



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1850
Woningstichting Woensdrecht
t.a.v. het bestuur
Jan van der Heijdenstr 14
4631 NH Hoogerheide

Alleen per e-mail verzonden

Datum 25 februari 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 ██████████,

Ons Kenmerk
H776011

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 9 februari 2026 had ik samen met mijn collega ██████████ een gesprek met u en ██████████. Wij spraken onder andere over uw organisatie en het volkshuisvestelijk belang, ook in relatie tot de financiële continuïteit van Woningstichting Woensdrecht. Over de laatste twee onderwerpen volgt hieronder een toelichting.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief over 2024 d.d. 13 december 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Brabant West zijn met de gemeente Woensdrecht meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2024 t/m 2028. Jaarlijks wordt een uitvoeringsagenda (jaarschijf) opgesteld waarin de prestatieafspraken zijn vertaald naar concrete acties voor het betreffende jaar. Op basis hiervan is de meerjarenbegroting 2026 t/m 2035 opgesteld.

In de 5-jaars prognose blijven de financiële ratio's voldoen aan de normen. Maar zowel in het basisscenario als in de andere scenario's komt de ICR vanaf 2031 incidenteel onder de norm van 1,4. Er is echter nog voldoende tijd en er zijn voldoende mogelijkheden tot bijsturing, onder andere bij de uitvoering van de onderhoudsuitgaven.

De realisatiegraad nieuwbouw blijft een aandachtspunt. Over de jaren 2022 t/m 2024 is deze lager dan het gemiddelde van de sector. U heeft maatregelen genomen om tot een realistischer begroting te komen. Zo hebt u onderzoek gedaan naar de voortgang van de projecten uit de afgelopen jaren. Op basis van de bevindingen bent u kritischer geworden op de realisatie van de projecten in de tijd en zijn minder kansrijke projecten naar achteren opgeschoven. U hebt dit meegenomen in de planning voor de komende jaren. Ik zie dit terugkomen in de prognose van de nieuwbouwprojecten voor de jaren 2026 t/m 2030. Waarbij in de eerste jaren de harde projecten en in de laatste jaren de zachte projecten zijn opgenomen.

Ik ben positief over de wijze waarop in uw jaarverslag melding wordt gemaakt van de projecten die zijn afgerond of nog in ontwikkeling zijn, maar ook van de projecten die geen doorgang hebben kunnen vinden.

Met de vier andere corporaties binnen de woondealregio West-Brabant West is aan Ortec Finance opdracht gegeven om een verkenning uit te voeren naar de opgaven en middelen in deze regio. Ik vind dit positief omdat hiermee eerste stappen worden gezet naar een meer regionale oriëntatie van de betreffende corporaties. Een ontwikkeling die ik dan ook met belangstelling zal blijven volgen.

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 februari 2026

Ons Kenmerk
H776011

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 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 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
- 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
- dVi gegevens 2024
- dPi gegevens 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
25 februari 2026

Ons Kenmerk
H776011