



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0308
Stichting WYwonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 150
2370 AD Roelofarendsveen

Alleen per e-mail verzonden

Datum 20 augustus 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

@ilent.nl

Ons Kenmerk
H775905

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 17 juli 2025 had ik, samen met mijn collega [REDACTED], gesprekken met u, met de Raad van Commissarissen (RvC) en met [REDACTED]. Wij bespraken onder andere de eerste ervaringen na de fusie per 1 januari 2025, de eerste indrukken en aandachtspunten van u als nieuwe directeur-bestuurder per 1 maart 2025, de regionale opgave en de verdere ontwikkeling van WYwonen. Ik kijk terug op gesprekken in een open en prettige setting.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. WYwonen heeft na de fusie een goede start gemaakt en zet serieus in op verdere organisatieontwikkeling. Dit komt de benodigde slagkracht ten goede.

Vorige beoordeling

Ook in de vorige toezichtbrieven van 7 augustus 2024 (MeerWonen) en 30 september 2024 (Habeko Wonen) is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brieven bevatten geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Hieronder vindt u de hoofdlijn van enkele onderwerpen uit ons onderzoek.

Kwaliteit bestuur (risico laag)

De fusie en uw aantreden als nieuwe directeur-bestuurder zorgen voor slagkracht, zoals beoogd met de fusie, en voor nieuwe energie en meer klantgerichtheid. De invulling van nieuwe functies, [REDACTED]

[REDACTED] draagt bij aan de slagkracht die nodig is voor de opgave.

Aandachtspunt is de permanente invulling van de functies [REDACTED]

[REDACTED] die nog op interim basis worden ingevuld. Positief is dat u medewerkers stimuleert om zich verder te ontwikkelen en meer eigenaarschap te nemen, en dat u daarvoor ook de ruimte en de tools biedt. Dat is een goede basis voor verdere professionalisering van de medewerkers en van de organisatie,

met name voor het ontwikkelvermogen. Positief is ook dat u inzet op het bespreekbaar maken van het onbenoemde, zowel intern als extern in regionale afstemming over samenwerking. Ik zie met belangstelling uit naar uw evaluatie van het afgeronde fusieproces.

Kwaliteit intern toezicht (risico laag)

De RvC van WYwonen is een samenvoeging van commissarissen van beide fusiepartijen. De portefeuilles zijn zorgvuldig verdeeld. Nieuw is de instelling van een Vastgoedcommissie. Vanaf het begin hebben de commissarissen goed samengewerkt. In een eerste terugblik op de fusie constateerde de RvC dat het weliswaar goed was om ruim tijd te nemen voor een zorgvuldig proces, maar dat het, achteraf gezien, sneller had gekund. De eerste zelfevaluatie onder externe begeleiding is gepland in oktober 2025. De samenwerking in de afgelopen periode en de eerste terugblik geven vertrouwen in het functioneren van de RvC.

Controloffunctie (risico laag)

Inmiddels is de controloffunctie goed ingebed in de organisatie. [REDACTED]

Governance volkshuisvestelijk belang (risico laag)

WYwonen heeft een forse nieuwbouwopgave. Dit blijkt uit het Jaarplan 2025 met voorgenomen investeringen in 672 woningen in de periode 2025 tot en met 2030, en een aanvullende opgave van naar schatting ruim 600 woningen die voortkomt uit de gezamenlijke zoektocht naar bouwlocaties met de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem.

Toen in voorjaar 2025 sprake was van een mogelijke huurbevriezing, heeft WYwonen bijstuuringsmogelijkheden in beeld gebracht. Hieruit kwam het inzicht dat sloop-nieuwbouwprojecten beter gefaseerd kunnen worden. Dat neemt u mee in de volgende meerjarenbegroting. Effectuering van de huurbevriezing zou in de periode tot en met 2029 niet hebben geleid tot overschrijding van financiële normen. WYwonen houdt financiële ruimte om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren.

Conform de Leidraad Aw voor het opstellen van de Meerjarenbegroting van 11 juni 2025, verwacht ik in de volgende meerjarenbegroting een realistisch investeringsprogramma en een aantal (slechtweer) scenario's van de belangrijkste economische parameters.

Risicomanagement (risico laag)

De management letters 2024 van MeerWonen en Habeko Wonen bevatten diverse openstaande punten. Bij Habeko Wonen was op sommige punten geen actie ondernomen in verband met de fusie. Ik vertrouw erop dat u, zover nog nodig en mogelijk, zorg draagt voor opvolging voorafgaand aan de interim-controle 2025 door de accountant.

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
20 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775905

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
20 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775905

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:

- Vorige beoordelingen door de Aw
- dPi2024
- Jaarplan en begroting 2025 incl. meerjarenbegroting voor CZN (voorlopige naam van WYwonen)
- dVi2024 van MeerWonen en Habeko Wonen
- Jaarstukken 2024 MeerWonen
- Bestuursverslag 2024 Habeko Wonen
- Management letters 2024 van MeerWonen en Habeko Wonen
- Accountantsverslagen 2024 van MeerWonen en Habeko Wonen
- Brief van het WSW d.d. 10 juli 2025 plus onderzoeksresultaten

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.