



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1182  
Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 326  
1800 AH Alkmaar

### Alleen per e-mail verzonden

Datum 14 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 8 september 2025 spraken mijn collega, [REDACTED], en ik met u beiden en [REDACTED]. We spraken onder andere over de ontwikkelingen, uitdagingen en dilemma's van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland (Woonwaard).

### Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel maak ik met u een toezichtafpraak.

### Toezichtafpraak

De Aw verwacht dat u in de komende meerjarenbegroting inzichtelijk maakt hoe de projectenportefeuille wordt vertaald naar realistische ramingen, waarbij onzekerheden en risico's zijn meegewogen. Daarnaast wordt van u verwacht dat u structureel leert van verschillen tussen begroting en realisatie, om zo te komen tot een betrouwbaarder en beter onderbouwd beter onderbouwd begrotingsproces.

### Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 7 oktober 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

### Governance volkshuisvestelijk belang

Na afloop van ons gesprek heb ik schriftelijk nog enkele vragen gesteld over het begrotingsproces en de realisatiegraad. Als reactie hierop geeft u aan dat dat binnen uw organisatie veel aandacht is voor risicobeheersing bij afzonderlijke projecten, maar dat de vertaling daarvan naar een realistische meerjarenbegroting nog niet in alle opzichten goed tot uitdrukking komt. De gerealiseerde productie in de periode dPi2024 laat zien dat de begrote ambities op onderdelen nog beter kunnen worden afgestemd op de daadwerkelijke uitvoeringskracht en externe omstandigheden. Op basis van de door u aangeleverde cijfers blijkt inmiddels sprake van een aanzienlijke vooruitgang in realistisch begroten, wat mijn beeld positief bijstelt.

### 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  
H775768

De Aw ziet het als positief dat Woonwaard de oorzaken van de afwijkingen analyseert en de begrotingsystematiek wil verbeteren. Daarbij wordt gestreefd naar een meer realistische programmering, waarin de fasering van projecten en de bijbehorende risico's explicieter worden meegewogen. De stap om nadrukkelijker te leren van eerdere verschillen tussen begroting en realisatie en de koppeling tussen besluitvorming, risicoanalyse en planning te versterken, is essentieel om te komen tot een betrouwbaardere prognose. Een realistische begroting vormt immers de basis voor een goed gesprek over de inzet van het vermogen en de invulling van de prestatieafspraken.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
14 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775768

De lage realisatiegraad heeft directe gevolgen voor de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Woonwaard, met name binnen de gemeente Alkmaar. De vertragingen in nieuwbouwprojecten dragen bij aan het niet tijdig kunnen realiseren van afspraken over uitbreiding en vernieuwing van de woningvoorraad. Niet alleen de interne uitvoeringskracht van uw corporatie speelt een rol, maar ook externe factoren zoals bestuurlijke besluitvorming, het ontbreken van een actuele woonvisie, verschillen met de gemeente over sociale huur en erfpacht, bezwaarprocedures en capaciteitsproblemen. Deze maken de volkshuisvestelijke opgave complex en vragen om nauwe samenwerking en bestuurlijke afstemming. Deze samenloop van interne en externe factoren raakt aan de kern van het volkshuisvestelijk belang: het tijdig kunnen bieden van voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de doelgroep.

De Aw vraagt u om in de komende meerjarenbegroting nadrukkelijk aandacht te besteden aan realistisch begroten. Daarbij verwacht de Aw dat u inzichtelijk maakt:

- Hoe de projectenportefeuille wordt vertaald naar de meerjarenbegroting, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen projecten in verschillende fasen van besluitvorming (initiatief, haalbaarheid, realisatie). Per project of projectfase wordt toegelicht in welke mate onzekerheden en risico's zijn meegewogen en hoe dit doorwerkt in de financiële en volkshuisvestelijke programmering.
- Op welke wijze de verschillen tussen begroting en realisatie structureel worden geëvalueerd, welke lessen hieruit zijn getrokken en hoe deze worden toegepast in de volgende begrotingscyclus, zodat sprake is van een zichtbaar lerend en bijsturend proces binnen de organisatie.

In de vorige toezichtbrief heeft de Aw aangegeven te verwachten dat u in het jaarverslag inzichtelijk zou maken hoe het proces rond de prestatieafspraken met de gemeente Alkmaar is verlopen. In het jaarverslag 2024 is dit op heldere wijze uiteengezet. U geeft aan dat er geen nieuwe prestatieafspraken zijn gemaakt en beschrijft de oorzaken daarvan, zoals het ontbreken van een actuele woonvisie, verschillen van inzicht over het aandeel sociale huur en het erfpachtbeleid, en de moeizame samenwerking met de gemeente. Tevens wordt vermeld dat hierover gesprekken hebben plaatsgevonden en dat er meer wederzijds begrip is ontstaan, met het vooruitzicht op een constructievere samenwerking. Daarmee heeft de corporatie voldaan aan de verwachting om het procesverloop en de knelpunten rond de prestatieafspraken inzichtelijk te maken.

De Aw waardeert deze transparantie en de reflectie op de bestuurlijke context waarin uw corporatie opereert. Tegelijkertijd acht de Aw het van belang dat de lessen die hieruit worden getrokken ook concreet zichtbaar worden in de volgende begrotingscyclus. Een begroting die beter aansluit bij de daadwerkelijke uitvoeringscapaciteit en bestuurlijke realiteit is noodzakelijk om geloofwaardig en effectief bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven.

### **Kwaliteit bestuur**

U geeft aan dat uw samenwerking als tweehoofdige directie inmiddels in goede balans functioneert. U benoemt dat u elkaar aanvult op een open en professionele wijze, met wederzijds vertrouwen als uitgangspunt. De inzet van een coach draagt volgens u bij aan verdere verdieping van uw samenwerking en aan een reflectieve bestuursstijl. U beschrijft dat u lerend vermogen toont en elkaar scherp houdt op zowel inhoud als proces.

U heeft de ingezette lijn van participatie en eigenaarschap binnen de organisatie voortgezet. De ontwikkeling van het jaarplan vindt in toenemende mate bottom-up plaats, wat de betrokkenheid en samenhang binnen Woonwaard versterkt. Ook op het thema integriteit is sprake van structurele aandacht. Met de uitbreiding van het managementteam en de introductie van coördinatoren is een stap gezet naar meer rust en planmatigheid in de organisatie. U onderkent dat verdere professionalisering en strategische focus gewenst blijven en stuurt hier actief op.

### **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,

  
Coördinerend specialistisch inspecteur  
Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
14 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775768

# 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
- dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Accountantsverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Portefeuillestrategie
- Position paper visitatie 2021-2024
- Risico- en kansanalyse begroting 2025
- Gesprek bestuur en [REDACTED] d.d. 8 september 2025.
- Aanvullende informatie inzake realistisch begroten d.d. 18 september 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**  
14 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775768