Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> 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

Contactpersoon
[redacted]ilent.nl

Ons Kenmerk
H910423

Alleen per e-mail verzonden

Datum 14 oktober 2026
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte heer Boerenfijn en mevrouw Vos-Van Daatselaar,

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 22 september 2026 voerden mijn collega, de [redacted], en ik met u twee afzonderlijke gesprekken. Tijdens het eerste gesprek, [redacted] aanwezig was, kwamen verschillende onderwerpen aan bod, waaronder het volkshuisvestelijke belang en de voortgang van de strategie. Daarnaast spraken we over de knelpunten en uitdagingen die Stichting Habion (Habion) daarbij ervaart en over de ontwikkelingen binnen Habion en het toezicht door en binnen de Aw.

In het tweede gesprek, waarbij ook [redacted] aanwezig waren, stond specifiek het thema onderhoud centraal, evenals de werkwijze van Habion.

Ik heb de gesprekken als open en constructief ervaren, waarbij sprake was van een wederzijdse uitwisseling van inzichten. Hieronder licht ik een aantal van de besproken onderwerpen nader toe.

Conclusie
Op basis van het risicogerichte onderzoek komt de Aw voor de onderdelen volkshuisvestelijk belang en Beheerkosten niet-DAEB-tak tot de risico-inschatting ‘midden’. Ten opzichte van de vorige beoordeling in januari 2026, die relatief kortegeleden plaats vond, constateer ik op deze onderdelen nog weinig tot geen aantoonbare verbetering. Tegelijkertijd stel ik vast dat u hier voldoende aandacht en inspanning aan besteedt. De onderbouwing van deze risico-inschatting licht ik verderop in deze brief nader toe.
Voor de andere onderzochte onderdelen van het beoordelingskader komt de Aw tot de risico-inschatting ‘laag’. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot interventies of het maken van nadere afspraken.

Wel verwacht ik van u dat u de aandacht en inspanningen voor de genoemde onderdelen onverminderd voortzet, zodat mijn risico-inschatting op deze onderdelen op termijn kan worden teruggebracht van ‘midden’ naar ‘laag’. Ik erken dat het realiseren van aantoonbare en meetbare verbeteringen tijd kost.

Vorige beoordeling
In de vorige toezichtbrief van 14 januari 2026 heb ik de onderdelen volkshuisvestelijk belang en Beheerkosten niet-DAEB eveneens met een risico-inschatting 'midden' beoordeeld.

Over de uitvoering, voortgang en realisatie van uw strategie heb ik wederom mijn zorgen geuit. Omdat ik op dit punt nog geen meetbare verbetering constateer, blijft de risico-inschatting voor het onderdeel volkshuisvestelijk belang 'midden'. Dit licht ik verderop in deze brief nader toe.

Ten aanzien van de beheerkosten heeft u voldaan aan mijn verzoek om deze inzichtelijk te maken. Omdat de beheerkosten van de niet-DAEB-tak nog niet zijn gedaald, blijft de risico-inschatting voor dit onderdeel vooralsnog 'midden'. De verdere onderbouwing hiervan volgt verderop in deze brief.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 oktober 2026

Ons Kenmerk
H910423

TOELICHTING

Volkshuisvestelijk belang, sturing en beheersing
Voor een op ouderen gerichte categorale woningcorporatie als Habion behoort volgens u ook het goed huisvesten van kwetsbare ouderen tot de kerntaak. Habion is landelijk actief en richt haar bezit op locaties en gebieden waar de vraag naar ouderenhuisvesting het grootst is. De gemiddelde huurder is 80 jaar en woont zelfstandig in een zorggeschikte woning, in een woonomgeving waar wonen, zorg en welzijn samenkomen en die het mogelijk maakt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Het bezit van Habion voldoet nog niet helemaal aan de eisen die Habion stelt aan ouderenhuisvesting en u heeft daarmee een kwalitatieve opgave.

Uw strategie leidt ertoe dat Habion zich met name richt op gemeenten waar de vraag naar ouderenhuisvesting het grootst is. In andere gebieden verkoopt Habion bezit waarmee middelen beschikbaar komen voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Ik constateer dat nieuwbouwprojecten, ondanks de inspanningen van Habion om de beschikbare mogelijkheden te benutten, moeizaam tot stand komen. Volgens u wordt dit veroorzaakt door externe factoren, zoals gemeentelijke voorbereidingstrajecten, stikstofproblematiek en bezwaar- en beroepsprocedures van belanghebbenden. Tegelijkertijd blijkt uit de overname van bezit van andere woningcorporaties en de gerealiseerde fusies met Harmonisch Wonen en met Stichting Ouderenvoorzieningen Nederlek dat Habion zich inspant voor de volkshuisvestelijke opgave.

