



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0108
Woningstichting Eigen Haard
t.a.v. het bestuur
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Alleen per e-mail verzonden

Datum 26 november 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

26 november 2025

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), zie [Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW - december 2024 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Ons Kenmerk

H775869

Op 11 november 2025 had ik samen met mijn collega een toezichtgesprek met u. We spraken hierbij onder meer over uw nieuwe koersplan, het project 'Servicekosten op orde', de interne beheersing van het onderhoud, uw maatregelen om de realisatiegraad op peil te houden, het programma 'EigenHaardSchap' en de onderwerpen integriteit en fraude. Daarnaast hebben we in mei 2025 een afstemming gehad over de bijsturingsmogelijkheden in het geval van een huurbevrozing.

Verder hadden we op 11 november 2025 een gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC), te weten met ██████████. We spraken hierbij onder meer over de nieuwe toezichtvisie van de RvC en wijze waarop de RvC het interne toezicht in de praktijk heeft vormgegeven.

Conclusie

Met uitzondering van het onderdeel 'Managementsystemen' (risico 'midden') is de risico-inschatting 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader. U heeft het afgelopen jaar een nieuw koersplan en een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld waarin heldere volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgenomen. U heeft via verduurzaming en renovatie verder hard gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Verder heeft u een mooi 'track record' op de realisatiegraad nieuwbouw en stuurt u zichtbaar om dit zo te houden. U levert hiermee een mooie bijdrage aan de volkshuisvesting in de regio Amsterdam.

Tegelijkertijd zijn er in de afgelopen periode ook de nodige tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd. Deze tekortkomingen vinden veelal hun oorsprong in de periode vóór uw aanstelling als nieuw bestuur bij Eigen Haard. U werkt hard om deze punten op te lossen en de processen daarbij te verbeteren. U werkt verder intensief aan de ontwikkeling van de medewerkers binnen Eigen Haard. Doelstelling is het bereiken van een cultuur waarin medewerkers

verantwoordelijkheid nemen, samenwerken en zich blijven ontwikkelen. Dit is zeker geen gemakkelijke klus en ik spreek hiervoor mijn waardering uit.

Afspraken

Ik maak met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verzoek u nogmaals om alerter te zijn op de kwaliteit van de financiële verantwoording rondom de Stichting Eigen Haard Assendelft (SEHAS) in de dVi;
- Ik verzoek u mij uiterlijk 1 maart 2026 een update te geven over het project 'Servicekosten op orde';
- Ik verzoek u om zich maximaal in te spannen om de interne beheersing van het onderhoud te verbeteren en mij daarover uiterlijk 1 juni 2026 een update te geven, inclusief de uitkomsten van de controles op de onderhoudskosten door de forensisch specialisten en inclusief de uitkomsten van het onderzoek door de afdeling R&A;
- Ik verzoek u om voorafgaand aan het bepalen van de marktwaarde over verslagjaar 2025 uw gehele bezit ingemeten te hebben conform de NEN 2580;
- Ik verzoek u om de interne controle rondom de beleidswaarde te intensiveren;
- In 2026 maken we kennis met [REDACTED]. Ik neem het initiatief voor het maken van deze afspraak;
- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief van 29 oktober 2024 zijn de onderstaande afspraken opgenomen:

- Ik verzoek u om in de toekomst alert te zijn op de kwaliteit van de financiële verantwoording rondom SEHAS in de dVi;
- Ik verzoek u om bij het opstellen van toekomstige jaarverslagen meer aandacht te besteden aan (de evaluatie van) de prestatieafspraken;
- Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van uw initiatieven gericht op de versnelling van het uitfaseren van woningen met een EFG-label;
- Ik verzoek u om aandacht te besteden aan de aanbevelingen van de accountant inzake de interne beheersing van het onderhoud en de frauderisicoanalyse;
- Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data.

Zie voor de opvolging van het eerste punt onderstaand in deze brief bij het kopje 'Financiële continuïteit'. Zie voor het tweede en derde punt bij het kopje 'Governance volkshuisvestelijk belang'. Zie voor het vierde en vijfde punt respectievelijk bij de kopjes 'Managementsystemen' en 'Voorspelbaarheid en kwaliteit data'.

