



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2056  
Woningstichting Ressort Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Juliana van Stolberglaan 7  
3181 HH Rozenburg

**Alleen per e-mail verzonden**

Datum 2 december 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). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op maandag 8 september 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een gesprek met u en [REDACTED]. Op woensdag 12 november spraken wij nogmaals met elkaar. Hierbij was ook [REDACTED] aanwezig. Wij stonden onder andere stil bij de organisatieontwikkeling, de volkshuisvestelijke opgave en rechtmatigheidscasuïstiek. Ik kijk terug op een inhoudelijk en constructief gesprek.

**Conclusie**

De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel leg ik u een interventie in de vorm van een waarschuwing op in verband met het overtreden van de Woningwet.

**Vorige beoordeling**

In de voorgaande toezichtbrief van 13 november 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte één interventie in de vorm van een waarschuwing met betrekking tot het door Ressort Wonen gehanteerde doorstroombeleid voor 55+'ers. Met Ressort Wonen is de toezichtafpraak gemaakt dat ik vóór 1 februari 2025 geïnformeerd zou worden over het aangepaste doorstroombeleid, en dat de financiële vergoedingen voortkomend uit het doorstroombeleid niet meer zouden worden verstrekt. Na het sturen van een herinnering heeft Ressort Wonen op 6 februari 2025 aan deze toezichtafpraak voldaan.

**TOELICHTING**

Hieronder vindt u een toelichting op de waarschuwing en twee andere onderwerpen die we besproken hebben, te weten: 'Organisatieontwikkeling' en 'Volkshuisvestelijk belang'.

**Waarschuwing**

**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**

H775940

Ressort Wonen biedt, evenals vele andere woningcorporaties, een serviceabonnement aan voor kleine reparaties aan de woning. Dit omvat kleine herstellingen die op basis van het Besluit kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen. Sinds 1 januari 2025 zijn de kosten voor het serviceabonnement van Ressort Wonen € 0,-. Huurders moeten zich hiervoor wel aanmelden.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Ik vind het positief dat Ressort Wonen naar mogelijkheden zoekt om het onderhoud in de woning op peil te houden. Het niet in rekening brengen van de servicekosten is echter op grond van art. 45 Woningwet (Ww), zoals nader uitgewerkt in art. 48 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), niet toegestaan. Op grond daarvan – en de beginselplicht tot handhaving – moet ik tot handhaving overgaan. Ik zie geen aanleiding hiervan af te zien.

**Datum**  
2 december 2025

Bij het bepalen van mijn interventie heb ik op basis van de Beleidsregel Handhavingstrategie Omgevingsrecht Inspectie Leefomgeving en Transport onder meer rekening gehouden met de volgende overwegingen:

**Ons Kenmerk**  
H775940

- Er is sprake van een wettelijke overtreding;
- De overtreding is niet bedoeld. Ressort Wonen heeft proactief informatie ingewonnen – waaronder bij de Aw – alvorens zij haar besluit nam. Het antwoord van de Aw liet ruimte open voor interpretatie;
- Herstel van de overtreding door de kosten bij de huurders terug te vorderen acht ik onredelijk;
- U heeft toegezegd de prijs voor het serviceabonnement te herzien, zodat het voortaan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Dit overwegende geef ik u hierbij een waarschuwing inhoudende dat u geen nieuwe serviceabonnementen verstrekt onder de huidige voorwaarden en u de prijs voor het serviceabonnement dient te herzien. U dient mij voor 31 januari 2026 over de uitvoering van deze opdracht te berichten. Mocht u geen gevolg geven aan deze waarschuwing, of indien de overtreding zich nogmaals voordoet, zal ik overgaan tot een bestuurlijke interventie. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en er derhalve geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

### **Organisatieontwikkeling**

Op 14 april j.l. bent u gestart als directeur-bestuurder van Ressort Wonen. Van uw RvC heeft u de opdracht gekregen om verder te werken aan de ingezette doorontwikkeling, oftewel: de omslag van beherende naar ondernemende corporatie. Sinds uw aantreden heeft u diverse strategische- en organisatorische ontwikkelingen in gang gezet die daaraan een bijdrage moeten leveren. U heeft bijvoorbeeld het concept van procesmatig werken geïntroduceerd in uw organisatie. Vanuit dit principe werken collega's uit verschillende afdelingen samen aan één thema dan wel vraagstuk. Zo wordt gericht gewerkt aan het samenbrengen van de verschillende expertises op de afdelingen en het borgen van kennis en kwaliteit. Met het oog op het recente verleden, de opmerkingen van de Aw over realistisch begroten en interne beheersing, ben ik positief gestemd over deze nieuwe aanpak.

### **Volkshuisvestelijk belang**

Een belangrijke strategische ontwikkeling betreft het herzien van het Strategisch MeerjarenPlan. Deze actualisatie zal gepaard gaan met een prioriteit verschuiving: van betaalbaarheid naar beschikbaarheid. Het conditieniveau van het bezit is goed; met uitzondering van het overgenomen bezit van Hef Wonen in Voorne aan Zee. Ressort Wonen heeft daarvoor al verduurzamingsplannen opgesteld en deze verwerkt in haar meerjarenbegroting. De vraag naar huurwoningen in de verschillende prijsklassen is daarentegen onverminderd hoog. Om aan deze maatschappelijke vraag te kunnen voldoen zal Ressort Wonen aansluitend op de hernieuwde prioritering haar huurbeleid wijzigen. De keuze daartoe wordt ook gevoed door de recente politieke discussie omtrent huurbevriezing. Een zakelijke benadering van het huurprijsbeleid maakt Ressort Wonen robuuster voor

eventuele toekomstige ontwikkelingen, naast dat het haar in staat stelt om op volkshuisvestelijk niveau een grotere groep woningzoekenden te dienen. Tijdens ons gesprek gaf u aan dat uw RvC te spreken is over de geplande koerswijziging.

**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,



Inspecteur / Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 december 2025

**Ons Kenmerk**  
H775940

# Bijlage toezichtbrief

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

## **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.

**Datum**  
2 december 2025

## **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.

**Ons Kenmerk**  
H775940

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:

- Meest recente brieven van het WSW
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Ondernemingsplan
- Managementletter 2024
- Jaarverslag 2024
- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2023

## **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.