



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1892
De Woningraat
t.a.v. het bestuur
Kapellestraat 19
3421 CT Oudewater

Alleen per e-mail verzonden

Datum 27 november 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geacht [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 11 november 2025 heeft de Aw in een prettige en open sfeer twee afzonderlijke gesprekken gevoerd met u als directeur-bestuurder en [REDACTED]. Namens de Aw waren ondergetekende en [REDACTED] aanwezig.

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 d.d. 07-02-2024 was de risico-inschatting voor De Woningraat laag op alle onderdelen van het beoordelingskader en de brief bevatte dan ook geen toezichtafspraken of interventies. Wel werd aangegeven dat de paragraaf in het jaarverslag inzake Risicobeheersing aan kracht kon winnen door tevens aandacht te besteden aan de strategische risico's en beheersmaatregelen in relatie tot de doelstellingen. Aan deze aanbeveling is nog geen opvolging gegeven in het jaarverslag 2024.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Ik heb de (uitgebreide) concept Meerjarenbegroting 2026 (hierna MJB), opgesteld op basis van uw nieuwe koersplan, beoordeeld. U heeft hierin op heldere wijze de punten uit de Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2025 verwerkt: complimenten daarvoor. In uw MJB gaat u uit van realisme en heeft u uw (grotere) ambitie in een apart scenario opgenomen. Daarnaast werkt u met diverse andere scenario's, reflecteert u op de realisatiegraad in de afgelopen jaren en bespreekt u de relatie tussen de nieuwbouwprojecten en de prestatieafspraken met de gemeenten.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Ons Kenmerk

H775892

Uit uw MJB blijkt duidelijk de inzet van vermogen ten behoeve van de volkshuisvesting, maar tevens geeft u aan dat de Woningraat graag nog meer zou willen doen. U onderzoekt alternatieven om de huidige voorraad beter te benutten door het delen van bestaande woningen.

Bij de invulling van uw ambitie loopt u tegen diverse uitdagingen aan, zoals beperkte gemeentelijke capaciteit en lange procedures bij de Raad van State. Ook wordt De Woningraat niet (altijd) betrokken bij de invulling van potentiële bouwlocaties in de gemeente Oudewater.

In het jaarverslag 2024 gaat u in op de geformuleerde doelstellingen en behaalde resultaten. Tevens wordt daarbij soms gerefereerd aan de (nationale) prestatieafspraken. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en de onder andere hierboven vermelde knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen nog concreter te benoemen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover.

Risicomanagement

Tijdens ons gesprek zijn tevens de strategische risico's aan de orde gekomen. Deze worden jaarlijks (her)beoordeeld. Graag geef ik u ter overweging om in het jaarverslag 2025 in de paragraaf Risicobeheersing tevens aandacht te besteden aan deze strategische risico's en beheersmaatregelen in relatie tot de doelstellingen.

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
27 november 2025

Ons Kenmerk
H775892

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
- Ondernemingsplan
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Concept Meerjarenbegroting 2026 en verder
- Besturingsfilosofie
- Visie op toezicht
- Integriteitscode

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
27 november 2025

Ons Kenmerk
H775892