Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1802
Woningstichting Woonvizier
t.a.v. het bestuur
Middelmeede 40
4921 BZ Made

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
H775817

Alleen per e-mail verzonden

Datum 22 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 6 oktober 2025 spraken mijn collega [redacted] en ik met u en met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC); [redacted] over onder andere de voortgang, knelpunten en uitdagingen binnen Woningstichting Woonvizier (Woonvizier). Dit gesprek heb ik als open en prettig ervaren.

Conclusie
Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting ‘laag’ aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg dan ook geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u.

Vorige beoordeling
In het kader van het toezicht sprak ik op 26 februari 2025 met u. De laatste toezichtbrief, gekoppeld aan een onderzoek, dateert van 23 mei 2023. Toen is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting ‘laag’ toegekend. Deze brief bevatte geen toezichtafspraken en of interventies.

TOELICHTING

Hieronder vindt u een terugkoppeling van het afgeronde onderzoek.

Governance volkshuisvestelijk belang
Woonvizier heeft de ambitie om het woningbestand tot 2030 met 145 verhuureenheden uit te breiden. Het realisatiepercentage van de afgelopen drie jaar ligt met 74% boven het sectorniveau.
Uit het gesprek komt naar voren dat de samenwerking met de gemeenten goed is. Er zijn duidelijke prestatieafspraken gemaakt en iedere zes weken vindt er een locatieoverleg plaats met de gemeente en andere betrokken partijen. Tijdens deze overleggen worden alle lopende projecten en plannen besproken, waardoor Woonvizier de voortgang nauwgezet kan monitoren.

Ervaringen uit het verleden laten zien dat zowel nieuwbouw- als onderhouds- en verduurzamingsprojecten vertraging kunnen oplopen door wet- en regelgeving en de mogelijkheid tot bezwaarprocedures. Om deze risico's te beperken, ontwikkelt Woonvizier meerdere projecten parallel en speelt ze in op kansen door projecten sneller op te pakken waar minder belemmeringen zijn. Indien nodig wordt het tempo aangepast wanneer het aantal lopende projecten te groot wordt.
Door eigen grondposities beschikt Woonvizier over de nodige flexibiliteit bij het plannen en realiseren van bouwprojecten. De Aw spreekt haar waardering uit voor de inzet en creativiteit van Woonvizier om de voortgang in de realisatie te blijven stimuleren.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775817

Kwaliteit bestuur en intern toezicht
Woonvizier heeft een compacte en platte organisatie, zoals de bestuurder aangeeft. Ook de RvC kent alle medewerkers persoonlijk wat duidt op betrokkenheid en korte lijnen.
De Aw heeft de indruk dat bestuur en RvC elkaar positief kritisch benaderen, met wederzijds respect en vertrouwen. De RvC is positief over het functioneren van de bestuurder en er is inmiddels een aanvraag tot herbenoeming bij de Aw ingediend. Eventuele spanningen en of meningsverschillen worden open en transparant besproken. Zowel het bestuur als de RvC tonen zich reflectief ten aanzien van hun eigen functioneren en dat van de organisatie. Leer- en verbeterpunten worden expliciet benoemd. Zo is er bijvoorbeeld het voornemen om geen bouwprojecten meer in eigen beheer uit te voeren, vanwege de beperkte expertise op dat vlak binnen de organisatie.
Bestuur en RvC zijn ambitieus en zetten zich in om de maatschappelijke opgave te realiseren, zonder daarbij de financiële of organisatorische continuïteit van Woonvizier uit het oog te verliezen. Zij bewegen bewust richting de financiële grenzen, maar houden voldoende ruimte om tijdig bij te sturen wanneer dat nodig is.

De Aw is positief over Woonvizier en ziet dat zowel de kwaliteit als de continuïteit van de organisatie goed geborgd zijn.

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

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775817

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 toezichtafspraak 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
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Managementletter 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Op 06-10-2025 gesprek met bestuur [redacted] en delegatie RvC; [redacted]

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.