TOELICHTING

Financiële continuïteit

De ICR niet-DAEB verbindingen voldoet op grond van de laatste dVi in 2024 niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De oorzaak hiervan is echter een foutieve verantwoording in de dVi inzake SEHAS. De rentebaten inzake SEHAS zijn in de dVi per abuis verantwoord op de regel van de rentelasten. Ik verzoek u nogmaals alerter te zijn op de kwaliteit van de financiële verantwoording rondom SEHAS in de dVi.

Ook de LTV niet-DAEB verbindingen voldoet op grond van de laatste dVi niet aan de norm. De oorzaak hiervan is geen datafout maar hangt ermee samen dat de waarde van de grondpositie van SEHAS niet is meegenomen voor de bepaling van de LTV (daarin worden alleen de activa in exploitatie meegewogen). Het is echter

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 november 2025

Ons Kenmerk
H775869

de verwachting dat de grondpositie binnen SEHAS op termijn wordt verkocht en SEHAS vervolgens zal worden ontbonden. Zie in dit kader ook verderop in deze brief onder het kopje "Verbindingen".

Op grond van de meerjarenbegroting 2025-2029 (MJB) voldoen verder alle financiële ratio's aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader.

In de MJB zijn ook diverse scenario's opgenomen die een goed inzicht geven in de effecten bij 'slecht weer'. Afgelopen voorjaar leek één specifiek slecht weer scenario bijna werkelijkheid te worden, maar de huurbevrozing is inmiddels van tafel. Uit uw analyse naar de financiële bijsturingmogelijkheden in dit kader bleek dat het bij een huurbevrozing, met veel volkshuisvestelijke offers, mogelijk zou zijn om de financiële ratio's weer aan de norm te laten voldoen. De afstemming met u over dit onderwerp heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop Eigen Haard in onverwachte omstandigheden opereert en geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

Governance volkshuisvestelijk belang

Nieuwe koersplan en nieuwe portefeuillestrategie

Bij ons overleg op 11 november 2025 hebben we gesproken over het nieuwe koersplan en de nieuwe portefeuillestrategie. In de strategische koers voor de komende jaren zijn vijf bijzondere aandachtsgebieden benoemd. Sterk punt is dat er bij deze aandachtsgebieden concrete (meetbare) doelstellingen zijn benoemd in het koersplan. U heeft aangegeven de voortgang op deze strategische doelstellingen te zullen monitoren via de reguliere planning- en controlcyclus.

Realisatiegraad

Uw realisatiegraad lag in de afgelopen jaren significant hoger dan het sectorgemiddelde. In mijn toezichtbrief van 29 oktober 2024 heb ik u hiervoor gecomplimenteerd. U geeft in de nieuwe MJB wel aan dat de realisatiegraad in de komende jaren onder druk staat door diverse factoren, zoals stijgende bouwkosten, tekorten aan bouwmaterialen en capaciteit bij stakeholders als gemeenten en nutspartijen. Ook de strengere regelgeving en de stijgende complexiteit van projecten dragen hieraan bij. U zoekt naar creatieve oplossingen om de realisatiegraad op peil te houden zoals samenwerkingen en actieve acquisitie. Daarnaast zet u in op innovatieve bouw zoals de verplaatsbare modulaire woningen en bijzondere woonvormen zoals "optoppen". Ook neemt u meer projecten in voorbereiding dan begroot om de kans op realisatie van de begrotingsaantallen te verhogen. De actieve wijze waarop u stuurt op het op peil houden van de realisatiegraad is positief.

EFG-labels

Het uitfaseren van woningen met een EFG-label is een belangrijke uitdaging voor Eigen Haard en in de toezichtbrief van 29 oktober 2024 heb ik u daarom verzocht om mij op de hoogte te houden van uw initiatieven gericht op de versnelling van het uitfaseren van woningen met een EFG-label. U heeft mij inzicht gegeven in de concept meerjarenbegroting 2026-2035 en op grond daarvan resteren eind 2028 nog 1.384 zelfstandige huurwoningen met een EFG label. Hiervan zijn er 991 onderdeel van een VVE of hebben een monumentenstatus. Er resteren 393 zelfstandige huurwoningen met een EFG-label die geen onderdeel uitmaken van een VVE of die een monumentenstatus hebben. Deze woningen worden in latere jaren weggewerkt. Het niet realiseren van de deadline van 2028 heeft naar uw mening een beperkte huurderving tot gevolg. Wel kunnen gemeenten hun handhavinginstrumenten inzetten om verbetering naar label D af te dwingen. U heeft aangegeven om zich maximaal in te spannen om de EFG-labels tijdig uit te faseren. Verder heeft u aangegeven tijdig in overleg te gaan met gemeenten waarin mogelijk sprake zal zijn van woningen met EFG-labels na 2028.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 november 2025

