



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 13 december 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■

Geacht bestuur,

**Datum**

13 december 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

**Ons Kenmerk**

H705350

In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit zowel het overleg met u en ■■■■■■■■■■ als het overleg met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC), waaronder ■■■■■■■■■■, meegenomen. Beide gesprekken hebben op 26 november 2024 plaatsgevonden.

**Conclusie**

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

**Governance besturing en intern toezicht**

In 2024 hebben er wijzigingen plaatsgevonden binnen de Raad van Commissarissen (RvC). ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ Samen met de drie andere commissarissen, waarvan er dit jaar twee zijn herbenoemd, zijn de relevante deskundigheidsprofielen goed ingevuld.

In november 2023 heeft een zelfevaluatie van de RvC onder externe begeleiding plaatsgevonden. Hierin is geconstateerd dat de RvC is gegroeid in haar rol. Ook heeft de RvC de wens uitgesproken te willen groeien in de strategische klankbordrol. Deze rol is belangrijker geworden nu Woningstichting Woensdrecht van een jarenlang beherende corporatie weer nadrukkelijk aan de lat staat om een bijdrage te leveren aan het verminderen van het woningtekort. Om deze klankbordrol goed in te kunnen vullen is er besloten om naast de reguliere RvC-vergaderingen ook bijeenkomsten te plannen voor zaken als projectbezoek en themasessies. Naar aanleiding van de zelfevaluatie is ook besloten tot het instellen van een audit- en remuneratiecommissie. Voorheen ontbraken deze commissies. Door gebruik te maken van deze commissies is het mogelijk om meer de diepte in te gaan op de verschillende onderwerpen. Daarnaast heeft de RvC besloten om weer jaarlijks een functioneringsgesprek met de bestuurder te voeren. Dit heeft een aantal jaren niet plaatsgevonden. Hiermee is ook de werkgeversrol weer beter ingevuld. Naast het voeren van functioneringsgesprekken wil de RvC ook afspraken met de bestuurder gaan maken over wat de RvC van hem verwacht. Ik ben positief over deze ontwikkelingen binnen de RvC.

U bent bijna 20 jaar werkzaam bij Woningstichting Woensdrecht waarvan ruim 9 jaar als directeur-bestuurder. Zowel in het gesprek met u als met de delegatie uit de RvC hebben we gesproken over het feit dat voor het efficiënt en effectief laten functioneren van de corporatie er sprake moet zijn van voldoende kracht en tegenkracht. Zowel tussen u en het MT als tussen u en de RvC. Zowel uit de gesprekken als uit de door mij gelezen notulen van de RvC-vergaderingen maak ik op dat hiervan sprake is. Ik heb het beeld van een RvC die divers is samengesteld en op een professionele manier haar functie uitvoert en dat dit de laatste jaren ook gegroeid is. Ook de voorbeelden die u en ██████████ in ons gesprek hebben gegeven, geven mij een positief beeld van hoe de gesprekken binnen het MT plaatsvinden.

De RvC heeft in ons gesprek aangegeven dat voor de volgende zelfevaluatie het onderwerp kracht en tegenkracht al staat geagendeerd.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
13 december 2024

**Ons Kenmerk**  
H705350

### **Governance volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit**

Naast uw corporatie zijn in de gemeente Woensdrecht ook Stichting Stadlander, Mooiland en Woonkwartier actief. Vooralsnog hebben Stadlander en Woonkwartier geen plannen om hun bezit in Woensdrecht uit te breiden. Mooiland heeft plannen om haar bezit van 90 woningen in Woensdrecht te verkopen. U vindt het belangrijk dat de woningen van Mooiland voor de sociale huursector behouden blijven. Een standpunt dat ik onderschrijf.

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal zet u in op een groei van circa 150 (14%) sociale huurwoningen tot 2030 en een kleine groei van het aantal in de middenhuur. Op basis van de meerjarenbegroting 2025 en verder zou dit, samen met de plannen op het gebied van onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid, leiden tot een kleine onderschrijding van de norm voor de ICR in 2032. Maar u hebt, onder meer in de uitvoering van de onderhoudsopgaven, mogelijkheden tot bijsturing. Woningstichting Woensdrecht heeft ruime financiële middelen en de andere financiële ratio's blijven dan ook ruim aan de normen voldoen.

Een aandachtspunt is de realisatiegraad nieuwbouw. Over de afgelopen drie jaren bedraagt deze rond de 30%, daar waar het landelijk gemiddelde rond de 60% ligt. In ons gesprek hebt u een aantal oorzaken hiervoor aangegeven. Zo bevindt de gemeente Woensdrecht zich voor een groot deel in Natura 2000 gebied met vraagstukken op het gebied van stikstof en flora en fauna. Ook heeft de Provincie de aanvraag voor een Soortenmanagementplan afgewezen, waardoor voor elk project een bijzonder ecologisch onderzoek nodig is. De geplande nieuwbouw van 48 woningen in 2024 heeft vertraging opgelopen omdat de door de gemeente beloofde versnelde procedure voor het afgeven van een omgevingsvergunning niet is gerealiseerd. U streeft ernaar de realisatiegraad te verhogen door het toepassen van andere prioriteringen zoals het naar voren halen van herstructureringsprojecten, waar de stikstofproblematiek minder speelt. Ook past u waar mogelijk verdichting van het aantal woningen toe.

Om de vertragingen in de nieuwbouw opgaven ook voor uw stakeholders inzichtelijk te kunnen maken, kan verantwoording hierover in het jaarverslag een goed middel zijn. Tot nu toe worden in het jaarverslag alleen de projecten die succesvol zijn afgerond vermeld. Ik vraag hiervoor dan ook uw aandacht.

### **Integriteit**

De Aw heeft in de afgelopen maanden het aantal signalen over corporaties die te maken hebben gekregen met (vermoedens van) fraude door (onder)aannemers en installateurs sterk zien toenemen. In de Handreiking Integriteit die de Aw in september dit jaar heeft uitgebracht wordt hiervoor aandacht gevraagd.

De Handreiking is voor u een signaal om hier ook zelf weer alert op te zijn. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt daar waar het bouwkundige aanpassingen betreft door uw eigen onderhoudsdienst uitgevoerd. U heeft besloten om bij ander onderhoud de huurder weer een handtekening te laten zetten ter controle op de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden. Ook is uw organisatie alert op facturen die lijken af te wijken van wat normaal is.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

**Datum**  
13 december 2024

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

**Ons Kenmerk**  
H705350

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

### Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgsafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

### Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Verslag Zelfevaluatie RvC d.d. 21-11-2023
- Notulen van de RvC-vergaderingen over de afgelopen 12 maanden
- Gesprekken op 26 november 2024

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
13 december 2024

**Ons Kenmerk**  
H705350