



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1680  
Stichting de Woonmensen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 831  
7301 BB Apeldoorn

**Alleen per e-mail verzonden**

Datum 2 maart 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**

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 16 februari 2026 maakten mijn collega, [REDACTED], en ik kennis met u, met [REDACTED]

Tijdens dit gesprek spraken wij onder meer over de interne organisatie en de meerjarenbegroting van Stichting de Woonmensen. Ik heb dit gesprek als constructief en prettig ervaren.

**Conclusie**

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik zie een organisatie die met de komst van de interim-bestuurder kiest voor realisme en voortvarend werkt aan de verdere ontwikkeling van de interne organisatie. Daarmee wordt beoogd ambities, verantwoordelijkheden en werkplezier met elkaar in balans te brengen. Ik zie op dit moment geen aanleiding tot het opleggen van interventies of het maken van toezichtafspraken met u. Wel verwacht ik dat u mij tijdig informeert als in de toekomst de strategische koers wijzigt.

**Vorige beoordeling**

In de vorige toezichtbrief van 29 augustus 2024 vroeg ik [REDACTED] aandacht voor de realiseerbaarheid van de begroting. In de nieuwe meerjarenbegroting heeft u meer focus gelegd op de realisatie en u heeft de ambities neerwaarts bijgesteld. Dit is deels ingegeven door financiële beperkingen en deels door organisatorische haalbaarheid. Daarnaast was en is de organisatiecultuur binnen Stichting de Woonmensen een belangrijk aandachtspunt. In 2025 is een traject gestart gericht op verbetering van de bedrijfscultuur. Er zijn gesprekken gevoerd met medewerkers en teams, zowel binnen als tussen teams. Het managementteam (MT) geeft hierin het goede voorbeeld, met als doel te komen tot een open en positieve organisatiecultuur waarin medewerkers zich verantwoordelijk en veilig voelen. Op dit onderdeel kom ik verderop in deze brief nader terug.

**TOELICHTING**

**Kwaliteit bestuur**

**Ons Kenmerk**  
H775816

Sinds 1 mei 2025 bent u interim bestuurder bij Stichting de Woonmensen. [REDACTED]

[REDACTED]. In uw rol richt u zich in deze periode primair op het versterken van de organisatie, waarbij samenwerking centraal staat. Uit het gesprek en uit de aangeleverde stukken, waaronder de meerjarenbegroting 2026, blijkt dat u inzet op realistische ambities ten behoeve van de volkshuisvesting en de huurders.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Interne organisatie en gedrag en cultuur**

In 2025 is Stichting de Woonmensen gestart met een traject ter verbetering van de bedrijfscultuur, mede naar aanleiding van het medewerkerstevredenheids-onderzoek eind 2024. U geeft aan dat de basis beter op orde moet komen, dat er opener gecommuniceerd dient te worden en dat duidelijker leiderschap nodig is. Daarnaast wilt u nieuwe medewerkers aan de organisatie binden en de onderlinge samenwerking versterken, met als doel een open en positieve bedrijfscultuur te realiseren.

**Datum**  
2 maart 2026

**Ons Kenmerk**  
H775816

Na meerdere heisessies werkt het MT volgens u inmiddels intensiever samen. Er is een jaarplan opgesteld met 18 focusprojecten. U kwalificeert dit als ambitieus maar realistisch, mede omdat een aantal projecten al in uitvoering was of kan worden geïntegreerd in de reguliere werkzaamheden. Er wordt projectmatig gewerkt en de voortgang wordt maandelijks besproken in het MT, waarbij ook [REDACTED] aanwezig is. De voortgang wordt vastgelegd in een rapportage.

Uit 'flitsmetingen' onder medewerkers blijkt dat de ingezette koers positief wordt ontvangen. Ook de Ondernemingsraad geeft positieve signalen af. Het MT bestaat deels uit interim-leden. Ik heb hierover mijn zorgen geuit betreffende de continuïteit, de kosten en de arbeidsrechtelijke aspecten. U geeft aan dat dit, gezien de huidige situatie en toekomst van Stichting de Woonmensen, niet kwetsbaarder is dan een volledig vast MT en dat interim-leden zich evenzeer verbonden voelen met de organisatie. U heeft tijdens het gesprek duidelijk onderbouwd waarom dit voor nu de beste keuze is. Afgelopen tijd waren er een aantal wisselingen bij de managers en een goede vaste manager vinden, bleek lastig. Daarom is gekozen om voor nu de rust te bewaren en verder te bouwen met de interim managers.

Gelet op de zichtbare verbeteringen en de positieve signalen uit de organisatie beoordeel ik dit onderdeel vooralsnog met een laag risico.

### **Governance volkshuisvestelijk belang**

Ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting is de nieuwe meerjarenbegroting, mede met het oog op de financiële continuïteit en de eerder geschetste ontwikkelingen, neerwaarts bijgesteld. U onderstreept het belang van realistisch begroten en uitvoerbaarheid, terwijl u tegelijkertijd de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvestelijke opgave nadrukkelijk blijft erkennen. Volgens u kunnen en moeten de prestaties van Stichting de Woonmensen verbeteren. Het gekozen realisme ziet daarbij niet alleen op de financiële kaders, maar ook op wat de organisatie, in samenwerking met externe partners, daadwerkelijk kan realiseren.

Uit de dPi2025 en de aangeleverde stukken blijkt een zeer laag realisatiepercentage op het gebied van nieuwbouw. Als oorzaken worden onder meer genoemd: intern capaciteitsgebrek, knelpunten in de interne sturing en vertraging in vergunningverlening. U bent zich bewust van deze factoren. Dit inzicht heeft mede geleid tot aanpassing van de meerjarenbegroting en tot een gerichte inzet op het versterken van de organisatie, met als doel te komen tot een stabiele, professioneel functionerende organisatie die haar verantwoordelijkheid neemt en haar prestaties verbetert.

De neerwaartse bijstelling betreft circa 200 wooneenheden, wat gevolgen heeft voor de lokale volkshuisvestelijke opgave.

U stelt dat deze neerwaartse bijstelling binnen de huidige prestatieafspraken (2026-2028) valt, maar dat de aanpassing van het nieuwbouwprogramma de prognose voor de komende tien jaar betreft.

Ik verwacht de komende jaren een aantoonbare verbetering van de realisatie te zien. Bij een volgende beoordeling zal ik dit toetsen. Vooralsnog beoordeel ik dit onderdeel met 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**  
2 maart 2026

**Ons Kenmerk**  
H775816

# 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.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

## 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.

**Datum**  
2 maart 2026

**Ons Kenmerk**  
H775816

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:

- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024 en 2025
- Accountantsverslag 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 2024, dPi gegevens 2025
- Meerjarenbegroting 2026 en verder
- Gesprek met [REDACTED] op 16 februari 2026

## 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.