



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0331
Woonstichting Vryleve
t.a.v. het bestuur
Halve Maan 18
6915 SW Lobith

Alleen per e-mail verzonden

Datum 7 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

Geachte ██████████,

Ons Kenmerk
H775948

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 30 september 2025 spraken mijn collega, ██████████, en ik met u. Nadat we hadden kennis gemaakt, spraken we onder andere over de ontwikkelingen, uitdagingen en dilemma's van Woonstichting Vryleve (Vryleve). Vervolgens hebben we het bezit van Vryleve nader bekeken. U gaf uitleg over de bijbehorende dilemma's en kansen, zoals het onderzoek naar het benutten van restwarmte van de steenfabriek in Spijk en de dubbele woningen voor senioren met daarboven jongeren. Tot slot spraken we met de voltallige RvC, ██████████ en u. Dank voor de open en constructieve gesprekken.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 12 maart 2025 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader eveneens de risico-inschatting 'laag' toegekend. Deze brief bevatte geen interventies of toezichtafspraken. Wel bevatte deze brief het advies in het jaarverslag in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Dit komt de inzichtelijkheid van het jaarverslag ten goede. In het gesprek gaf u aan dit in het jaarverslag over 2025 te zullen opnemen.

Vryleve laat een bestendige lijn zien in relatie tot de vorige toezichtbrief van 12 maart 2025. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen van het Gezamenlijk beoordelingskader.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

Vryleve bevindt zich als kleinere woningcorporatie in een uitdagend speelveld. Binnen haar werkgebied bevinden zich dorpskernen zonder of met maar weinig voorzieningen, maar waar wel behoefte aan woningen is. Dit maakt de afweging

voor Vryleve waar wel of niet woningen te realiseren en/of te verduurzamen ingewikkeld. Het strategisch voorraadbeleid (SVB) in ontwikkeling helpt uw organisatie om in de toekomst nog betere beslissingen te nemen.

Het SVB was geagendeerd voor de RvC-vergadering van 30 september 2025. Dit is een belangrijk kaderdocument dat richting geeft aan de meerjarige vastgoed- en onderhoudskeuzes in de komende jaren. Andere documenten, waaronder het onderhoudsbeleid, worden daarna geactualiseerd. Inmiddels is Vryleve gestart met het geven van uitvoering aan enkele onderdelen van het SVB vooruitlopend op de definitieve vaststelling. Ik onderschrijf uw wens om gezien het belang dat hiermee gemoeid is het SVB nu zo spoedig mogelijk vast te stellen. Bij het volgende gesprek bespreek ik het dan vastgestelde SVB graag met u verder.

De realisatiegraad nieuwbouw is over de periode 2022 tot en met 2024 met bijna 71% niet alleen fors hoger dan het sectorgemiddelde, maar ook hoger dan de realisatiegraad van 26% die over de periode 2021 tot en met 2023 werd gemeten. We bespraken de percentages en daarbij het nut van realistisch begroten. U nam ons mee in verschuivingen in planningen van projecten en de impact die bepaalde zaken soms hebben. Ik blijf graag op de hoogte van de ontwikkelingen hieromtrent.

Mooi om te zien hoe Vryleve met u als bestuurder stappen zet voor de maatschappelijke opgave met de blik gericht op de toekomst.

Risicomanagement

U wil het risicomanagement anders inrichten in uw organisatie. Het huidige risicomanagementmodel gaat vooral uit van financiële risico's. In de huidige context vindt u dit niet voldoende passend. Ik onderschrijf daarbij de opmerking van de accountant over het belang één allesomvattend proces en document voor het risicomanagement te hebben, iets wat Vryleve nu nog niet heeft. Vryleve werkt momenteel aan het verder optimaliseren, formaliseren en vastleggen van hernieuwd risicomanagement passend bij haar organisatie. Zo heeft [REDACTED] gesprekken gevoerd met medewerkers van de verschillende lagen van de organisatie om zo de eerste opzet van de risicoanalyse te kunnen maken. Deze analyse zal de basis vormen voor het nieuw vast te stellen risicomanagementproces. Uw planning is dat vaststelling plaats zal vinden in november 2025.

De Aw heeft in 2024 de 'Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024' uitgebracht ter bewustwording van actuele situaties op het gebied van frauderisico's, een belangrijk onderdeel van het risicomanagementproces. Ik verzoek u dit mee te nemen in uw proces om te komen tot het nieuwe risicomanagement.

Bij het volgende gesprek bespreek ik graag met u het nieuwe risicomanagementmodel verder.

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 november 2025

Ons Kenmerk
H775948

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 en dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- prestatieafspraken 2025
- toezichtvisie, kader en instrumenten
- gesprekken met de bestuurder en RvC en [REDACTED] op 30 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
7 november 2025

Ons Kenmerk
H775948