



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1985
Stichting Harmonisch Wonen
t.a.v. het bestuur
Rivierenlaan 230
8226 LH Lelystad

Verzonden per e-mail: A.poelstra@harmonischwonen.nl

Datum 29 augustus 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte mevrouw Poelstra,

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 26 mei jl. spraken wij met u als interim bestuurder van Stichting Harmonisch Wonen over onder meer de interne organisatie, de ontwikkelingen rond de voorgenomen fusie/taakoverdracht en de gevolgen van het voorgenomen wetsvoorstel huurbevrozing '25/'26 voor sociale huurders in de corporatiesector. Na ons gesprek spraken wij met mevrouw Gelmers en de heren Kunst en De Nekker, die gezamenlijk de Raad van Commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen vormen.

Van de Aw waren de heer E.C. Baaijens en ondergetekende aanwezig.

Wij bespraken de huidige kwetsbaarheid van Stichting Harmonisch Wonen en het voornemen om te fuseren met een andere corporatie om dit risico te mitigeren. Een al langer lopend proces dat u dit jaar verwacht af te ronden, met als randvoorwaarde het behoud van het (karakter en de identiteit van het) Sidhadorp. Hiertoe zijn in de loop van dit jaar op verschillende momenten met alle belanghebbenden gesprekken gevoerd om gezamenlijk te verkennen wat de mogelijkheden hiertoe zouden kunnen zijn. Hierbij is ook de afdeling vergunningverlening van de Aw nadrukkelijk betrokken.

Afspraak

U blijft de Aw proactief informeren over de voortgang van het proces.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 21 augustus 2024, heeft de Aw haar oordeel voorlopig opgeschort om u de ruimte te geven het voornemen om te komen tot fusie/taakoverdracht nader uit te werken en te concretiseren.

Wel zijn de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- U deelt het tijdpad waarin de geplande wijzigingen gaan plaatsvinden voor 1 november 2024 in het kader van zelfstandig voortbestaan.
- De RvC draagt zorg voor een tijdige benoeming van een (interim) directeur-bestuurder.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

drs. H. A. Visch QC
henk.visch@ilent.nl

Ons Kenmerk

H775811

- U deelt uiterlijk 15 september 2024 de onderbouwing van de opties en het afwegingskader inzake het al dan niet zelfstandig voortbestaan.

Deze afspraken zijn correct nagekomen.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de voorlopige risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit oordeel wordt mede gevormd door de kwaliteit van de huidige interim bestuurder en het besluit van de RvC en de interim bestuurder om als Stichting Harmonisch Wonen niet zelfstandig door te gaan en te kiezen voor fusie/taakoverdracht met een andere woningcorporatie. De gesprekken hiertoe zijn gaande en in een vergevorderd stadium. De intentieovereenkomst is inmiddels getekend. Mocht in de komende maanden blijken dat een fusie op kort termijn niet gerealiseerd kan worden, zal een herbeoordeling plaatsvinden in het kader van continue toezicht. Een risico-inschatting 'laag' op alle onderdelen zal dan niet meer van toepassing zijn.

Datum
29 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775811

TOELICHTING

Kwaliteit bestuur

Na het besluit van RvC om de voormalige directeur niet te herbenoemen en een interim bestuurder aan te stellen met een duidelijke opdracht om het niet zelfstandig voortbestaan van Harmonisch Wonen te waarborgen is er veel werk verzet. Er is gekozen voor een duidelijke koers waarbij alle stakeholders goed zijn meegenomen. De aanstelling van de interim bestuurder is echter voor 1 jaar. Dit tijdsaspect kan een risico gaan vormen, als het proces onverhoopt vertraagt. Ik verwacht dat de RvC tijdig maatregelen neemt om dit risico te beheersen en wil hier graag over worden geïnformeerd.

Overige bevindingen

Ondanks dat de stakeholders goed zijn meegenomen in het afwegingsproces bestaat het risico dat de huurdersorganisatie niet instemt met de voorgenomen fusie/taakoverdracht.

Governance volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Na ons gesprek is op 3 juni duidelijk geworden dat het wetsvoorstel voor huurbevriezing niet wordt ingediend bij de Tweede Kamer. Dit betekent dat Stichting Harmonisch Wonen meer financiële ruimte houdt om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Toch wordt thans geen gebruik gemaakt van de optie om grond af te nemen van de gemeente. Ondanks de behoefte en de wens voor bouw van woningen zijn de doelgroep en eisen nog onvoldoende helder. Een beoogd fusiepartner kan dit wellicht oppakken.

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,

drs. H. A. Visch QC
Senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775811

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

Toezihtbrieven

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
29 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775811

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 2024
- Beleidsplan 2023-2027
- Prestatieafspraken 2023-2027
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- dVi gegevens 2024
- dPi gegevens 2024

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.