



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1640  
Woningbouwvereniging Hoek van Holland  
t.a.v. het bestuur  
Planciushof 75  
3151 GC Hoek van Holland

### Alleen per e-mail verzonden

Datum 27 oktober 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

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 24 september 2025 hadden mijn collega [REDACTED] en ik eerst een gesprek met u en [REDACTED] gevolgd door een kennismaking met de Raad van Commissarissen (RvC). Beide gesprekken gingen in op de recente ontwikkelingen bij Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH), de plannen voor 2026 en de wisseling in het bestuur.

### Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Afgelopen periode heeft WVH stappen gezet, waardoor ze (goed) voorbereid is op de opgave voor komende tijd.

### Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 22 maart 2023 is aan het onderdeel *governance sturing en beheersing organisatie* een verhoogd risico (midden) toegekend. Daarbij kregen met name de voorspelbaarheid en kwaliteit van data en de hoogte van de beheerkosten extra aandacht. De Aw gaf aan dit te blijven monitoren, maar er zijn destijds geen aanvullende toezichtafspraken vastgelegd. Uit de gegevens van zowel vorig als dit jaar blijkt dat op dit onderdeel uitstekende voortgang is gerealiseerd waardoor de signalen verdwenen zijn. Daarmee is het eerdere risicoprofiel 'midden' niet langer van toepassing.

### TOELICHTING

#### Sturing en beheersing - Governance signalen (laag)

Sinds het onderzoek in 2023 zijn verschillende stappen gezet die hebben bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van WVH. De positieve impact hiervan zie ik terug in verbeterde stabiliteit van de kasstromen en lagere beheerskosten, die nu lager dan onze norm zijn. Daarmee is het risico op dit onderdeel lager.

[REDACTED] heeft afgelopen periode gewerkt aan het versterken van [REDACTED] afdeling. Het bovengemiddelde verloop en ziekteverzuim bij de afdeling is afgenomen. Verder geeft u aan dat de onderlinge samenwerking tussen afdelingen is verbeterd, wat de interne beheersing en controles ten goede

komt. Om de interne beheersing verder te versterken werkt u aan de organisatiecultuur, met als ambitie het vergroten van het zelfsturend handelen en de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers. Uit de recente soft control-scan blijkt nog verbeterpotentieel. Momenteel wordt dit opgepakt en zoekt u een HRM-medewerker om dit te begeleiden.

Daarnaast is de organisatiestructuur dit jaar aangepast door Wonen en Vastgoed weer als twee afzonderlijke afdelingen in te richten. Hiermee is extra expertise binnengehaald en is het projectmanagement van onderhoud en nieuwbouw verbeterd.

WVH is kortom een organisatie in ontwikkeling, die afgelopen jaar veranderingen heeft doorgevoerd met positieve resultaten..

### **Governance volkshuisvestelijk belang** (laag)

In 2026 pakt WVH een kwart van haar bezit aan, waarbij planmatig onderhoud en verduurzaming worden gecombineerd. Hiermee worden de laatste energielabels E verbeterd. Voor WVH en haar huurders is dit een ingrijpend en belangrijk project, waarvoor de afgelopen jaren veel tijd en zorg is besteed aan een grondige voorbereiding.

Door deze werkzaamheden verdubbelt de omvang van uw leningen en stijgt de LTV van 32,9% in 2025 naar 61,9% in 2027 (dPi2024/MJB 2025). Thésor ondersteunt WVH bij dit proces. Daarmee is de LTV straks de meest knellende ratio voor WVH, waarbij de financiële ruimte voor extra inzet beperkt is.

Daarnaast is in het werkgebied nog een nieuwbouw opgave waar WVH zich voor in wilt zetten. Realisatie daarvan gaat stroef. Enerzijds speelt de stikstofproblematiek, aangezien het dorp is ingeklemd tussen de haven van Rotterdam, de kassen van het Westland en een Natura2000-gebied, waardoor er nauwelijks ruimte is voor extra uitstoot door bouwactiviteiten. Anderzijds is er een tekort aan geschikte locaties, waarbij de inspanningen van de gemeente tot nu toe onvoldoende resultaat hebben opgeleverd. In uw huidige begroting (2025, dPi2024) zijn dan ook alleen 58 nieuwbouw woningen, waarvan de grond in eigendom is van de gemeente, opgenomen voor 2027. De rest van de opgave is niet in de begroting verwerkt. Daarmee beschouw ik deze als realistisch opgesteld.

### **Kwaliteit bestuur** (laag)

U bent nog maar net begonnen als interim bestuurder. Uw voorganger is per 1 september vertrokken vanwege het naderen van het einde van zijn termijn. Omdat het grootschalige onderhoudsproject startte, was stabiliteit en continuïteit van bestuur gewenst, gezien de flinke impact van het project op de organisatie en huurders. [REDACTED]. Ondertussen wordt een nieuwe bestuurder gezocht. Met de RvC sprak ik over het werving en selectie proces, waarbij de medewerkers en huurdersvereniging nauw worden betrokken.

De nieuwe portefeuillestrategie is in de afgelopen periode al grotendeels ontwikkeld. De RvC heeft ervoor gekozen deze te finaliseren samen met de nieuwe bestuurder. Voor de komende jaren is de opgave voor WVH helder: het grootschalige onderhoud en de beoogde nieuwbouw bij het Lemairepark. De nieuwe bestuurder zal zich moeten buigen over de ambities voor de periode daarna, met inachtneming van de restricties rond financiën (LTV), stikstof en (beschikbare) locaties. Een zorgvuldige reflectie op wat haalbaar is, blijft wenselijk. In mijn onderzoek volgend jaar ga ik hierover graag verder met het bestuur in gesprek.

### **Tot slot**

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
27 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775893

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

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
27 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775893

# 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:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Accountantsverslag 2024
- Onderzoekresultaten van het WSW
- dVi gegevens 2024
- uitkomsten soft control onderzoek

## **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**  
27 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775893