Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0817
Woningbouwvereniging "Heerjansdam"
t.a.v. het bestuur
Postbus 55
2995 ZJ HEERJANSDAM

Alleen per e-mail verzonden

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
H775868

Datum 1 april 2026
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

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.

Op 28 januari 2026 hebben mijn collega en ik een bezoek gebracht aan Woningbouwvereniging Heerjansdam (HJD), waar in het kader van voormeld onderzoek is gesproken met u beiden. Tijdens dit gesprek is onder meer stilgestaan bij de mooie uitkomsten van de visitatie alsmede de stand van zaken van de verduurzaming en mogelijke uitbreiding van het bezit. Ik kijk terug op een prettig gesprek.

Conclusie
Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting ‘laag’ aan alle onderdelen van het beoordelingskader. HJD kenmerkt zich als een corporatie die zich binnen haar mogelijkheden, met enthousiasme, inspant om (toekomstige) huurders in de gelegenheid te stellen in haar werkgebied een volledige wooncarrière te kunnen doormaken.

Vorige beoordeling
In de vorige toezichtbrief van 31 januari 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting ‘laag’ toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies. In 2025 is een zogenoemd relatiebezoek gebracht aan HJD.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang
Tijdens eerdere gesprekken is aan de orde gekomen dat ook in Heerjansdam een grote behoefte is aan woonruimte. Dit heeft HJD ertoe gebracht om met behulp van een externe partij in 2024 in beeld te brengen welke mogelijkheden er voor (her)ontwikkeling binnen Heerjansdam zijn. Dit onderzoek heeft een aantal potentiële ontwikkelmogelijkheden opgeleverd. Deze mogelijkheden heeft u ons tijdens een rondleiding door Heerjansdam bij het (relatie)bezoek in 2025 getoond. Uit ons gesprek op 28 januari jl. volgt dat u sindsdien niet stil heeft gezeten. U bent inmiddels met de ter zake relevante stakeholders in gesprek (gegaan) over de mogelijkheden.

In het verlengde hiervan heb ik wel uw aandacht gevraagd voor het zichtbaar maken van mogelijke (her)ontwikkelingen, evenals andere (onvoorziene) omstandigheden (in de vorm van scenario's) in de Meerjarenbegroting. Dit verhoogt namelijk de waarde van deze begroting als stuurinstrument. In de brief van de Aw van 11 juni 2025 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2025 (Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2025 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) (ilent.nl)) en de update hiervan die u medio mei tegemoet kunt zien, treft u ter zake relevante handreikingen aan die u kunnen ondersteunen in dit proces.
Daarnaast vraag ik, gelet op de omstandigheid dat niet alle onderdelen van de dPi2025 waren ingevuld, ook uw aandacht voor de kwaliteit van de door u aangeleverde data.

Tijdens het gesprek is voorts stilgestaan bij de huidige opzet van uw jaarverslag. U geeft hierover aan dat u momenteel bezig bent te bekijken hoe u dit stuk, door het inhoudelijk anders vorm te geven, meer waarde kunt geven voor zowel in- als externe stakeholders. Dit zie ik als een positieve ontwikkeling waarmee u toewerkt naar een effectievere verantwoording.

Met betrekking tot het verduurzamen van het bestaande bezit geeft u aan dat HJD vanaf begin 2026 niet langer woningen met een E- F- of G label in haar bezit heeft en dat het bezit gemiddeld label A heeft. Dit is een mooie prestatie.

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]
Senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 april 2026

Ons Kenmerk
H775868

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 april 2026

Ons Kenmerk
H775868

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 toezichtafspraak 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 2025
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2026 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven 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.