



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0238
Woningstichting Vanhier Wonen
t.a.v. het bestuur
Hogeweg 23
6367 BA Voerendaal

Alleen per e-mail verzonden

Datum 17 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

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 maandag 13 oktober 2025 bracht ik samen met mijn collega [REDACTED] een bezoek aan Vanhier Wonen. Die dag hebben we een tweetal gesprekken gevoerd. Eerst met een delegatie van de RvC, waaronder [REDACTED]. Daarna volgde een gesprek met u. Ook heeft u naderhand enkele vragen van mij per e-mail beantwoord.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'midden' aan het onderdeel Sturing en beheersing – governance signalen, vanwege de hoge beheerkosten. Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie. Wel maak ik een toezichtafpraak met u.

Afspraken

Om verder inzicht te verkrijgen in welke stappen Vanhier Wonen zet om de beheerkosten te verlagen, verzoek ik u mij in het eerste kwartaal van 2026 per e-mail te informeren over de voortgang op dit onderwerp. In deze rapportage geeft u aan welke acties zijn ondernomen en welke concrete resultaten hiermee zijn behaald. Bij de rapportage verwacht ik een kritische reflectie op de vervolgstappen die eventueel nodig zijn om verdere grip op de beheerkosten te krijgen, zodat deze binnen de gestelde norm komen.

Vorige beoordeling

De vorige toezichtbrief is van 19 februari 2024. Hierbij werd risico 'midden' toegekend aan het onderdeel Sturing en beheersing met betrekking tot de beheerkosten. Er zijn toen geen interventies opgelegd of toezichtafspraken gemaakt.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang

In tegenstelling tot voorgaande jaren richt Vanhier Wonen zich nu meer op nieuwbouw en verwacht zij een lichte groei van het woningbezit. Belangrijke

Ons Kenmerk
H775858

afsprake met de gemeente is de realisatie van meer levensloopbestendige woningen. Eerder was het plan om hiervoor ingrepen te doen in bestaand bezit, wat financieel niet aantrekkelijk is. Het is namelijk een investering die moeilijk terug te verdienen is. Gezien de lichte groei van het woningbezit wordt deze opgave nu opgepakt via nieuwbouw. Vanhier Wonen verwacht hiermee een belangrijke bijdrage te doen aan het realiseren van meer levensloopbestendige woningen in de gemeente. De verduurzamingsopgave loopt enige vertraging op door ecologische onderzoeken. Daarnaast is de duurzaamheidsambitie in het koersplan bijgesteld om binnen de financiële ratio's te blijven.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Om haar volkshuisvestelijke opgave te realiseren, zoekt Vanhier Wonen actief de samenwerking op. Zo werkt zij binnen Vierkracht Alliantie met twee regionale corporaties samen om de backoffice te versterken. Daarnaast wordt met Weller Wonen samengewerkt, onder andere door het delen van een [REDACTED]. Volgens Vanhier Wonen staat bij alle samenwerkingen de huurder centraal. Er blijft ruimte om de samenwerkingsvorm aan te passen als externe omstandigheden daarom vragen en dit in het belang is van de huurder.

Datum
17 november 2025

Ons Kenmerk
H775858

Ik zie bij Vanhier Wonen de ontwikkeling dat zij haar blik meer naar buiten richt. Het is positief om te merken dat de diverse samenwerkingsverbanden van toegevoegde waarde zijn.

Sturing en beheersing - Governance signalen

Vanhier Wonen heeft al enkele jaren hoge beheerkosten. Op basis van de huidige gegevens blijft dit voorlopig zo. Volgens Vanhier Wonen worden de hoge kosten onder meer veroorzaakt door juridische begeleiding, interim-bestuur en -management en investeringen in het samenwerkingsverband Vierkracht Alliantie, waarvan de voordelen pas later zichtbaar worden. Vanhier Wonen geeft aan stappen te hebben gezet om de beheerkosten te verlagen. Een voorbeeld hiervan is het delen van medewerkers met andere corporaties en de inzet van een nieuw ERP-systeem dat naar verwachting circa 2 fte bespaart vanaf 2027.

De hoge beheerkosten blijven voor mij een aandachtspunt. Hoewel Vanhier Wonen het probleem erkent en maatregelen neemt, zijn de resultaten nog onvoldoende zichtbaar. Daarom maak ik met u de afspraak dat u mij in het eerste kwartaal van 2026 per e-mail een voortgangsrapportage stuurt. Hierin verwacht ik een toelichting op de genomen acties en de concrete resultaten, aangevuld met een kritische reflectie op eventuele verdere maatregelen om de beheerkosten te verlagen.

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

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:

- Portefeuille strategie 2023 – 2037, versie 9 oktober 2025
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 - 2029
- Koersplan 2025-2029, versie augustus 2025
- Accountantsverslag 2024
- Jaarverslag 2024
- dVi gegevens 2024
- dPi gegevens 2024
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprekken op 13 oktober 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
17 november 2025

Ons Kenmerk
H775858