



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1888
Woonstichting Centrada
t.a.v. het bestuur
Postbus 120
8200 AC Lelystad

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 woensdag 3 september 2025 bracht ik samen met mijn collega [REDACTED] een bezoek aan Centrada. Die dag hebben we een tweetal gesprekken gevoerd. Eerst met u en [REDACTED]. Daarna volgde een gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC), met [REDACTED]. Het waren prettige gesprekken waarbij in alle openheid diverse onderwerpen zijn besproken.

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.

Afspraken

Ik leg geen interventies op en maak geen toezichtafpraak, wel maak ik een overige afspraak met u. Op dit moment laat het rooster van aftreden zien dat er veel wisselingen in korte tijd zijn binnen de RvC. Dit punt heeft mijn aandacht, omdat dit de continuïteit van de RvC en daarmee de kwaliteit van het interne toezicht raakt. Ik maak de afspraak dat u en de RvC mij binnen zes maanden een plan sturen met daarin een structurele oplossing voor de borging van de continuïteit van het intern toezicht.

Vorige beoordeling

De vorige toezichtbrief was uit 2023, er zijn toen geen interventies opgelegd of (toezicht)afspraken gemaakt.

TOELICHTING

Kwaliteit intern toezicht (laag risico)

De afgelopen periode zijn er diverse herbenoemingen geweest. Hierbij valt op dat bij de aanvraag van een zienswijze bij de Aw, de verstrekte informatie niet volledig was. Daarom vraag ik aandacht voor meer zorgvuldigheid bij het aanvragen van de zienswijze.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]@ILenT.nl

Ons Kenmerk

H775884

Het rooster van aftreden van de RvC bevat onvoldoende spreiding. [redacted] is de continuïteit en daarmee de kwaliteit van het interne toezicht kwetsbaar. Een rooster van aftreden met gespreide zittingstermijnen is een waarborg voor continuïteit, een stabiele overgang en effectiviteit van het interne toezicht. Hierbij is het essentieel om een evenwicht te behouden tussen ervaring en vernieuwing, zodat de toezichthoudende rol goed vervuld kan worden zonder dat er cruciale kennis en historische context verloren gaat.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De RvC heeft tijdens het gesprek aangegeven zich bewust te zijn van dit risico. Er wordt gekeken naar mogelijkheden om dit risico te beperken. Graag ontvang ik per e-mail binnen zes maanden een plan met een structurele oplossing voor de borging van de continuïteit van het interne toezicht, inclusief toelichting met onderbouwing. Hierbij kan worden gedacht aan een meer getrappt aftreedrooster, zoals ook besproken is tijdens het toezichtgesprek.

Datum
14 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775884

Sturing en beheersing - Governance signalen (laag risico)

De Aw vindt het belangrijk dat de operationele kasstromen in opeenvolgende meerjarenbegrotingen geen grote fluctuaties laten zien, omdat dit wijst op een stabiele en voorspelbare bedrijfsvoering. Sterke schommelingen kunnen duiden op onvoldoende inzicht in toekomstige baten en lasten of op risico's in de sturing en planning. Het valt op dat bij Centrada sprake is van relatief grote fluctuaties in de prognose van de operationele kasstromen. Tijdens het gesprek is dit aan bod gekomen en is toegelicht wat hier de oorzaken van zijn. Na het gesprek heeft Centrada per e-mail nog een uitgebreidere en specifiekere onderbouwing gestuurd in de vorm van een memo. Onder andere wijzigingen bij nieuwbouwprojecten en stijgende onderhoudskosten veroorzaken de overschrijding van de norm.

Ik waardeer de uitgebreide analyse die ik heb ontvangen. De toelichting die is gegeven vind ik voldoende plausibel. Tegelijkertijd verwacht ik dat Centrada meer aandacht heeft voor de voorspelbaarheid van de operationele kasstromen, zodat grote afwijkingen niet een patroon worden. Hiermee wordt voorkomen dat van onjuiste verwachtingen in de aangeleverde gegevens wordt uitgegaan.

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,

[redacted]
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
14 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775884

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
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Prestatieafspraken 2025-2027
- Gesprekken op 3 september 2025
- Memo analyse operationele kasstroom dpi Centrada

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.