



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0017
Woningstichting Rochdale
t.a.v. het bestuur
Postbus 56659
1040 AR AMSTERDAM

Alleen per e-mail verzonden

Datum 5 februari 2026
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]

Geacht bestuur,

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.

Ons Kenmerk
H775929

Op 24 november 2025 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted]. Namens de Aw waren [Redacted] en [Redacted] ondergetekende aanwezig bij dit gesprek. Wij spraken onder andere over de actuele ontwikkelingen binnen Rochdale, de begroting 2026, de verantwoording over de prestatieafspraken en de ontwikkelingen in de sturingsinformatie en de realisatiegraad van de nieuwbouw.

Conclusie

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

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief 2024 was de afspraak opgenomen om mij op de hoogte te houden van de ontwikkelingen rond de volgende aandachtspunten:

1. Opvolging [Redacted] bestuurder [Redacted].
2. Het behalen van zelf geformuleerde targets en de ondersteunende rol van de managementrapportages hierbij.

U heeft mij hierover geïnformeerd tijdens onze halfjaarlijkse gesprekken.

Afspraken

Graag continueer ik de afspraak om mij de tertiaalrapportages toe te sturen die naar de RvC worden verstuurd.

TOELICHTING

Managementsystemen

In de laatste visitatie was als belangrijk aandachtspunt opgenomen het halen van zelf geformuleerde targets. Dit is onderkend door het bestuur en de RvC. De conclusies en aanbevelingen uit de visitatie zijn meegenomen in de nieuwe koers en geactualiseerde ondernemingsstrategie.

De indeling van de tertiaalrapportage is veranderd en gekoppeld aan de koers. Met concrete indicatoren is de sturingsinformatie verbeterd en worden explicieter acties benoemd en ingezet om de doelstellingen te bereiken. Dit levert een betere discussie op in de organisatie en met de RvC over de noodzakelijke bijsturing.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Governance volkshuisvestelijk belang

In de vorige toezichtbrief vroeg de Aw aandacht voor de wederkerigheid van prestatieafspraken met de gemeenten en de verantwoording in uw MJB en jaarverslag over de gemaakte prestatieafspraken en de knel- en verbeterpunten die u bij de uitvoering bent tegengekomen. Er is een monitor ontwikkeld om de voortgang van de prestatieafspraken te volgen en de wederkerigheid is continu onderwerp van gesprek met de gemeenten in uw werkgebied. In de tertiaalrapportages wordt inmiddels aandacht besteed aan de voortgang van de prestatieafspraken. Daarnaast bent u voornemens om in het jaarverslag 2025 en in de volgende MJB toe te werken naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus en verantwoording over de prestatieafspraken, inclusief knel- en verbeterpunten. Dat beoordeel ik als een positieve ontwikkeling.

Datum
5 februari 2026

Ons Kenmerk
H775929

Door een realistischer begrotingsproces, verbeterde sturingsinformatie en de introductie van een monitor projectenportefeuille verwacht Rochdale een sterke verbetering van de realisatie-index voor nieuwbouwwoningen. Voor 2025 is uw verwachting dat deze boven de 70% zal uitkomen.

Eind 2023 heeft Rochdale het vertrouwen opgezegd in de centrale bewonersraad [REDACTED]. Als gevolg hiervan was er in 2024 en 2025 geen centrale huurdersvertegenwoordiging en is de bewonersparticipatie gefragmenteerd en er is geen noodzakelijke afstemming met bewoners/huurders op beleidsniveau.

Op dit moment wordt gebruik gemaakt van verschillende werkgroepen. Deze werkgroepen worden ondersteund door de Woonbond. Daarnaast wordt met een groep van 25 kwartiermakers gewerkt aan een nieuwe huurdersvereniging onder begeleiding van de Woonbond. De verwachting is dat er begin 2026 een voorstel ligt voor een nieuwe huurdersorganisatie.

Zodra de nieuwe huurdersorganisatie is geïnstalleerd zal geworven worden voor [REDACTED].

Kwaliteit intern toezicht

De spreiding in het aftreedschema van de RvC vormt door het vertrek [REDACTED]

[REDACTED] een aandachtspunt voor de continuïteit van het intern toezicht. Vanaf 1 februari 2026 heeft Rochdale slechts [REDACTED] door het ontbreken van een centrale huurdersorganisatie (zie hiervoor onder "Governance Volkshuisvestelijk belang").

Graag word ik geïnformeerd over de ontwikkelingen in de bezetting en continuïteit van de RvC.

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

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
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- dVi gegevens 2024

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
5 februari 2026

Ons Kenmerk
H775929