



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0176
Stichting BrabantWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 151
5340 AD Oss

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]

Ons Kenmerk
H775889

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.

Ik heb samen met [Redacted] op twee verschillende momenten gesprekken bij BrabantWonen gevoerd. Op 4 juni 2025 is kennis gemaakt met u, [Redacted]

[Redacted] Op 14 januari 2026 vond het toezichtgesprek plaats met u, [Redacted]

[Redacted] Ik heb de gesprekken ervaren als open, inhoudelijk en transparant.

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 4 december 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Kwaliteit bestuur en intern toezicht

Sinds de vorige toezichtbrief is er veel veranderd bij BrabantWonen. U bent per 1 januari 2025 als nieuwe bestuurder aangetreden. [Redacted]

[Redacted] Tijdens het gesprek met alle betrokkenen is gebleken dat de kwaliteit van de interne discussies goed is. De directieleden gaven aan dat zij kunnen schakelen tussen details en helicopterview, waardoor zij zowel op operationeel als strategisch niveau kunnen bijdragen aan de besluitvorming. Een belangrijk resultaat van deze dynamiek is dat portefeuillebelangen expliciet worden benoemd en meegewogen, terwijl er tegelijkertijd wordt gewerkt aan een gezamenlijk, integraal besluit of advies aan de bestuurder. Deze vorm van samenwerking wordt door meerdere betrokkenen omschreven als een solide basis voor het realiseren van de bestuurlijke en volkshuisvestelijke ambities. Ter illustratie is het verduurzamen en onderhouden

van het monumentale bezit als voorbeeld genoemd. De dilemma's in het onderhoud van dit bezit waaronder tijd, geld, capaciteit en de druk van de gemeente zijn bespreekbaar gemaakt en hebben geleid tot een gedragen keuze.

De RvC bestaat uit zes leden. U ziet een RvC die kritisch is en haar rollen goed invult. Een wens die u en de RvC hebben is het oprichten van een nieuwe commissie vastgoed investeringen. Ik vind dit, gezien uw investeringsambities, een goede stap.

Governance volkshuisvestelijk belang

BrabantWonen heeft een gezonde financiële positie. Uit uw meerjarenbegroting 2026 e.v. blijkt het voornemen om tot en met 2034 3.200 verhuureenheden netto bij te bouwen hetgeen meer is dan uw aandeel op basis van de Nationale Prestatie Afspraken (2.400 verhuureenheden). Ik merk dat u zich inspant om zo realistisch mogelijk te begroten, zo vernam ik van u dat de ingerekende projecten in 2026 en 2027 harde projecten zijn, in 2028 is circa 62% van de projecten hard. Daarnaast vergroot u het bewustzijn van medewerkers door inzichtelijk te maken wat de onnodige rentekosten zijn als de start van een project met 6 maanden vertraagd is terwijl er financiering is aangetrokken. Hiermee stuurt u op beïnvloedbare elementen.

Ten aanzien van de regionale samenwerking en solidariteit heb ik van u begrepen dat de samenwerkende corporaties in Noordoost Brabant de begrotingen en portefeuilles met elkaar gedeeld hebben. De verschillen zijn inzichtelijk gemaakt en daarmee groeit de aandacht voor het onderwerp solidariteit tussen de corporaties. Volgens u werken de bestuurders op dit onderwerp onderling goed samen en is afgesproken om de huurders en de RvC van de corporaties op korte termijn te informeren. Volgend jaar ga ik graag verder met u over dit onderwerp in gesprek.

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
5 februari 2026

Ons Kenmerk
H775889

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
- Management letter 2025
- Meerjarenbegroting 2026 en verder
- dVi gegevens 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Kennismakingsgesprek met [REDACTED]
- Gesprek met [REDACTED]

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
H775889