



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0979
Woningstichting Wageningen
t.a.v. het bestuur
Postbus 38
6700 AA Wageningen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 6 november 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

██████████
██████████@ilent.nl

Ons Kenmerk
H775904

Geachte ██████████,

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 20 november 2024 heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met u en ██████████. Tijdens dit gesprek vond eveneens een overdracht plaats van informatie vanuit de interim-periode. Op 17 september 2025 zijn twee gesprekken gevoerd. Allereerst met de nagenoeg voltallige Raad van Commissarissen (RvC) en vervolgens met u. Bij alle gesprekken waren namens de Aw ██████████ en ondergetekende aanwezig. Deze gesprekken hebben in een open sfeer plaatsgevonden.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'midden' aan het onderdeel Governance kwaliteit intern toezicht. De RvC is verantwoordelijk voor het toezicht op de werking van de gedragscode. De preventieve voorwaarden om de integriteit in de organisatie te borgen lijken te zijn gerealiseerd, maar de werking en de inbedding hiervan moeten in de organisatie nog een vervolg krijgen. Zolang dit nog niet het geval is, blijft er een verhoogd risico op ongewenst gedrag en een gebrek aan naleving van de gedragscode bestaan. Aan alle andere onderdelen van het Gemeenschappelijk Beoordelingskader Aw/WSW geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie.

Afspraken

Ik maak met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik vraag de RvC om mij op kwartaalbasis te informeren over de voortgang over de wijze waarop de organisatie ervoor zorgdraagt dat gedrag en cultuur aansluiten op de juiste processen en systemen.

Ik maak de volgende overige afspraken met u:

- Ik verzoek u de visie op besturen en toezicht wanneer deze gereed is met mij te delen, uiterlijk begin Q2 2026.
- Ik verwacht in de verantwoording van de RvC in het Jaarverslag 2025 zijn aandacht voor de professionalisering van de RvC terug te zien.
- Ik vraag uw aandacht voor het schema van de (her-)benoemingen.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 4 oktober 2023 is aan alle onderdelen van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

Hieronder vindt u een korte toelichting op de hiervoor genoemde (toezicht-)afspraken, plus de hoofdlijn van vier onderwerpen uit onze bespreking: Governance kwaliteit intern toezicht, Governance integriteit, Governance volkshuisvestelijk belang en Governance organisatie en interne beheersing.

TOELICHTING

Governance kwaliteit intern toezicht

De RvC van Wst. Wageningen heeft een periode met bestuurswisselingen achter de rug, die met de start van de nieuwe bestuurder per 15 november 2024 is geëindigd. Er is een bewuste keuze gemaakt voor een meer zakelijk profiel. De organisatie van Wst. Wageningen is in transitie, waarbij daadkracht, rolzuiverheid en meer zakelijkheid nodig zijn. De RvC ziet tot haar tevredenheid dat de bestuurder hier invulling aan geeft, waarbij het gesprek over de visie op besturen en toezicht opnieuw op verzoek van de bestuurder wordt gevoerd en herijkt. Ik verzoek u wanneer de herijkte visie op besturen en toezicht gereed is deze met mij te delen, uiterlijk begin Q2 2026.

De rolverdeling binnen de RvC lijkt divers, waarbij ruimte is voor de leden om vanuit de eigen ervaring en betrokkenheid een inbreng te kunnen leveren. Ik heb met u gesproken over de noodzaak om zich als RvC blijvend te professionaliseren en hier samen meer aandacht voor te hebben. Ik zie dit graag in uw verantwoording in het Jaarverslag 2025 terug. Daarnaast vraag ik uw aandacht voor het schema van de (her-)benoemingen. Er treden binnen een jaar tijd drie van de vijf leden af, [REDACTED].

Ik heb eveneens met u gesproken over de rol van de RvC in de integriteitscasus, die vanuit het overdrachtsdocument van de vorige bestuurder naar voren is gekomen. Bij de toelichting op het onderdeel Governance integriteit kom ik hier nader op terug. De RvC heeft de aanpak van de casus bij de interim-bestuurder neergelegd, die een onderzoek is gestart, omdat de door de organisatie gemaakte afspraken in de eigen gedragscode niet werden nagekomen.

