



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0225
Stichting Weller Wonen
t.a.v. het bestuur
Spoorplein 43
6411 NZ Heerlen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 25 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]@ilent.nl

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 27 oktober jongstleden, waren mijn collega [redacted] en ik bij Stichting Weller Wonen (Weller Wonen). We spraken achtereenvolgens eerst met u en [redacted]. Daarna spraken we uw volledige RvC en tot slot hadden we een gesprek met [redacted], [redacted]. Bij dit laatste gesprek was ook [redacted], aanwezig. De drie gesprekken die in het kader van het nader onderzoek plaatsvonden, en die voortvloeiden uit de gemaakte toezichtafspraken, richtten zich vooral op de voortgang van in de versterking van de interne beheersing en de verder ontwikkeling van de controlfunctie. Ik waardeer de openheid en transparantie tijdens deze gesprekken.

Conclusie

Het door de Aw uitgevoerde nader onderzoek naar uw interne beheersing resulteert in het handhaven van de risico-inschatting "midden" op de onderdelen managementsystemen en controlfunctie. De risico inschatting voor de overige onderdelen beoordeelt de Aw als "laag".

Dit betekent dat ik de volgende toezichtafspraken met u maak:

- Ik verzoek het implementatieplan voor het verbeteren van de interne beheersing toe te sturen zodra dit gereed is.
- Ik verzoek u een duidelijke prioritering aan te brengen in alle openstaande bevindingen uit de interne controles en deze ook als zodanig af werken en mij hier aankomend jaar per kwartaal een update over te sturen.

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief van 9 januari 2025 zijn de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Ik verzoek u om mij in 2025 eens per kwartaal te informeren over de voortgang op de procesverbeteringen;
- Ik verzoek u om mij in 2025 eens per kwartaal te informeren over de opvolging van de openstaande bevindingen voortkomend uit de interne controles; en
- In het najaar 2025 maak ik met u, [redacted] en [redacted] afzonderlijk een afspraak om de organisatorische opzet en inbedding van het risicomanagement en de opzet en werking van het

risicomanagementproces binnen uw corporatie te bespreken. Ook maken we dat moment graag kennis met uw voltallige Raad van Commissarissen.

De gemaakte afspraken zijn nagekomen. De opvolging van deze punten treft u onderstaand in deze brief bij respectievelijk de onderwerpen 'managementsystemen' en 'controlfunctie'.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

TOELICHTING

Managementsystemen

Weller Wonen heeft het afgelopen jaar zichtbaar ingezet op het verder verbeteren van de interne beheersing. Elk kwartaal heeft u ons, volgens de opgelegde toezichtafspraken meegenomen in de ontwikkelingen die zijn doorgevoerd. Uw processen zijn opnieuw beschreven en er is opvolging gegeven aan de opstaande bevindingen uit interne controles.

Datum
25 november 2025

Ons Kenmerk
H775902

Ik constateer daarmee dat Weller Wonen momenteel actief bezig is met het verbeteren van de interne beheersing. Uit de gesprekken en ook uit de door u gestuurde documentatie blijkt wel dat er nog meer aandacht nodig is voor het goed implementeren van de wijzigingen. Als voorbeeld hiervan wil ik graag het project datakwaliteit benoemen. U heeft hiervoor een partij ingeschakeld die de benodigde data in beeld heeft gebracht. Het verzandt vervolgens in het beheer en onderhoud van de geactualiseerde data waardoor de data weer verouderd.

U heeft recentelijk [REDACTED] aangesteld, die onder andere het proces rondom de verbetering van de interne beheersing, waaronder ook het borgen van de datakwaliteit, verder vorm moet gaan geven. Ook werkt [REDACTED] aan een implementatieplan voor het verder brengen van de P&C cyclus en het Three Lines model.

De opvolging van de bevindingen uit interne controles verloopt nog traag. Dit blijkt uit de overzichten die u de afgelopen kwartalen met ons heeft gedeeld. Ik kan hierbij zien dat enkele punten zijn opgelost. Er zijn echter nog de nodige punten die na verstrijken van de door u gestelde deadline nog niet zijn opgevolgd. Het nut en de noodzaak van de gewenste verbetering worden inmiddels in de eerste lijn onderkend. Er is al veel werk verricht, maar er blijven nog de nodige stappen te zetten. Om dit te versnellen wordt extra capaciteit ingezet, onder andere door het uitbreiden van het aantal controllers. Uit onze gesprekken blijkt dat Weller Wonen naar verwachting nog circa twee jaar nodig heeft om de interne beheersing volledig op orde te brengen.

U bent een verkenning gestart naar samenwerking met Heemwonen. Dit zal de nodige impact hebben op de capaciteit van uw organisatie. Dit in combinatie met de opgave die er al ligt, maakt dat ik mijn zorg uitspreek over de voortgang van de verbeteringen in de interne beheersing bij uw corporatie. Ik verwacht dat er, ondanks deze ontwikkelingen, voldoende aandacht blijft voor de verdere doorontwikkeling van de interne beheersing.

Voor nu handhaaf ik het risico op midden en maak ik met u de volgende afspraak:

- Ik verzoek het implementatieplan voor het verbeteren van de interne beheersing toe te sturen zodra dit gereed is.
- Ik verzoek u een duidelijke prioritering aan te brengen in alle openstaande bevindingen uit de interne controles en deze ook als zodanig af werken en mij hier aankomend jaar per kwartaal een update over te sturen.

Controlfunctie

Weller Wonen heeft de afgelopen periode stappen gezet in de ontwikkeling van de controlfunctie. Uit de gesprekken kwam naar voren dat nut en noodzaak inmiddels goed zijn doorgedrongen op de werkvloer en bij de managers in de eerste lijn. In de komende periode worden financial en business controllers aangetrokken om de

tweede lijn verder vorm te geven. Hierdoor kan [REDACTED] steeds meer zijn zuivere rol in de derde lijn innemen. Deze positie op afstand draagt bij aan de beoogde versterking van objectiviteit en onafhankelijke oordeelsvorming binnen uw corporatie.

Weller Wonen laat een duidelijk groeiend bewustzijn zien rond het belang van interne beheersing en constructieve tegenspraak. Bestuur, RvC en management tonen de ambitie om de controlfunctie verder te versterken. De PDCA-cyclus wordt steeds consistent toegepast en de kwaliteit van rapportages ontwikkelt zich merkbaar in de goede richting.

Ik constateer dat Weller duidelijke stappen zet voor de versterking van de controlfunctie en de implementatie van het Three Lines model. Dit zal de komende periode verder vorm moeten krijgen door, onder andere, het werven van controllers in de tweede lijn. Ik behoud de risicoscore op midden en ik zal de voortgang in de verdere ontwikkeling, borging en inbedding van de controlfunctie en het Three Lines model volgen in het reguliere toezichtproces.

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 november 2025

Ons Kenmerk
H775902

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
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- dVi gegevens 2024
- Accountantsverslag 2024
- Q1 voortgang tbv Aw
- Bevindingenoverzicht
- Interne memo BDO opdracht_18032025_AC
- Brief 2e kwartaal 2025 AW (inclusief bijlagen)
- Gesprekken bestuur, RvC, [REDACTED] d.d. 27 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
25 november 2025

Ons Kenmerk
H775902