



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0063
Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen
t.a.v. het bestuur
Camphuysenkade 36
1813 CE Alkmaar

Alleen per e-mail verzonden

Datum 23 juni 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

[REDACTED]

Geachte mevrouw Van Leeuwen,

Datum
23 juni 2025

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.

Ons Kenmerk
H774790

Op 8 mei 2025 spraken mijn collega, [REDACTED], en ik met u en uw manager bedrijfsvoering, [REDACTED]. Nadat we hadden kennis gemaakt, spraken we onder andere over de ontwikkelingen, uitdagingen en dilemma's van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen (VA). Ter afsluiting bezichtigden we het bijna afgeronde grote nieuwbouwproject Bloemwijk. Dank voor het open en constructieve gesprek.

Conclusie

De door mij geconstateerde bevindingen zijn voor mij geen reden om een nader onderzoek naar VA uit te voeren. 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.

Ik vind het mooi om te zien hoe VA met u als bestuurder de afgelopen jaren grote stappen heeft gezet qua organisatie met de blik gericht op de toekomst.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 20 december 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Deze brief bevatte geen toezichtafspraken en of interventies.

TOELICHTING

Financiële continuïteit

Op het moment dat wij met u het gesprek voerden was kort daarvoor bekend geworden dat het kabinet voornemens was de huurprijsontwikkeling voor twee jaren te bevriezen, in combinatie met een gedeeltelijke compensatie. De gevolgen die dat voor VA had waren bij het voorbereidende onderzoek door de Aw nog niet meegenomen.

Tijdens het gesprek gaf u aan gelijk te zijn gestart met onderzoek naar de gevolgen die de huurbevriezing voor VA had. Helder was in ieder geval dat de afgekondigde huurbevriezing impact had op VA. Op basis van uw

meerjarenbegroting 2025 e.v. (MJB) zou bij ongewijzigd beleid in de periode 2025-2029 als gevolg van huurbevriezing sprake zijn van overschrijding van financiële normen uit het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Momenteel werkt u aan het uitvoeren van analyses en de bijsturing van de MJB, de herijking van de portefeuillestrategie en de implementatie van het Duurzaam Prestatie Model. Duidelijk is dat de nu geplande projecten voor de komende twee jaren doorgang kunnen vinden met een daling van de ICR die binnen de Aw/WSW norm blijft. VA was na het afkondigen van de huurbevriezing gelijk gestart met het kijken naar bijsturingsopties, zoals het aanpassen van het huurbeleid waar nog ruimte zit en waarbij huren nog iets hoger kunnen worden binnen wat maximaal redelijk is. Ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming moe(s)ten strakke afwegingen gemaakt worden. Onderhoud was en is voor VA met relatief veel monumentaal bezit lastiger om op bij te sturen.

Na ons gesprek is duidelijk geworden dat het wetsvoorstel voor huurbevriezing niet wordt ingediend bij de Tweede Kamer. Dit betekent dat VA meer financiële ruimte houdt om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Het gesprek met u over dit onderwerp heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop VA in onverwachte omstandigheden opereert. Al met al ervaar ik voldoende bewustzijn bij VA door de snelle en gerichte reactie op de recente ontwikkelingen en de stappen die zij gelijk heeft gezet om te komen tot bijsturing. Dit geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

Ik merk wel op dat het belangrijk is dat VA bij al haar afwegingen onderzoekt hoe zij de operationele kasstroom kan verbeteren.

Het is belangrijk dat VA blijft zorg dragen voor goede afstemming met haar RvC, huurdersorganisatie en gemeente(n). Ook blijf ik graag op de hoogte van aanpassingen in uw beleid en met u in gesprek over de wijze waarop u hieraan concreet vorm geeft binnen VA.

Governance volkshuisvestelijk belang

Ik zie dat VA doordrongen is van haar maatschappelijke opgave, maar ook dat zij zich op dit moment in een lastige positie bevindt.

Na afronding van het project Bloemwijk die verwacht wordt medio 2025, wil VA starten met onderzoek naar een nieuw project en verder invulling geven aan uitbreiding van haar portefeuille. Op dit moment is dat moeilijk, omdat de nieuwe lokale prestatieafspraken en de nieuwe Woonvisie nog niet zijn vastgesteld, mede veroorzaakt door het vallen van de coalitie/het college van de gemeente. VA heeft zelf geen grondposities. Ontwikkelaars zijn, mede doordat door de gemeente de norm sociaal binnen nieuwbouwprojecten op 15% is gesteld, minder geneigd om te bouwen voor de sociale doelgroep. Maar, ik vind het goed te horen dat VA niet afwacht, inzet op acquisitie en de samenwerking aan gaat met andere woningcorporaties om zo haar bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de regio. Door het breder kijken en mogelijk zelfs buiten de gemeentegrenzen wordt aan een soort light vorm van solidariteit invulling gegeven. Ik vind dat een positieve ontwikkeling.

Ik verzoek u mij te berichten wanneer de lokale prestatieafspraken en Woonvisie zijn vastgesteld.

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 juni 2025

Ons Kenmerk
H774790

Met vriendelijke groet,


senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 juni 2025

Ons Kenmerk
H774790

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
23 juni 2025

Ons Kenmerk
H774790

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
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023 en 2024
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- Gesprek van 8 mei 2025

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.