



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0678
Woningstichting Sint Antonius van Padua
t.a.v. het bestuur
Forum 5
2211 LV Noordwijkerhout

Alleen per e-mail verzonden

Datum 22 mei 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

Geachte mevrouw Allewijn,

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 1 mei 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een goed en open gesprek met u, [REDACTED] (controller) en met [REDACTED] (manager bedrijfsvoering). Wij spraken onder andere over uw organisatie en de volkshuisvestelijke opgaven, ook in het licht van de aangekondigde huurbevrozing voor de jaren 2025 en 2026. Verderop in deze brief wordt dit beschreven.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 1 mei 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen (toezicht)afspraken of interventies.

Organisatie

Begin dit jaar heeft Woningstichting Sint Antonius van Padua (hierna: Padua) in het nieuwe Koersplan 2025+ de doelen en ambities voor de komende jaren gepresenteerd. Bij deze doelen past ook een eigentijdse en professionele organisatie. In uw organisatie zijn, om verschillende redenen, in de afgelopen twee jaren voor de drie managementfuncties nieuwe managers gestart. U heeft de afgelopen periode veel tijd en energie moeten steken in de afdeling Vastgoed. In afwachting van de benoeming van een nieuwe manager heeft u ook tijdelijk leiding gegeven aan deze afdeling. In ons gesprek gaf u aan dat het team inmiddels weer op orde is en het de stijgende lijn weer te pakken heeft, maar dat dit ook nog wel aandacht behoeft. Ik concludeer dat de dienstverlening aan de huurders op peil is gebleven, zoals blijkt uit de viermaal A-score in de laatste Aedes-benchmark.

U maakt zich zorgen over de onderbezetting in het bestuur van de huurdersorganisatie, wat raakt aan het goed kunnen vertegenwoordigen van de belangen van de huurders. Waar mogelijk probeert u de huurdersstichting te ondersteunen, waarbij u oog houdt voor hun onafhankelijke positie.

Datum

22 mei 2025

Ons Kenmerk

H775833

Volkshuisvestelijke opgaven

Padua is alleen actief in de gemeente Noordwijk, waarbij het bezit is gelegen in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk. Samen met collega-corporatie Stek en de beide huurdersorganisaties zijn met de gemeente meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2022 t/m 2025, steeds geactualiseerd met een jaarschijf. In de meerjarenbegroting voor de jaren 2025 en verder zijn de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien en in het jaarverslag wordt beschreven wat de status is van de voorgenomen doelen. Daarnaast wordt in de meerjarenbegroting en de dPi2024 uitgegaan van een realistische inschatting van de investeringsprogramma's voor de nieuwbouw, waarbij over de prognose jaren de projecten van hard naar zacht zijn opgenomen. Ook heeft Padua over de afgelopen drie jaren een behoorlijke realisatiegraad nieuwbouw van 72% laten zien. Ik stel dan ook vast dat bij Padua de governance bij dit onderwerp op orde is.

Voor de komende jaren is een bescheiden groei in het DAEB-bezit voorzien. En waar de kans zich voordoet, zoals bij gemengde projecten, ook een kleine groei in het niet-DAEB segment. Omdat het aantal nieuwe locaties waar kan worden gebouwd beperkt is, wordt de groei in het bezit vooral gezocht bij sloop-nieuwbouw projecten, waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen hoger ligt dan het aantal te slopen woningen.

Twee weken voor ons gesprek is bekend geworden dat het kabinet voornemens is de huren van sociale woningen in 2025 en 2026 te bevriezen. De eerste doorrekeningen laten zien dat bij Padua de ICR op korte termijn gaat knellen. In de komende weken gaat u nauwkeuriger in beeld brengen wat dit betekent voor de volkshuisvestelijke plannen van Padua en welke keuzes er moeten worden gemaakt. U heeft aangegeven dat, in lijn met het nieuwe Koersplan, de belangrijkste ambitie van Padua blijft het voor iedereen realiseren van een eigen ruimte om te wonen.

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,



Senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 mei 2025

Ons Kenmerk
H775833

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 mei 2025

Ons Kenmerk
H775833

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
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Gesprek op 1 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.