



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1064
Stichting Welbions
t.a.v. het bestuur
Postbus 430
7550 AK Hengelo Ov

Alleen per e-mail verzonden

Datum 3 december 2025
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]

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.

Op 10 november 2025 had ik samen met mijn collega [Redacted] een gesprek met u en [Redacted]. Wij hebben met name gesproken over de organisatieontwikkeling, de ambitie van Welbions en de wijze waarop u doorstroming bevordert.

Conclusie en afspraken

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel verzoek ik u om mij binnen 3 maanden te informeren over de vormgeving van de doorstroomregeling van Welbions en te bevestigen dat deze binnen de kaders van de regelgeving blijft.

Vorige beoordeling

Op 9 mei 2023 heeft u de toezichtbrief 2023 ontvangen, waarvoor de Aw sprak met het bestuur en met de Raad van Commissarissen (RvC). De risico inschatting voor uw corporatie was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel is er in 2023 een toezichtafspraken met u gemaakt dat de Aw een afschrift van uw Frauderisico Analyse en het Business Continuïteit Plan ontvangt. Deze documenten zijn in juni 2024 ontvangen en besproken met het bestuur van Welbions op 1 juli 2024. In 2024 heeft u geen toezichtbrief ontvangen.

TOELICHTING

Organisatie

Per 1 oktober 2025 is een lid van het bestuur met pensioen gegaan. De RvC van Welbions heeft, na afstemming met de organisatie en de huurdersorganisatie, weloverwogen besloten over te gaan naar een eenhoofdig bestuur. Een eenhoofdig bestuur wordt passend gevonden gezien de omvang van de organisatie en de maatschappelijke opgave. Een evenwichtige besluitvorming, ook na de overgang, borgt u door kennis en tegenkracht vanuit het MT, [Redacted] en [Redacted]. De organisatie ziet als voordeel dat er meer duidelijkheid is nu er één bestuurder is: één voice, één visie. Dit komt ten goede aan de samenhang, kortere lijnen en de zichtbaarheid van de bestuurder in en buiten de organisatie.

Governance volkshuisvestelijk belang

Welbions kan trots zijn op de realisatiegraad wat betreft de geplande nieuwbouw. Van de prognose in de dPi is meer dan 100% gerealiseerd. Ook het lopende jaar verwacht u boven de 100% uit te komen. Aansluitend bij de nationale prestatieafspraken (NPA) en de lokale prestatieafspraken is de ambitie de afgelopen jaren verhoogd (gemiddeld per jaar 75 in 2022, 125 in 2024 en 200 voor de komende begroting). Welbions start haar begrotingsproces jaarlijks in april met besprekingen rondom de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid (het toekomstbestendig businessmodel). Deze besprekingen vinden plaats met een breed samengestelde groep van (strategisch) medewerkers en geven inzicht in enerzijds de ambities en anderzijds de beschikbare financiële middelen. In oktober wordt de volledige projecten-portefeuille zowel met iedere projectmanager afzonderlijk als met alle projectmanagers gezamenlijk doorgenomen. Per project wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbaarheid. Op basis hiervan komt Welbions tot een ambitiebegroting welke de basis is voor de projectuitvoering en een realistische begroting die rekening houdt met de praktische realiseerbaarheid van alle projecten.

Naast de nieuwbouw van woningen heeft Welbions een groot complex sociale huurwoningen aangekocht van een belegger. Deze woningen zult u de komende jaren renoveren/verduurzamen. Hiermee draagt u niet alleen bij aan het aanbod van kwalitatief goede woningen voor de doelgroep, maar wordt ook de leefbaarheid in de betreffende wijk met veel woningen van Welbions verbeterd.

Wat betreft de geplande ingrepen voor levensduurverlenging van woningen heeft u ook meer dan 100% realisatie bereikt. Voor verduurzaming is de realisatiegraad beduidend lager, vooral omdat er ook een algemeen budget in de begroting is opgenomen. Uw streven is om in 2026 ook hier rekening te houden met een inschatting van de realiseerbaarheid en zo de begroting en realisatie dichter bij elkaar te brengen.

U zou de goede resultaten op het gebied van nieuwbouw meer tot uitdrukking kunnen brengen in uw jaarverslag door daarin de resultaten kort te vergelijken met de lokale prestatieafspraken en de Woondeal voor uw regio.

Overige bevindingen

Welbions zet sinds 2019 actief in op doorstroming, [REDACTED]. In het bijzonder gaat het om oudere huurders die verhuizen van een grote woning naar een kleinere gelijkvloerse of levensloopbestendige woning. Sinds 2024 heeft Welbions ook een doorstroomregeling. Ik wijs u erop dat het verstrekken van een financiële bijdrage, ook als deze de vorm heeft van kwijtschelden van huur, kan stuiten op het verbod op het verstrekken van financiële bijdragen in artikel 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Wel is het mogelijk om de overgang naar een andere beter passende woning te bevorderen door huurgewinning aan te bieden. Op basis van de nu beschikbare informatie kan ik niet beoordelen of de doorstroomregeling voldoet aan het wettelijk kader en daarmee rechtmatig is. Ik verzoek u mij binnen 3 maanden na dagtekening van deze brief te informeren over de vormgeving van de huidige regeling en te bevestigen dat de doorstroomregeling zo nodig aangepast wordt om binnen de wettelijke kaders te blijven.

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
3 december 2025

Ons Kenmerk
H775823

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:

- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- 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
3 december 2025

Ons Kenmerk
H775823