Er is in eerste instantie gekozen voor een organisatorische aanpak gericht op de hard-control. Maar de RvC is ook verantwoordelijk voor het toezicht op de werking van de gedragscode. De preventieve voorwaarden om de integriteit in de organisatie te borgen lijken te zijn gerealiseerd, maar de werking en de inbedding hiervan (soft control) moeten in de organisatie nog een vervolg krijgen. Zolang dit nog niet het geval is, blijft er een verhoogd risico op ongewenst gedrag en een gebrek aan naleving van de gedragscode bestaan. Dit levert een risico "midden" op. Om de beoogde verbetering hiervan te kunnen monitoren, vraag ik u mij vanuit uw rol op kwartaalbasis te informeren over de voortgang over de wijze waarop de organisatie ervoor zorgdraagt dat gedrag en cultuur aansluiten op de juiste processen en systemen.

Governance integriteit

Een melding vanuit het overdrachtsdocument van de vorige bestuurder is door de interim-bestuurder opgepakt en onderzocht [REDACTED].

De huidige bestuurder heeft de casus overgenomen en heeft vervolgens het door de interim-bestuurder geïnitieerde forensisch onderzoek door een externe partij laten afronden, dat is gedeeld met de Aw.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 november 2025

Ons Kenmerk
H775904

De conclusies van alle onderzoeken en de eerder uitgevoerde analyses (van onder andere [REDACTED]) zijn voor de bestuurder aanleiding geweest om tien maatregelen te nemen met betrekking tot het niet-planmatig onderhoud. Deze maatregelen zijn, zo heb ik begrepen, inmiddels uitgevoerd. De volgende stap is een dilemma-training met het personeel, waarin onder andere bovengenoemde casus wordt gebruikt. De recente verhuizing naar een nieuw kantoor en de vele nieuwe collega's helpen om aan de slag te gaan met een passende cultuur en het realiseren van de benodigde soft controls.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 november 2025

Ons Kenmerk
H775904

Governance volkshuisvestelijk belang

Wst. Wageningen realiseert momenteel weinig nieuwbouw, terwijl er wel forse opgaven en afspraken zijn. Daar zijn argumenten voor en hiermee is ook rekening gehouden in de huidige Meerjarenbegroting. De corporatie is zich bewust van de geringe realisatie in de eigen gemeente. Een belangrijke reden hiervoor zijn de vele bezwaarprocedures, complexe binnenstedelijke planvorming en beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties. Tegelijkertijd wordt het gesprek over de gezamenlijke opgave binnen het verband van de samenwerkende corporaties in de Foodvalley actief gevoerd. De bestuurder toont veel ambitie, terwijl dit betekent dat er in vijf jaar tijd nog twee derde van de opgave gerealiseerd moet worden. Het hebben van een ambitie betekent niet dat een realistische planning en verantwoording mogelijk zijn. U heeft daarin al stappen gemaakt, maar het is belangrijk om hier bij de totstandkoming van uw Meerjarenbegroting 2026 en de verantwoording richting de stakeholders nog meer aandacht voor te hebben.

Governance organisatie en interne beheersing

De versnelde overgang naar een nieuw ERP-systeem is vorig jaar niet optimaal verlopen. Dat had gevolgen voor alle primaire processen van de corporatie. In een korte tijd moesten in een hoog tempo nieuwe processen worden ingevoerd met dit jaar de focus op het komen tot een goede onderhoudsbegroting. Deze transitie wordt door de huidige bestuurder voortvarend vormgegeven door procesmatig werken te implementeren. Het Managementteam krijgt daarbij een belangrijke rol. Ik constateer dat u veel moeite heeft gestoken in het op orde krijgen van de hard controls. Tegelijkertijd is het begrijpelijk dat het niet realistisch is om te verwachten dat dit in een betrekkelijk korte tijd het "procesmatig werken" volledig is geïmplementeerd. Ik stel vast dat de RvC in 2025 en 2026 hierover nog separaat wordt geïnformeerd. In 2026 kom ik graag met u in gesprek over de dan bereikte voortgang van dit interne traject.

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]
Coördinerend/specialistisch 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 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 2023
- Jaarverslag 2023
- Jaarverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 ev
- Managementletter 2024
- Controleverklaring accountant 2025
- Eindrapportage onderzoek maart 2025
- Managementreactie onderzoek maart 2025
- Gedragscode integriteit 2024
- Inkoop- en Aanbestedingsbeleid september 2024
- Visitatierapport 2019-2022, januari 2024
- Gezamenlijke visie op besturen en toezicht april 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW

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
6 november 2025

Ons Kenmerk
H775904