



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2085
"Stichting Woonplus Schiedam"
t.a.v. het bestuur
Postbus 25
3100 AA Schiedam

Alleen per e-mail verzonden

Datum 14 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

[Redacted]

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 3 juni 2025 spraken mijn collega [Redacted] en ik uw voorganger interim-directeur [Redacted] en [Redacted] over de voorgestelde huurbetopping. Hierbij werd duidelijk op welke wijze Woonplus Schiedam (verder te noemen: Woonplus) op de huurbetopping had voorgesorteerd.

Op 26 september 2025 voerden wij een gesprek met [Redacted]

Wij stonden onder andere stil bij de opgave waar Woonplus voor staat, de portefeuillestrategie, de relatie en prestatieafspraken met de gemeente en de verkenning van samenwerking met een collega-corporatie.

Wij spraken ook een vertegenwoordiging van de RvC, [Redacted]

[Redacted] Wij hadden het onder meer over de benoemingen (bestuur en RvC) van het afgelopen jaar en de opdracht van u, als nieuwe bestuurder per 1 november.

Na deze open en informatieve gesprekken werden wij door [Redacted]

[Redacted] rondgeleid door onder meer de wijken Groenoord en Nieuwland. Hierbij konden wij de opgave zien in de bestaande voorraad. Ook zagen wij meerdere voorbeelden van gerealiseerde projecten van de afgelopen jaren.

Conclusie

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

Woonplus staat voor een flinke opgave, met name in de bestaande voorraad, kan deze nu oppakken en heeft een goed beeld hoe zij dat wil doen.

Afspraken

Ik maak met u de volgende overige afspraak: In de meerjarenbegroting 2026 besteedt Woonplus expliciet aandacht aan realistisch begroten. In de toelichting maak ik dit concreet.

Vorige beoordeling

De voorgaande toezichtbrief van de Aw ontving Woonplus op 29 november 2024. Het onderzoek en de gevoerde gesprekken gaven op dat moment geen aanleiding

Ons Kenmerk
H775766

voor een nader onderzoek. De risico-inschatting voor uw corporatie was laag op alle onderzochte onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekende dat er geen interventies zijn opgelegd en geen nadere afspraken met Woonplus zijn gemaakt.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang

Eind 2024 heeft Woonplus een vaststellingsovereenkomst met gemeente Schiedam afgesloten, waarmee het onderlinge geschil inzake erfpacht beslecht is. Dit betekent dat Woonplus vanaf 2025 ook daadwerkelijk aan de slag kan met transformatie van 1.600 woningen in de wijken Groenord en Nieuwland. Het heeft er ook toe geleid dat Woonplus recent (op 2 oktober 2025), nadat dit de afgelopen jaren niet gelukt was, weer prestatieafspraken met gemeente Schiedam heeft afgesloten. Dit is zijn heuglijke ontwikkelingen. Woonplus kan hiermee vanaf 2025 uitvoering geven aan de opgave waar zij zich voor gesteld ziet. Woonplus heeft een forse investeringsopgave in haar bestaande voorraad. In 2024 verlegde Woonplus haar koers al meer richting bestaande voorraad en verlaagde zij de nieuwbouwambitie. In Meerjarenbegroting (MJB) 2025 betreft driekwart van de investeringen de bestaande bouw en een kwart (sloop/)nieuwbouw. Inmiddels is ook gekozen voor een meer gevarieerde aanpak ten aanzien van de bestaande voorraad. In plaats van overwegend sloop-nieuwbouw wordt nu ook voor de helft renovatie en vernieuwbouw voorzien.

Het realistisch begroten van de nieuwbouw behoeft aandacht. Over 2024 heeft Woonplus 40% opgeleverd van de nieuwbouw die zij in haar jaarplan 2024 aankondigde. Over de drie jaar 2022-2024 realiseerde Woonplus 37% ten opzichte van dPi 2021. Ook over 2025 merkt Woonplus dat, ondanks de verbeterde relatie met de gemeente en de overeenkomst die beide partijen hebben gesloten voor een aantal locaties, niet alle nieuwbouw in dit jaar gerealiseerd zal kunnen worden.

Realistisch begroten en het verbeteren van de realisatiegraad heeft daarom voor MJB 2026 reeds de volle aandacht van Woonplus. Woonplus is van plan lering te trekken uit de vertragingen die zich het afgelopen jaar hebben voorgedaan. Ook wil Woonplus de Aedes planningsgenerator gaan gebruiken als hulpmiddel voor realistisch(er) begroten. Woonplus monitort de investeringen regelmatig in het MT. Het doel blijft om de (ambitieuze) plannen zoveel mogelijk te realiseren en waar dat kan te versnellen.

De Aw ziet kortom dat Woonplus in de komende meerjarenbegroting reeds nadrukkelijk aandacht wil besteden aan realistisch begroten. Graag zien wij dat u daarbij in MJB 2026 ook expliciet inzichtelijk maakt:

- hoe de ramingen tot stand komen en welke belangrijkste aannames (o.a. status projectvoortgang) hieraan ten grondslag liggen;
- hoe in de planning rekening wordt gehouden met risico op vertraging, bijvoorbeeld door procedures, netcongestie of capaciteitstekorten, zowel extern als intern;
- wat de belangrijkste oorzaken zijn dat de realisatie in eerdere jaren achterbleef bij de begroting;
- welke lessen hieruit zijn getrokken - zowel ten aanzien van verbetering in uw eigen organisatie als ten aanzien van uw procesmanagement en verwachtingen richting partijen als de gemeente - en hoe deze lessen zijn verwerkt in de nieuwe meerjarenbegroting.

Gezien het feit dat de bestaande voorraad van Woonplus veel investeringen vergt, kan Woonplus de nieuwbouwopgave uit de Nationale Prestatieafspraken slechts voor een beperkt deel oppakken.

In dat licht onderzoekt Woonplus actief samenwerking met een andere corporatie in de regio op het gebied van gezamenlijke portefeuillestrategie en daarnaast ook

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 november 2025

Ons Kenmerk
H775766

op (nationaal programma) veiligheid en leefbaarheid en digitalisering.
Dit traject zal ik met belangstelling volgen.

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,


senior inspecteur
Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 november 2025

Ons Kenmerk
H775766

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
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Woonplus Memo Vragen en antwoorden Aw 8 oktober 2025
- gesprek [REDACTED] over huurbevriezing, 3 juni 2025
- gesprek [REDACTED], 26 september 2025
- gesprek (delegatie) RvC, 26 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
14 november 2025

Ons Kenmerk
H775766