



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0630
Brederode Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 44
2060 AA Bloemendaal

Alleen per e-mail verzonden

Datum 22 januari 2026
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]

Ons Kenmerk

H7 [Redacted]

Geachte heer Franken,

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 13 november 2025 had ik, samen met mijn collega [Redacted], een gesprek met u en dhr. Pannekoek (bestuurssecretaris/adviseur) en een gesprek met dhr. Mulder en mevr. Van Rijn-van Zanten, voorzitter respectievelijk lid van de Raad van Commissarissen (RvC). Wij bespraken onder andere de transitie van de organisatie, de portefeuillestrategie, de volkshuisvestelijke resultaten en risicomanagement. U hebt ons ook rondgeleid langs een deel van het bezit. De gesprekken gaven blijf van bevoegdheid, dynamiek en gezonde kracht en tegenkracht. Ik heb de gesprekken ervaren als open en prettig.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'midden' aan het onderdeel Risicomanagement. De reden is dat er nog geen vastgesteld integraal risicomanagementsysteem, inclusief frauderisicoanalyse, beschikbaar is. Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie. Brederode Wonen heeft de benodigde organisatorische stappen gezet of in voorbereiding om gesteld te staan voor opgaven rond verduurzaming, renovatie en nieuwbouw. Brederode Wonen is financieel gezond en toont zich ambitieus en realistisch in het 'thuis geven' aan huurders en woningzoekenden.

Afspraak

Ik maak met u de toezichtafpraak dat u mij uiterlijk op 1 mei 2026 de fraude-risicoanalyse toestuurt, evenals het gedocumenteerde risicomanagementsysteem, geactualiseerd met beheersmaatregelen voor frauderisico's.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 17 juli 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Hieronder ga ik in op de volgende onderwerpen: Risicomanagement, Kwaliteit bestuur en intern toezicht, Governance volkshuisvestelijk belang en Beheerkosten.

Risicomanagement

In januari en juni 2025 merkte de accountant in de managementletter respectievelijk het accountantsverslag over 2024 op dat een integraal risicomanagementsysteem, inclusief frauderisicoanalyse, nog ontbrak. In het gesprek gaf u aan dat de frauderisicoanalyse zo goed als gereed was en begin 2026 in de RvC wordt behandeld. Dat geldt ook voor het risicomanagement. Omdat er nog geen vastgesteld integraal risicomanagementsysteem, inclusief frauderisicoanalyse, beschikbaar is, wordt aan dit onderdeel van het beoordelingskader de risico-inschatting 'midden' toegekend. Ik maak met u de afspraak dat u mij uiterlijk op 1 mei 2026 de frauderisicoanalyse toestuurt, evenals het gedocumenteerde risicomanagementsysteem, geactualiseerd met beheersmaatregelen voor frauderisico's.

Kwaliteit bestuur en intern toezicht

Brederode Wonen ontwikkelt zich van een beheersmatige organisatie naar een organisatie die benodigde ontwikkelingen professioneel en realistisch oppakt. De afgelopen jaren hebben wijzigingen in het personeelsbeleid en in de personele bezetting geleid tot een verbetering van de professionaliteit. Dat is een goede ontwikkeling. De gesprekken met u en met de delegatie van de RvC geven mij vertrouwen in de werking van kracht en tegenkracht met de daarvoor benodigde openheid en zelfreflectie. Het is een goede zaak dat de RvC tijdig stappen heeft gezet voor de opvolging van de voorzitter wegens het bereiken van het eind van zijn tweede termijn per juli 2026.

Governance volkshuisvestelijk belang

Brederode Wonen is realistisch ten aanzien van nieuwbouwprojecten. U hebt project Blekersveld overgedragen aan Pré Wonen nadat gemeente Bloemendaal de beoogde omvang heeft verhoogd. U richt zich op projecten die behapbaar zijn voor Brederode Wonen, met name Klein Overveen en Dennenheuvel. Bij mutaties maakt u in voorkomende gevallen de afweging hoe het volkshuisvestelijk belang het beste is gediend: door, na forse investeringen, voortzetting van verhuur, of door verkoop waarmee budget beschikbaar komt om meer dan één woning te verhuren. Bij gemeente Bloemendaal mist Brederode Wonen bestuurlijk commitment aan de volkshuisvestelijke opgave en continuïteit in woonbeleid. Zover mogelijk binnen de lokale omstandigheden levert Brederode Wonen een goede bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in Bloemendaal en Velsen.

Beheerkosten

Volgens de dPi2024 zijn in de periode 2025 tot en met 2029 voor het DAEB-bezit de gemiddelde beheerkosten naar verwachting 2.336 euro per verhuureenheid. Dit is aanmerkelijk hoger dan het sectorgemiddelde (1.632 euro) en de beheerkosten bij corporaties met een vergelijkbare omvang en opgave. U gaf enkele verklaringen en u gaf aan dat u mogelijkheden onderzoekt om de beheerkosten te verlagen. Ik verzoek u om mogelijkheden tot verlaging te benutten en ik zal de ontwikkeling volgen.

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,

[Handtekening]

senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 januari 2026

Ons Kenmerk
H7 [Handtekening]

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
22 januari 2026

Ons Kenmerk
H [REDACTED]

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
- Meerjarenbegroting 2025-2034
- Meerjarenbegroting 2026-2035
- dVi2024
- Volkshuisvestingsverslag & Jaarrekening 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Brieven van het WSW d.d. 9 april 2025 en 20 oktober 2025 plus onderzoeksresultaten
- Maatschappelijke visitatie 2019-2022 incl. bestuurlijke reactie
- Sheets presentatie 13 november 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.