



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1666  
Stichting HABION  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 429  
3500 AK Utrecht

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 3 maart 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

[Redacted contact information]

Geacht bestuur,

**Datum**  
3 maart 2025

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikte.

**Ons Kenmerk**  
H703777

**Gesprekken en bevindingen**

Op 29 januari 2024 sprak ik met u, de bestuurssecretaris en de transactiemanager over de governance rondom de verkoopstrategie van Habion. Op 4 april 2024 volgde een kennismakingsgesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC). Vervolgens sprak ik op 19 februari 2025 opnieuw met u en de bestuurssecretaris over de voortgang van uw strategie, evenals de knelpunten en uitdagingen binnen Habion. Deze gesprekken heb ik als open en constructief ervaren. Daarnaast gaf u ons een kijkje in het woonconcept Liv inn, waarin zelfstandig wonen wordt gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen en onderlinge zorg.

Op 29 april 2024 stuurde ik u een e-mail met aandachtspunten met betrekking tot het beoordelingsonderzoek dat ik destijds uitvoerde bij uw corporatie. Voor het onderdeel Sturing en beheersing, voorspelbaarheid en kwaliteit van data was mijn risico inschatting midden omdat de genomen beheersings- en controlmaatregelen nog niet het gewenste effect hadden opgeleverd. Inmiddels hebben de door Habion genomen maatregelen geleid tot een correcte verantwoording. Daarom beoordeel ik dit onderdeel nu met een laag risico.

**Conclusie**

Het onderzoek geeft momenteel geen aanleiding tot een nader onderzoek naar uw corporatie. Het risico op het onderdeel beheerkosten niet-daeb tak beoordeel ik met een midden risico.

De overige onderdelen van het beoordelingskader beoordeel ik met een laag risico. Ik leg geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u.

Wel vraag ik uw blijvende aandacht voor het onderdeel voorspelbaarheid en kwaliteit data en beheerkosten zodat de verantwoording correct blijft en u alert blijft op de hoge beheerkosten.

## **Voorgaande beoordeling**

### **Kwaliteit data**

In de toezichtbrief van 25 januari 2023 en in mijn mail van 29 april 2024 maakte ik opmerkingen over het onderdeel voorspelbaarheid en stabiliteit/kwaliteit data. Het is van essentieel belang dat zowel de Aw en het WSW als uw RvC kunnen vertrouwen op de verstrekte data. De kwaliteit van de data, met name met betrekking tot de (niet-DAEB) beheerkosten, was toen niet op orde. Daarom beoordeelde ik het risico destijds op midden.

Op basis van de stukken en de gesprekken met u en de RvC constateer ik nu dat u hier voortvarend mee aan de slag bent gegaan. U heeft interne beheersmaatregelen getroffen en de kwaliteit van de ingediende data is inmiddels aantoonbaar verbeterd, zoals blijkt uit de correcte indiening van de dPi 2024. Omdat deze maatregelen hebben geleid tot een juiste verantwoording, beoordeel ik het risico nu op laag.

Ik vertrouw erop dat data voortaan op een correcte en verantwoorde wijze wordt verstrekt.

### **Beheerkosten niet-daeb tak**

De gemiddelde beheerkosten binnen de niet-DAEB-tak zijn over de prognoseperiode relatief hoog. Ook de beheerkosten binnen de DAEB-tak liggen aan de hoge kant. U heeft toegelicht dat deze hogere kosten voornamelijk worden veroorzaakt door de inhuur van externe expertise ter ondersteuning van uw strategie op het gebied van community building, evenals door een algemene stijging van de kosten. Daarnaast blijkt uit de stukken dat u de niet-DAEB-tak aan het uitbreiden bent.

Volgens uw verwachting zal de verdeling van de beheerkosten op termijn meer in balans komen. Ik verzoek u om aandacht te blijven besteden aan deze hoge beheerkosten. Komend jaar zal ik de hoogte van de beheerkosten opnieuw beoordelen. Aangezien de beheerkosten van de niet-daeb tak de komende jaren niet zullen dalen, beoordeel ik het risico op dit onderdeel voorslagsnog op midden.

Ook de onderhoudskosten van Habion zijn relatief hoog en zullen de komende jaren hoog blijven vanwege een inhaalslag op onderhoud, renovatie en verduurzaming.

Tijdens de COVID-periode kon Habion nauwelijks onderhoud en renovaties uitvoeren bij ouderen. Desondanks vraag ik uw aandacht voor een zorgvuldige beheersing van deze kosten.

