en het handelingsperspectief van corporaties om een gap op te lossen.

Op 21 augustus kwam hierover het volgende naar voren:

- Er is geen Gap tussen de (oude) Woondeal, de Prestatieafspraken en hetgeen Wierden en Borgen in haar Meerjarenbegroting heeft opgenomen.
- Wierden en Borgen is actief in Groningen stad en zoals zij dat aangeeft in het gebied boven Groningen: "tussen stad en Wad". In Groningen stad is er vanuit Stad6 (als samenwerkingsverband van zes corporaties) een gedetailleerd inzicht in de gezamenlijke opgave. Verder werken corporaties in Groningen samen in G13 verband. Vandaaruit is voor de herstel- en versterkingsoperatie intensief samengewerkt door acht corporaties met bezit in het aardbevingsgebied en is een gezamenlijke Portefeuillestrategie opgesteld. Vanuit de contacten in G13 verband en meer specifiek de overname van het bezit van

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775947

- Marenland is er inzicht in elkaars opgave en mogelijkheden. Voor meer gedetailleerd inzicht zoals bij Stad6 komt er een initiatief in G13 verband om zoals u aangaf de woningaantallen, voorraadontwikkeling, financiële situaties etc. te delen als eerste stap om te komen tot (verdere) onderlinge solidariteit.
- Wierden en Borgen onderkent een groot verschil in de realisatiegraad in- en buiten het aardbevingsgebied. Buiten het aardbevingsgebied is de realisatie hoog (>90 %). In het aardbevingsgebied is dit lager door de onvoorspelbaarheid van versterkingsadviezen. U gaf specifieke voorbeelden aan. Een versterkingsadvies van een woning blijft lang uit, of wijkt significant af de adviezen van de overige woningen in een rijtje. Dat kan gevolgen hebben voor de keuze sloop/nieuwbouw dan wel renovatie van betreffend project, waarop de planning van het project vervolgens aangepast moet worden.
 - Wierden en Borgen onderkent als 'regio specifieke factoren' de vraag hoe de dorpen en kernen zich gaan ontwikkelen. In de Portefeuille is per kern onderscheid gemaakt naar: Versterken, Stabiliseren of Krimp. Het blijft volgens u lastig te voorspellen hoe de vraag naar woningen in een kleine kern zich ontwikkelt. Intern wordt hier 'het goede gesprek' over gevoerd, dit is arbeidsintensief gezien de relatief lage aantallen. De RvC heeft oog voor deze woningvoorraad ontwikkeling met vragen als: "doen we de goede dingen"? De nader uitgewerkte Portefeuillestrategie biedt houvast in te maken keuzes (wel of geen renovatiepakket van meer dan € 100.000 per woning, wel of niet ingaan op een wens van een zorgpartij voor een gezamenlijk project in een specifieke kern). Evenwel ervaart u hierin het permanent balanceren tussen financiële continuïteit en leveren van maatschappelijke bijdrage/impact.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775947

Ik gaf aan dat u uitgebreid bent ingegaan op de factoren die tot vertraging leiden 'binnen het aardbevingsgebied'. In het kader van transparante verslaggeving doet Wierden en Borgen zichzelf 'tekort' om deze knelpunten in de realisatie niet uiteen te zetten. We spraken over de meest recente Leidraad van de Aw inzake de MJB: [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Nieuwsbericht | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#). In deze leidraad is (verder) uitgewerkt op welke wijze de Aw kijkt naar de kwaliteit van de MJB en de verantwoording over de volkshuisvestelijke prestaties.

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.

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.

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:

- Ondernemingsplan
- Jaarverslag 2024
- dVi gegevens 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven van het WSW
- Reactie van 28 mei 2025 op de toezichtbrief 2024 van de Aw.
- Informatie over gevolgen van de huurbevriezing.

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
9 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775947