



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0666
Stichting Woonborg
t.a.v. het bestuur
Tynaarloestraat 1
9481 AA Vries

Alleen per e-mail verzonden

Datum 9 juli 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

Geachte [REDACTED],

Datum
9 juli 2025

Ons Kenmerk
H775832

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 woensdag 18 juni 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een toezichtgesprek met u, [REDACTED]. Na de kennismaking bespraken we onder andere de voortgang op de toezichtafspraken, de ontwikkelingen en de uitdagingen waar Stichting Woonborg (Woonborg) voor staat. Vervolgens maakten wij kennis met de voltallige Raad van Commissarissen (RvC). [REDACTED] Ik heb beide gesprekken als zeer openhartig ervaren.

Conclusie

De door mij geconstateerde bevindingen zijn voor mij geen reden om een nader onderzoek naar Woonborg uit te voeren. Op basis van het verrichte onderzoek en het gevoerde gesprek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg, wel blijven de afspraken uit de laatste toezichtbrief d.d. 12 december 2024 nog van kracht voor geheel 2025.

Afspraken

Ik verzoek u mij nog gedurende het jaar 2025, per tertiaal, op de hoogte te houden over de ontwikkelingen op het project MJOB en over de ontwikkeling van de beheersing van de strategische risico's bij Woonborg.

Vorige beoordeling

De vorige toezichtbrief voor Woonborg dateert van 12 december 2024. De risico inschatting voor uw corporatie was midden op het onderdeel Managementsystemen en Risicomanagement. Op de overige onderdelen werd een laag risico vastgesteld. Er zijn toezichtafspraken gemaakt:

- Informeer mij vanaf T3 2024, en vervolgens per tertiaal, schriftelijk over de voortgang van het project MJOB, tot aan de volgende beoordeling.
- Informeer mij tot en met 2025 via de tertiaalrapportages over de ontwikkeling en beheersing van de strategische risico's van Woonborg, inclusief het advies van [REDACTED].

De ontwikkelingen op de gemaakte afspraken licht ik hieronder toe.

Project MJOB

U heeft mij middels uw tertiaalrapportage en bij het gesprek op 18 juni jongstleden geïnformeerd over de voortgang van dit project. Hieruit maak ik op dat Woonborg met veel energie werkt aan dit project en dat u zelfs iets voorloopt op de planning. Alle complexen hebben inmiddels een opname gehad en een deel van de output hieruit wordt zelfs al gebruikt voor de aankomende begroting. U geeft aan al veel sturingsinformatie uit de data te kunnen putten. De nieuwe inzichten leiden wel tot een toename van de onderhoudslasten, maar u gaf aan deze op de lange termijn wel te kunnen beheersen. Ik beoordeel voor nu de risico inschatting op het onderdeel managementsystemen op laag. Wel verzoek ik u om mij gedurende 2025 nog te blijven informeren over de vorderingen zoals afgesproken in de toezichtbrief van 12 december 2024.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 juli 2025

Ons Kenmerk
H775832

Risicomanagement

U en [REDACTED] hebben mij meegenomen in de ontwikkelingen die Woonborg het afgelopen half jaar heeft doorgemaakt. U heeft met uw MT, [REDACTED] en RvC een nieuwe risico inschatting gemaakt voor de strategische risico's. U bent ook voornemens dit periodiek te herhalen om zo uw strategische risico's goed in beeld te houden. Mede door uw managers breed te betrekken, leeft het eigenaarschap al meer dan wij vorig jaar constateerden. Ik zie de verdere ontwikkeling met vertrouwen tegemoet. Voor nu beoordeel ik de risico inschatting voor het onderdeel risicomanagement op laag. Wel verzoek ik u mij ook komende tertialen te informeren over de verdere ontwikkelingen op het gebied van Risicomanagement bij Woonborg.

Integriteit (risico laag)

Woonborg is recentelijk bezig geweest met het actualiseren van haar frauderesponsplan. Dit mede na aandringen van de accountant. Ook wordt er nu aandacht besteed om het risico op prestatielevering voldoende te beheersen. Ik sprak ook met u en uw RvC over de wijze waarop Woonborg aandacht heeft voor integriteit binnen alle lagen van de organisatie. Hieruit bleek dat er wel eens wordt gesproken over integriteit, maar dat dit geen structureel onderdeel is op de agenda. Binnen de raad heeft het onderwerp met enige regelmaat aandacht, maar op de werkvloer lijkt dit onvoldoende geborgd. Er zijn momenteel, voor zover bekend, geen casussen op het gebied van integriteit binnen Woonborg, maar ik verzoek u om het onderwerp prominenter te verankeren in uw bedrijfsvoering. Vooralsnog beoordeel ik de risicoscore op laag.

Governance volkshuisvestelijk belang (risico laag)

Woonborg werkt aan een uitbreiding van het bezit met circa 800 eenheden. Dit is een forse opgave voor de komende jaren. U beschikt over voldoende ruimte binnen de ratio's om deze opgave te kunnen realiseren. Vanuit de opleveringen in de afgelopen jaren laat Woonborg zien dat zij goed in staat is om een realistische begroting op te stellen. Met een realisatiegraad van boven de 90 procent is die prestatie ronduit goed en zie ik deze opgave met vertrouwen tegemoet.

Ik verzoek u deze brief te delen met uw RvC.

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]
Senior inspecteur, Autoriteit woningcorporaties

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
9 juli 2025

Ons Kenmerk
H775832

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
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Gesprekken op 18 juni 2025 en het gespreksverslag

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.