



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0029
Stichting deltaWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 604
8000 AP Zwolle

Alleen per e-mail verzonden

Datum 30 april 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte heer Leideman,

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 10 april 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een gesprek met u en [REDACTED] (controller). Op basis van de stukken en het gevoerde gesprek is mijn indruk dat Delta Wonen zijn organisatie goed op orde heeft en houdt en actief zorgt draagt voor de integriteit van beheer en beleid. Ik heb het gesprek ervaren als open.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Delta Wonen spant zich samen met andere partijen in om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. Daarnaast is er ook aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen en de woonomgeving.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 13 april 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang

De Aw besteedt in het kader van de grote volkshuisvestelijke opgave voor woningcorporaties aandacht aan de governance rond prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording. Bij dit onderdeel baseer ik mij op ons gesprek, het jaarverslag 2023 en de meerjarenbegroting 2025-2029.

U heeft bezit in twee gemeenten in West Overijssel (Zwolle en Kampen) en één gemeente in de regio Noord Veluwe (Oldebroek). In alle drie gemeenten heeft u meerjarige prestatieafspraken gemaakt over onder andere nieuwbouw van woningen gebaseerd op uw portefeuilleplan. U geeft aan dat de belangrijkste beperking voor het invullen van de afspraken de beschikbaarheid is van bouwlocaties. In de prestatieafspraken is al rekening gehouden met het gebrek aan harde plancapaciteit, waardoor de te realiseren aantallen substantieel achter

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

Contactpersoon

Datum
30 april 2025

Ons Kenmerk
H775862

blijven bij de vertaling van de Nationale Prestatieafspraken in de Woondeal. Ook in uw meerjarenbegroting 2025 en verder heeft u voor de nieuwbouw voor alle drie gemeenten alleen harde plannen ingerekend. Tevens heeft u vanwege interne en externe risico's voor het onderhoud en de verbetering van het bestaande bezit 80% van het totale werkprogramma opgenomen in de meerjarenbegroting. Hierdoor ontstaat er een verschil tussen uw portefeuilleplan (de ambitie en de NPA) en de meerjarenbegroting (realistisch begroten).

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

U zet zich op diverse manieren in om meer locaties te verkrijgen en de nieuwbouw van sociale huurwoningen te versnellen. Zo neemt u actief deel aan netwerksamenwerkingen zoals de Brede Bouwcoalitie Overijssel, het Concilium in Zwolle-Kampen en het samenwerkingsverband NoWoZo, waarbij corporaties uit Noordoost- en West-Overijssel en Zwolle samenwerken met de provincie en gemeenten in West-Overijssel. Uit het door u doorgerekende scenario, waarbij u het portefeuilleplan (en hiermee ook de Nationale Prestatieafspraken) uitvoert, blijkt dat u dan tot 2032 voldoet aan alle financiële ratio's.

Datum
30 april 2025


Ons Kenmerk
H775862

Samengevat heeft uw begroting aan realisme gewonnen en zet u zich actief in om meer van uw ambitie te realiseren.

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/specialistisch 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.

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.

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 2023
- dVi gegevens 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- dPi gegevens 2024
- Accountantsverslag 2023
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Jaarverslag 2023

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
30 april 2025

Ons Kenmerk
H775862