Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1910
Stichting WBO Wonen
T.a.v. het bestuur
Postbus 16
7570 AA Oldenzaal

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon
[redacted]

Ons Kenmerk
H775936

Alleen per e-mail verzonden

Datum 8 april 2026
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). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 23 maart 2026 had ik samen met mijn collega [redacted] een toezichtgesprek met u, met [redacted] en [redacted]. Wij hebben met name gesproken over de ontwikkeling van de organisatie, de interne beheersing van de financiële kengetallen en de maatschappelijke opgave voor WBO Wonen (hierna: WBO)

Conclusie
Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting ‘laag’ aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling
In de vorige toezichtbrief van 28 januari 2025 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting ‘laag’ toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

Hieronder vindt u een toelichting op een aantal onderdelen.

TOELICHTING

Financiële continuïteit
In 2025 viel de ICR door onverwachte uitgaven lager uit dan verwacht. In december 2025 is [redacted] gestart bij WBO. Vanaf de tweede helft van 2025 zijn er diverse stappen gezet om de interne beheersing te verbeteren. Zo wordt maandelijks gerapporteerd over de ontwikkeling van de ratio’s en zijn de bijsturingsmogelijkheden opnieuw in beeld gebracht. Ook worden er periodiek medewerkersbijeenkomsten georganiseerd, onder andere over de begroting. Men staat met elkaar stil bij de wijze van monitoring, het belang van realistisch begroten en de invloedssfeer. Tot slot is de begroting door een externe partij met veel ervaring in de sector beoordeeld, waarbij de conclusie was dat de begroting is de basis goed is. Mijn indruk is dat na de start van [redacted] goede stappen zijn gezet en de interne beheersing rondom de ontwikkeling van de financiële kengetallen weer verbeterd is.

Bestuur en organisatie
Vlak voor uw aantreden, op 1 juni 2025, heeft er een medewerkerstevredenheidsonderzoek (hierna: MTO) plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan zijn door u meegenomen in de verdere doorontwikkeling van de organisatie. Er wordt actief gewerkt aan de signalen over het belang van eigenaarschap en het beleggen van verantwoordelijkheden. Ik heb de indruk dat u daarbij voldoende oog heeft voor de onrustige periode waaruit WBO komt. In 2027 zal er een nieuw MTO plaatsvinden om de voortgang te meten. Graag ontvang ik te zijner tijd de uitkomsten van dit onderzoek.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 april 2026

Ons Kenmerk
H775936

Volkshuisvestelijk belang
In de begroting voor de komende vijf jaar blijft het bezit qua aantallen relatief stabiel. De financiële positie biedt niet de ruimte om veel nieuwbouw te ontwikkelen. Er zijn wel plannen, maar de zachte plannen worden buiten de begroting gehouden. In samenspraak met de gemeente wordt bekeken welke producten het meest effectief kunnen worden toegevoegd. Ook vindt binnen het samenwerkingsverband WoonTwente goede afstemming plaats over de mogelijkheden de regionale volkshuisvestelijke opgaven op te pakken, de financiële positie is daarbij echter vaak de knellende factor.

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

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
8 april 2026

Ons Kenmerk
H775936

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 toezichtafspraak 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 2025
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2026 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.