Deze strategie leidt vooralsnog tot een afname van de omvang van het bezit. Dit staat op gespannen voet met het huidige volkshuisvestelijke beleid van de overheid, waarin juist uitbreiding van de woningvoorraad centraal staat om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen.

In het afgelopen jaar heeft Habion weer een aantal woningen verkocht. De realisatie van nieuwbouw blijft echter, zoals eerder genoemd, achter. Dit komt tot uitdrukking in een laag realisatiepercentage. Volgens Habion komen inmiddels meerdere projecten daadwerkelijk tot uitvoering en zullen vanaf 2027 meer woningen worden opgeleverd.

Nu de projecten volgens Habion meer in de uitvoeringsfase komen en de kosten toenemen, stelt Habion dat zij keuzes zal moeten maken in haar projectenportefeuille. Ouderenhuisvesting stelt specifieke eisen aan woningen en woonomgevingen en brengt daardoor hogere investeringen met zich mee. Dit kan gevolgen hebben voor het aantal nieuwbouwcomplexen dat Habion kan realiseren.

De ICR is momenteel nog ruim, maar daalt volgens de begroting de komende jaren snel richting de kritische ratio van de Aw en WSW. Volgens u komt dit mede door de stijgende rente, die u dwingt tot het maken van scherpe keuzes. Ik verwacht daarom van Habion dat zij kritisch en realistisch begroot en haar projecten en investeringen actief stuurt en beheerst. Dit moet onder meer leiden tot een duidelijke verbetering van de realisatiegraad van de nieuwbouw en tot een kasstroomafwijking binnen de gestelde normen. Daarmee wordt de beschikbare financiële ruimte daadwerkelijk ingezet voor het volkshuisvestelijk belang.

Omdat ik op dit moment nog onvoldoende meetbare resultaten zie en de strategie van Habion nog onvoldoende tot volkshuisvestelijke resultaten leidt, beoordeel ik dit onderdeel met een midden risico.

Sturing en beheersing - Governance beheerkosten niet-daeb tak
De gemiddelde beheerkosten over de prognoseperiode liggen relatief hoog. De beheerkosten van de DAEB-tak liggen net onder € 1.800 per woningeenheid, terwijl die van de niet-DAEB-tak daar ruim boven liggen. Habion heeft de beheerkosten inmiddels inzichtelijk gemaakt en verschillende maatregelen getroffen. Naar verwachting zal de volgende dPi een daling van de beheerkosten per eenheid laten zien, ondanks de verdere afname van het aantal eenheden.

Uit de aangeleverde stukken en de gevoerde gesprekken blijkt dat Habion blijvend aandacht heeft voor het niveau van de beheerkosten. Daarbij staat zij voor de keuze tussen kwantiteit en kwaliteit van het bezit. Ook de accountant constateert verbeteringen in de datakwaliteit en ziet dat verschillende verbeterprojecten zijn gestart. Tegelijkertijd zijn nog verdere verbeteringen mogelijk en is de afhankelijkheid van externe vastgoedmanagers een aandachtspunt.

Ik verwacht van Habion dat zij de aandacht voor de beheerkosten voortzet, de door de accountant gesignaleerde verbeterpunten oppakt en de ontwikkeling van de kosten actief blijft sturen en beheersen. Omdat ik vooralsnog geen meetbare verbetering zie in de beheerkosten van de niet-DAEB-tak, handhaaf ik de risico-score 'midden'.

Overige zaken; Themaonderzoek planmatig onderhoud
Habion heeft deelgenomen aan het verdiepende onderzoek naar Planmatig onderhoud. We waarderen de wijze waarop u ons heeft meegenomen. In uw presentatie, waarin u aan de hand van een concrete casus verschillende aspecten van onderhoud belichtte, heeft u duidelijk inzicht gegeven hoe Habion het proces van onderhoud heeft ingericht en welke dilemma's en keuzes daarbij aan de orde komen.

De werkgroep van de Aw voor het thema Planmatig Onderhoud zal u separaat een terugkoppeling geven over de inhoud en uitkomsten van het gevoerde gesprek.

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,

[redacted]

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 oktober 2026

Ons Kenmerk
H910423

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 oktober 2026

Ons Kenmerk
H910423

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. 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 toezichtafspraak 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 en dVi gegevens 2025
- Jaarverslag 2025
- Managementletter 2025
- Accountantsverslag 2025
- Meerjarenbegroting 2026 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW en meest recente brieven van het WSW
- Enquête Aw inzake planmatig onderhoud
- Gesprekken 22 september 2026

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.