



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0008
Stichting Openbaar Belang
t.a.v. het bestuur
Postbus 31
8000 AA Zwolle

Alleen per e-mail verzonden

Datum 14 januari 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 7 januari 2026 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een gesprek met u en [REDACTED]. Dit gesprek stond in het teken van een kennismaking na uw aantreden per 25 augustus jl. en de beoordeling van uw jaarstukken en prognoses. Ik heb het gesprek ervaren als prettig en inhoudelijk.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder licht ik dat toe.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 25 april 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

Op basis van het gesprek en de stukken blijft het beeld dat de Aw van Openbaar Belang heeft ongewijzigd: een (financieel) gezonde organisatie die een actieve bijdrage levert aan het invullen van de volkshuisvestelijke opgave in Zwolle.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang

Openbaar belang heeft een gezonde financiële positie. Op basis van de strategie uit 2023 heeft Openbaar Belang een fors transitieprogramma, waarmee u invulling geeft aan de prestatieafspraken 2024 – 2027 met de gemeente Zwolle. Daarmee bouwt u ruim meer dan uw fair share van de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

De realisatiegraad van de nieuwbouw ligt ruim boven het landelijke driejaars-gemiddelde (resp. 83 en 56%). Gezien het beperkte aantal projecten bij Openbaar Belang is de realisatie van de opgave geen 'continue'-gelijkmatige-stroom, maar een van pieken en dalen. Dat beperkt uw mogelijkheden om door een "afslag" op projecten op jaarbasis een precieze prognose te geven. Ik verzoek u daarom in uw verantwoording in het jaarverslag steeds de productie over meerdere jaren ten opzichte van de prestatieafspraken te laten zien.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

Ons Kenmerk
H775949

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,


coördinerend inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 januari 2026

Ons Kenmerk
H775949

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.

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 zogenoemde 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 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:

- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Accountantsverslag 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meerjarenbegroting 2026 en verder

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.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 januari 2026

Ons Kenmerk
H775949