



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1226
Woningbouwvereniging Bergopwaarts
t.a.v. het bestuur
Dunantweg 10
5751 CB Deurne

Alleen per e-mail verzonden

Datum 25 november 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

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), zie [Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW - december 2024 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#). In de bijlage vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Afgelopen jaar is regelmatig contact geweest met Bergopwaarts. Zo hebben [REDACTED] en ik op 6 maart 2025 met u kennism gemaakt. Vanwege de mogelijke huurbevrozing spraken wij op 3 juni 2025 met u en [REDACTED]. De Raad van Commissarissen (RvC) nam ons op 12 juni mee in haar recente zelfevaluatie. Op 16 oktober 2025 spraken mijn collega [REDACTED] en ik uitgebreid met u. Dit gesprek ervaren wij als een waardevolle en open uitwisseling van inzichten. Daarnaast is er regelmatig contact geweest met o.a. [REDACTED] over het toezichtproces en de werving van een nieuwe bestuurder en voorzitter RvC.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'midden' aan de onderdelen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht. De voornaamste reden is de vele wisselingen op sleutelposities en de omstandigheden waaronder dit is gebeurd. Voor de functies van directeur-bestuurder en voorzitter RvC, [REDACTED] is het wervingsproces (nog) in volle gang. Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie, wel tot een aantal toezichtafspraken. Bergopwaarts presteert ondertussen goed en voert haar volkshuisvestelijke taak uit.

Afspraken

De volgende toezichtafspraken uit 2024 staan nog open en actualiseer ik als volgt:

- [REDACTED] werkt aan een goede overdracht in het kader van de bestuurswissel. Deze overdracht wordt uitgewisseld en besproken met de Aw. Hiermee wordt gewerkt aan de toezichtafpraak van vorig jaar.
- [REDACTED] zet zich (ook) in voor een goede overdracht aan [REDACTED] opvolger en versterking van de RvC. Onderdeel daarvan zijn [REDACTED] bevindingen over de governance en het samenspel tussen bestuur en RvC. Graag word ik daarin meegenomen, voor het einde van [REDACTED] termijn.
- Uiterlijk 1 juli 2026 ontvang ik van de RvC de nieuwe Visie Besturen en Toezicht, waarin ik verwacht dat de aandachtspunten van dit jaar zichtbaar zijn verwerkt.

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

H775857

Vorige beoordeling

In mijn vorige brief, d.d. 19 december 2024, constateerde ik een hoog risico op de onderdelen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht. Ik kondigde toen aan Bergopwaarts intensiever te volgen en maakte een aantal toezichtafspraken. De afspraken, waarvoor geldt dat de datum in het verleden ligt, zijn afgerond. De overige afspraken lopen nog en zijn daarom opnieuw opgenomen als afspraak.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

TOELICHTING

Kwaliteit intern toezicht

Vorig jaar concludeerde ik dat de RvC zich verder kon ontwikkelen op een aantal facetten, zoals daadkracht, zelfreflectie, bestuurlijke intuïtie en sensitiviteit. De wisselingen in de topstructuur gaven aanleiding tot het verbeteren van de werkgeversrol en het samenspel tussen RvC en bestuur, waarbij verbinding, vertrouwen en de juiste bestuurlijke verhoudingen een belangrijke rol spelen.

Datum
25 november 2025

Ons Kenmerk
H775857

De RvC heeft afgelopen maanden hard gewerkt om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Bij het bespreken van de zelfevaluatie met de gehele RvC bleek dat er uitgebreid gereflecteerd was op de eigen rol en functioneren. Belangrijke inzichten betreffen de onderlinge dynamiek en collectieve verantwoordelijkheid van de RvC, ook voor de governance. Verschillende grondpatronen zijn (ook) expliciet aan bod gekomen. Tijdens deze bespreking viel een voorzichtige verandering in houding en gedrag van de RvC-leden op. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in de aanpak van het wervingsproces voor de nieuwe bestuurder en de nieuwe voorzitter van de RvC, dat met meer professionaliteit wordt ingericht. Er is nadrukkelijker aandacht voor een zorgvuldig selectieproces en een goede onboarding en overdracht.

Ik onderstreep het belang van collectieve verantwoordelijkheid, elkaar aanspreken en van continue reflectie op rolopvatting, effectiviteit en samenwerking. Het functioneren als team vraagt blijvende aandacht, mede door de wisselingen in de samenstelling komende tijd. Het open bespreken van de gedragsmatige onderstromen en de bestuurlijke complexiteit, evenals de werkgeversrol en successieplanning, is essentieel voor de kwaliteit van het intern toezicht.

De RvC heeft het afgelopen jaar zichtbare stappen gezet in haar ontwikkeling. Tegelijkertijd zie ik dat sommige oude gedragspatronen nog aanhouden. Dat is begrijpelijk, aangezien gedrags- en cultuurverandering tijd vergt en vaak een geleidelijk proces is. Het definitief invullen van de voorzittersrol en het vaststellen van de nieuwe visie op besturen en toezicht vormen belangrijke mijlpalen die nog moeten worden afgerond. In het nieuwe jaar, als deze processen zijn voltooid, ga ik hierover graag met de RvC in gesprek. Ondertussen beoordeel ik het risico op midden.

Kwaliteit bestuur

Op 1 februari 2025 bent u begonnen als [REDACTED], waarmee de bestuurlijke continuïteit geborgd is. Hiermee heeft de besturing van Bergopwaarts geen negatieve gevolgen ondervonden van de bestuurlijke onrust vorig jaar. Ondertussen is de werving voor de nieuwe bestuurder in volle gang. De rust in de organisatie is daarmee nog niet volledig teruggekeerd, waarbij een goede start van de nieuwe bestuurder een punt van aandacht is. U draagt daar aan bij door onder andere een overdrachtsdocument uit te werken, waarin u uw opvolger een aantal suggesties meegeeft. Tijdens ons laatste gesprek zijn we hierop in gegaan. Als uw opvolger geworven is volgend jaar, wil ik dat gesprek vervolgen. Voorlopig beoordeel ik het bestuur op een midden risico.

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.

In dit kader heb ik tijdens mijn bureauonderzoek uw meerjarenbegroting (MJB) 2025-2029 en het jaarverslag 2024 bekeken. De MJB is van hoge kwaliteit. Naast verschillende scenario's is inzichtelijk gemaakt hoe de maatschappelijke opgave in de MJB is verwerkt. Zo heeft Bergopwaarts het doel om komende tijd 100 woningen per jaar te bouwen. Ondanks deze ambitie, is de MJB nadrukkelijk opgesteld met realisme als uitgangspunt. De belangrijkste aandachtspunten vanuit de Aw, zoals verwoord in de leidraad MJB, zie ik daarmee in uw MJB terugkomen. Aandachtspunt is de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Positief is dat daarin ingegaan wordt op de realisatie van de maatschappelijke opgave, maar de koppeling met de prestatieafspraken (doelen) ontbreekt. Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door explicieter in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover.

Inzet van vermogen was dit jaar extra onderwerp van gesprek door de voorgenomen huurbevriezing. Na ons bezoek op 3 juni is duidelijk geworden dat het wetsvoorstel voor huurbevriezing niet wordt ingediend bij de Tweede Kamer. Dit betekent dat Bergopwaarts financiële ruimte houdt om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Het gesprek met u over dit onderwerp heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop Bergopwaarts in onverwachte omstandigheden opereert en geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie. Concluderend beoordeel ik dit onderdeel op een laag risico.

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
25 november 2025

Ons Kenmerk
H775857

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
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- 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
25 november 2025

Ons Kenmerk
H775857