Ons Kenmerk
H775869

Leidraad inzake Meerjarenbegroting en dPi

In de toezichtbrief van 29 oktober 2024 is als aandachtspunt opgenomen om bij het opstellen van toekomstige jaarverslagen meer aandacht te besteden aan (de evaluatie van) de prestatieafspraken. In het jaarverslag 2024 is dit punt opgepakt. Hierin wordt onder meer verwezen naar de Monitor van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) waarin de prestatieafspraken over de afgelopen 4 jaar zijn geëvalueerd.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De Aw heeft de Leidraad inzake de Meerjarenbegroting en dPi recentelijk overigens geactualiseerd. Hierin is nog iets concreter dan in eerdere leidraden uitgewerkt met welke bril de Aw kijkt naar de kwaliteit van de MJB en de verantwoording over de volkshuisvestelijke prestaties. Ik verzoek u kennis te nemen van deze leidraad: [Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2025 | Brief | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#).

Datum
26 november 2025

Ons Kenmerk
H775869

Managementsystemen

Project 'Servicekosten op orde'

Intern onderzoek binnen Eigen Haard heeft aangetoond dat in het verleden onjuiste kosten zijn doorbelast aan huurders. Het gaat daarbij in totaal om een bedrag van € 3,3 miljoen. Binnen het project 'Servicekosten op orde' onderzoekt u jegens welke huurders een onverschuldigde betaling geldt als gevolg van de te veel ontvangen serviceopbrengsten. U heeft aangegeven dat dit een zeer arbeidsintensief traject is aangezien voor iedere huurder een individuele berekening gemaakt dient te worden. Het is uw doelstelling om alle huurders uiterlijk eind 2025 een bericht te sturen over hun tegemoetkoming. Ik verzoek u mij uiterlijk 1 maart 2026 een update te geven over het project 'Servicekosten op orde'.

Interne beheersing onderhoud

In mijn toezichtbrief van 29 oktober 2024 heb ik uw aandacht gevraagd voor de opvolging van de bevindingen van de externe accountant inzake de interne beheersing van het onderhoud. Ook in de meest recente managementletter en in het meest recente accountantsverslag is de externe accountant kritisch op de beheersing van het onderhoud. Het gaat daarbij primair om de interne controles ten aanzien van de prestatielevering en de prijs. De accountant constateert onder meer de volgende zaken:

- Het eenheidsprijzenboek wordt niet altijd correct toegepast;
- Er zijn geen formele afspraken gemaakt over de vergoedingen die ketenpartners in rekening mogen brengen;
- Er zijn relatief veel werkzaamheden die niet binnen het eenheidsprijzenboek passen;
- Het is achteraf moeilijk te reproduceren welke controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd.

De accountant geeft in de managementletter aan in 2025 forensisch specialisten te zullen betrekken bij de controles op de onderhoudsfacturen. Bij navraag in oktober gaf u aan dat deze werkzaamheden in februari 2026 zullen plaatsvinden.

U heeft recentelijk verder aanleiding gezien om een intern onderzoek te starten

Er zijn twijfels gerezen rondom de juistheid van in rekening gebrachte prijzen en prestatielevering. Het onderzoek wordt uitgevoerd door de afdeling Risicocontrol & Audit (R&A) en is nog onderhanden werk.

Ik verzoek u om zich maximaal in te spannen om de interne beheersing van het onderhoud te verbeteren en mij daarover uiterlijk 1 juni 2026 een update te geven, inclusief de uitkomsten van de controles op de onderhoudskosten door de forensisch specialisten van Deloitte en inclusief de uitkomsten van het onderzoek

door de afdeling R&A. Ik verzoek u verder om kennis te nemen van de nieuwe Aw-handreiking integriteit en fraude die de Aw op 16 oktober 2025 heeft gepubliceerd, zie [Handreiking integriteit 2025 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#).

