



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1646
Stichting Woonzorg Nederland
t.a.v. het bestuur
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 18 november 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

█

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.

In 2025 heb ik samen met mijn collega █ twee gesprekken gevoerd met het bestuur en één gesprek met de RvC van Woonzorg. Deze gesprekken vonden plaats op 13 januari 2025, 12 maart 2025 en 7 oktober 2025. Het eerste gesprek stond in het teken van de kennismaking met █, het tweede gesprek was een gesprek met de RvC waarbij meer inzicht in de werkwijze van het interne toezicht is verkregen. Op 7 oktober maakten we eerst kennis met █ en daarna hebben het bestuur en █ ons meegenomen in de speerpunten voor Woonzorg. Ik heb de gesprekken ervaren als open en transparant.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. In deze brief licht ik enkele onderdelen toe.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 30 augustus 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Kwaliteit Bestuur

Sinds de vorige toezichtbrief is er een nieuw bestuur toegetreden. █

█ Voor het behoud van continuïteit op de lopende projecten, waaronder de vastgoedontwikkeling en de implementatie van de ICT-transitie, heeft de RvC er bewust voor gekozen om de nieuwe bestuurders op verschillende momenten in dienst te laten treden.

U werkt aan vernieuwing, belangrijke aspecten zijn werken vanuit de verbinding, het verminderen van de afstand tussen bestuur, management en de regio's. Tevens wilt u zakelijker en meer resultaatgericht werken. Na een tijd van divergeren is het nu zaak om focus aan te brengen, strakker te sturen en efficiënter te werken. Dit is onderdeel van het leiderschapstraject.

De huidige ondernemingsvisie loopt tot en met 2026. De focus ligt op maatschappelijke waarde (betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, zorgzame buurten) en de verbetering van de organisatie. U bepaalt op dit moment de speerpunten voor het komend jaar. Dit gaat vooral om kleine aanpassingen. Grotere keuzes worden mogelijk verwacht in de nieuwe ondernemingsvisie vanaf 2027.

Volkshuisvestelijk belang

Woonzorg wil haar marktaandeel seniorenwoningen behouden in 2035. Om dit te realiseren had het vorige bestuur zichzelf ten doel gesteld om jaarlijks ongeveer 375 tot 500 verhuureenheden netto per jaar toe te voegen. Externe omstandigheden zoals bijvoorbeeld lange vergunningstrajecten en netcongestie, maken dit uitdagend. Tevens is rente gestegen en u heeft besloten om de nieuwbouw en de verduurzaming te temperen. Dit betekent dat het doel, behoud van het marktaandeel, met enige vertraging wordt gerealiseerd. In de dPi 2024 zie ik in de prognosejaren 2025-2029 een forse bijstelling van nieuwbouw en aankoop. Tot en met 2029 zijn 3.000 verhuureenheden ingerekend terwijl er in de dPi 2023 bijna 5.400 verhuureenheden tot en met 2028 waren ingerekend. Door de verslechterde omstandigheden is vooral veel zachte productie geschrapt, en zijn tegelijkertijd projecten doorgeschoven naar latere jaren. Tevens zijn veel zachte projecten geschrapt. De meerjarenbegroting is hiermee realistischer geworden.

Kwaliteit intern toezicht

Mijn beeld van de raad van commissarissen is consistent met voorgaande jaren. De raad bestaat uit 5 leden, allen met verschillende kennis en competenties. Daarnaast heeft ieder lid een eigen stijl en geluid. De raad erkent het belang van een goede groepsdynamiek, een veilige omgeving waarin iedereen aan bod komt. Op grote en omvangrijke dossiers, bijvoorbeeld de ICT-transitie, wordt de RvC tijdig bijgepraat. Daarnaast ben ik over de werving van de bestuurders regelmatig bijgepraat [REDACTED]. Het doorlopen proces kent een goede mate van volwassenheid.

Financiële continuïteit

Bij de beoordeling van dVi 2024 viel op dat de beleidswaarde in 2024 ten opzichte van de dPi2024 fors daalt. Hierdoor stijgt de LTV, die wel voldoet aan het gezamenlijk beoordelingskader, aanzienlijk. Het verschil wordt veroorzaakt door de hoogte van ingerekende onderhoudsbedragen en de stijging van de bouwkosten in de latere jaren.

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
18 november 2025

Ons Kenmerk
H775921

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
- dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Kennismakinggesprek met [REDACTED] op 13 januari 2025
- Gesprek met de RvC op 12 maart 2025
- Kennismakinggesprek met [REDACTED] op 7 oktober 2025
- Toezichtgesprek met [REDACTED] op 7 oktober 2025

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
18 november 2025

Ons Kenmerk
H775921