### **Volkshuisvestelijk belang**

Sinds 2012 werkt Habion aan de implementatie van een nieuwe visie en strategie. Daarbij kiest Habion ervoor om te investeren in gemeenten waar de lange termijnbehoefte aan oudereneenheden het grootst is. In regio's waar deze behoefte volgens Habion minder urgent is, worden woningen en zorgseenheden afgestoten. Dit leidt ertoe dat Habion zich bij het verwerven van nieuwe locaties zich steeds meer richt op stedelijke gebieden en zich geleidelijk terugtrekt uit gebieden buiten het vestigingskader van Habion. De uitvoering van deze strategie is zowel in de afgelopen jaren als in de komende periode in volle gang.

Deze koers leidt tot (tijdelijke) afname van het aantal eenheden, wat botst met de groeiende vraag naar woningen, waaronder ouderenhuisvesting. Uit documenten en gesprekken met het bestuur en de RvC blijkt dat het vinden van geschikt vastgoed of geschikte bouwlocaties, en het daadwerkelijk realiseren hiervan, een uitdaging blijft ondanks uw inspanningen.

Indien de noodzakelijke nieuwbouw achterblijft, wordt de door Habion ingezette strategie steeds minder goed uitlegbaar. Een transparante en concrete verantwoording in uw jaarverslag en meerjarenbegroting over de voortgang, de behaalde resultaten en de obstakels die u tegenkomt, is daarom van groot belang. Tijdens onze gesprekken lichtte u de voortgang van deze strategie nader toe met de uitdagingen waar Habion voor staat.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
3 maart 2025

**Ons Kenmerk**  
H703777

Projecten stagneren door onder andere stikstofproblematiek, bezwaren van belanghebbenden en capaciteitsgebrek bij gemeenten. U tracht hierop te anticiperen door meerdere projecten tegelijk op te starten en vroegtijdig in gesprek te gaan met gemeenten en andere belanghebbenden. U verwacht dat komende jaren meer projecten gerealiseerd zullen worden.

Daarnaast gaf u, in ons gesprek op 19 februari 2025, aan dat Habion vanuit solidariteit en projectsteun binnen de corporatiesector, in de afgelopen jaren meerdere projecten heeft overgenomen van andere woningcorporaties. Dit toont aan dat Habion zich inzet voor het volkshuisvestelijk belang en effectief samenwerkt met collega corporaties om gezamenlijke doelen te bereiken.

Afgelopen jaar ontstond in enkele gemeenten onrust over de uitvoering van uw (verkoop)strategie. Deze kwestie is voorgelegd aan de Minister. Ondanks overleg tussen de betrokken partijen naar aanleiding van de ministeriële uitspraak, is er geen wederzijdse overeenstemming bereikt. Inmiddels heeft u bij de Aw goedkeuring aangevraagd voor de verkoop van een deel van het bezit. In december 2024 heeft u voor een aantal verkoopbesluiten goedkeuring ontvangen.

Ik waardeer het dat u verschillende opties onderzoekt om de ouderenhuisvesting uit te breiden in de gebieden met de grootste vraag. Tegelijkertijd baart de tijdelijke afname van het aantal verhuureenheden mij zorgen, omdat dit niet strookt met de gestelde opgave.

Ik vertrouw erop dat u nauw samenwerkt met gemeenten en andere betrokken partijen. Op die manier kan uw strategie leiden tot het gewenste aantal nieuwe en passende woningen voor uw doelgroep. Dit sluit aan bij de overheidsdoelstellingen en het bijbehorende beleid.

#### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn, plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

██████████ Autoriteit woningcorporaties,  
██████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
3 maart 2025

**Ons Kenmerk**  
H703777

# BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

## Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

## Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

## Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kunt u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

## Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2023 en 2024
- dVi gegevens 2022 en 2023
- Jaarverslag 2022 en 2023
- Accountantsverslag 2022 en 2023
- Managementletter 2022, 2023 en 2024
- Meerjarenbegroting 2024, meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op 29-01-2024 met bestuurder Boerenfijn, de bestuurssecretaris en de transactiemanager over de governance m.b.t. de verkoopstrategie van Habion
- Kennismakingsgesprek op 04-04-2024 met delegatie RvC-leden
- Gesprek op 19-02-2025 met beide bestuurders en de bestuurssecretaris

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
3 maart 2025

**Ons Kenmerk**  
H703777