Naleving handboek marktwaardering

Op grond van het handboek marktwaardering bestaat sinds verslagjaar 2023 de verplichting om voor elke woning te beschikken over de gebruiksoppervlakte vastgesteld conform de NEN 2580. In het accountantsverslag van de externe accountant is aangegeven dat Eigen Haard nog niet het volledige bezit heeft ingemeten conform de NEN 2580. Ik verzoek u om voorafgaand aan het bepalen van de marktwaarde over verslagjaar 2025 uw gehele bezit ingemeten te hebben conform de NEN 2580.

Interne controle beleidswaarde

De accountant geeft het accountantsverslag aan dat de interne beheersing rondom de totstandkoming van de beleidswaarde over verslagjaar 2023 niet effectief is geweest. De onderhoudscomponenten vanuit de renovatieprojecten zijn namelijk niet meegenomen in de berekening van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde. De beleidswaarde in de jaarrekening 2023 bedraagt € 5.229 miljoen, maar deze had op basis van een gecalculeerde benadering € 4.691 miljoen moeten zijn. Dit betekent dat de beleidswaarde over verslagjaar 2023 ruim € 0,5 miljard te hoog was. De omvang van deze fout is dus aanzienlijk, waarbij wel van belang is dat Eigen Haard ook na correctie over verslagjaar 2023 aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader voldeed. Ik verzoek u om de interne controle op de beleidswaarde te intensiveren.

De bovenstaande bevindingen leiden er toe dat de risicoschatting op het onderdeel 'Managementsystemen' uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW 'midden' is.

Risicomanagement

In 2024 heeft de afdeling R&A in samenwerking met proceseigenaren de belangrijkste interne-beheersingsrisico's en frauderisico's in kaart gebracht. Tevens zijn de belangrijkste beheersingsmaatregelen geïdentificeerd. Per tertiaal wordt een rapportage opgesteld over risico-ontwikkelingen en de effectiviteit van de risicobeheersing. Aan de hand van de deze rapportage is er ieder tertiaal een afstemming met het bestuur. De afdeling R&A vervult hiermee een belangrijke rol als tegenkracht en sparringpartner voor het bestuur. We maken in 2026 graag kennis met ██████████ de afdeling R&A. Ik zal het initiatief nemen voor het maken van deze afspraak.

U werkt via het programma 'EigenHaardSchap' verder aan de ontwikkeling van de medewerkers binnen de organisatie. Het traject richt zich zowel op de persoonlijke effectiviteit van medewerkers als op cultuur en gedrag. Het programma bevat onder andere workshops, kennissessies, persoonlijke coaching en het maken van teamanalyses. Doelstelling is het bereiken van een cultuur waarin medewerkers verantwoordelijkheid nemen, samenwerken en zich blijven ontwikkelen. Uiteindelijk zal iedere medewerker binnen Eigen Haard dit traject doorlopen. Het is positief dat u op deze wijze stuurt op cultuur en gedrag.

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

Onder het kopje 'Financiële continuïteit' in deze brief heb ik al uw aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de financiële verantwoording rondom SEHAS. Daarbij is twee jaar achter elkaar sprake van een foutieve verantwoording in de dVi leidend tot een onjuiste weergave van de ICR van de niet-DAEB verbindingen.

Op basis van uw opgave in de dPi is verder sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom van de DAEB-tak. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel over de financiële continuïteit vaststelt, minder

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 november 2025

Ons Kenmerk
H775869

betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar, maar tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering te komen. Ik verzoek u om aandacht te hebben voor de voorspelbaarheid van uw data.

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,


Coördinerend specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
26 november 2025

Ons Kenmerk
H775869

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
26 november 2025

Ons Kenmerk
H775869

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:

- dVi gegevens 2024;
- dPi gegevens 2024;
- Jaarverslag 2024;
- Managementletter d.d. 5 februari 2025;
- Accountantsverslag d.d. 23 april 2025;
- Meerjarenbegroting 2025 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- 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.