



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0231
Stichting Elan Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 1646
2003 BR Haarlem

Alleen per e-mail verzonden

Datum 14 april 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
E. Reizevoort

Geachte mevrouw Heilbron,

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.

Ons Kenmerk
H775780

Op maandag 9 februari 2026 bracht ik samen met mijn collega een bezoek aan Elan Wonen. Wij spraken met u en de manager Bedrijfsvoering en Wonen, mevrouw Kerbert. Op 9 maart 2026 spraken wij online met de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC), mevrouw Van den Berg. Tijdens beide gesprekken zijn diverse onderwerpen aan bod gekomen, waaruit blijkt dat Elan Wonen bij het oppakken van haar maatschappelijke opgave duidelijke keuzes maakt. De gesprekken vonden in een open sfeer plaats.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u. Ik moedig u wel aan om naar mogelijkheden te kijken om de beheerkosten te verlagen, aangezien deze constant hoog is.

Governance volkshuisvestelijk belang

Elan Wonen wil tot en met 2035 626 woningen toevoegen. Bij de invulling van deze opgave maakt zij keuzes in welke projecten kansrijk zijn. Zo vertelde u mij tijdens het toezichtgesprek dat er voor is gekozen om een project voor nu stop te zetten na jaren van voorbereiding. Bij dit project waren er te veel risico's op forse vertraging door procedures, bijvoorbeeld door weerstand vanuit de wijk. Tegelijkertijd ziet u andere kansen waarbij Elan Wonen ook invulling kan geven aan de opgave die er ligt. Bijvoorbeeld het overnemen van een project van een ontwikkelaar. Soms is dit ook op plekken waarbij Elan Wonen wat minder bezit heeft.

Ik vind het positief dat u kritisch kijkt naar welke projecten realistisch zijn om (op korte termijn) uit te voeren en hierbij in overweging neemt of er andere mogelijkheden zijn voor nieuwbouw die meer kansrijk zijn.

Kwaliteit intern toezicht

In maart 2025 kwam de RvC er achter dat de termijnen van twee leden waren verlopen per 1-1-2025 en zij te laat waren met de herbenoeming. Hierover heeft u ook contact opgenomen met de Aw. Toen dit werd ontdekt is direct alsnog de benodigde zienswijze bij de Aw aangevraagd. Zowel vanuit u als vanuit de RvC is er verbazing over hoe dit kon gebeuren en wordt de ontstane situatie als erg vervelend ervaren.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Tussentijds hebben de twee leden formeel deelgenomen aan vergaderingen als adviseur. Volgens de statuten moet de RvC uit tenminste drie personen bestaan en hier is ondanks het tijdelijk wegvallen van deze twee leden nog wel aan voldaan. Besluiten die door de RvC in deze periode zijn genomen zijn na het afgeven van de zienswijze door de Aw alsnog genomen met de gehele RvC van vijf personen.

Datum
14 april 2026

Ons Kenmerk
H775780

Ik kijk met dezelfde verbazing naar hoe dit heeft kunnen gebeuren. Ik waardeer dat u na het ontdekken van deze fout direct contact heeft opgenomen met de Aw. De primaire verantwoordelijkheid voor het bewaken van de termijnen van leden ligt bij de RvC zelf. Ik wil benadrukken dat de RvC in het jaarverslag de situatie correct moet opnemen, zodat aan de verantwoordingsplicht van de WNT wordt voldaan. Verder zie ik voldoende zelfreflectie op dit punt en verwacht ik dat dit in de toekomst niet nogmaals zal voorkomen.

Sturing en beheersing - Governance signalen

De beheerkosten bij Elan Wonen zijn opvallend hoog. Als oorzaken hiervan worden genoemd de huur van het kantoorpand en de relatief hoge belastingen in de gemeentes waar Elan Wonen actief is. Ook geeft Elan Wonen aan dat zij bewuste keuzes maakt als het gaat om personeel, die aansluiten bij de ambities van Elan Wonen. U geeft aan dat u op dit vlak niet alleen naar de kosten kijkt, maar ook naar de output van de organisatie en wat er wordt bereikt. Tegelijkertijd geeft u wel aan kritisch te blijven op de beheerkosten. Ook denkt u dat de verhuizing binnenkort naar een eigen kantoorpand er voor kan zorgen dat de beheerkosten op termijn zullen dalen.

Ik verwacht dat Elan Wonen kritisch blijft kijken naar hoe zij de beheerkosten kan verlagen. Hier heb ik vertrouwen in op basis van het gesprek en de latere mailwisseling die er is geweest over dit onderwerp. Ik blijf de beheerkosten met aandacht 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,

senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

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.

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.

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
- Meerjarenbegroting 2026 en verder
- Managementletter 2025
- Accountantsverslag 2024
- dVi gegevens 2025
- dPi gegevens 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Gesprekken op 9 februari en 9 maart 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.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 april 2026

Ons Kenmerk
H775780