



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Lnr 1691

Ons Huis

Postbus 24
7300 AA Apeldoorn

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum 31 mei 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Datum
31 mei 2023

Ons Kenmerk
H640638

Geacht bestuur,

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 gebruikt heb.

Daarnaast hebben wij op 26 april 2023 op het kantoor van Ons Huis een kennismakingsgesprek gevoerd met u als bestuurder van Ons Huis en ██████████. Namens de Aw namen aan deze gesprekken deel, ██████████.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel – Governance – Besturing. Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico (midden) op dit onderdeel uit het beoordelingskader. Het gaat hierbij om de onderwerpen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht. Zie voor een nadere toelichting op deze punten verderop in deze brief bij het kopje "Governance – Besturing".

Ik maak de volgende toezichtafspraken met u.

Toezichtafspraken:

- De Aw verzoekt de bestuurder de bankautorisaties conform het herhaalde advies van de accountant in te richten.
- De Aw draagt de RvC op om uiterlijk einde Q3 2023 in een notitie aan te geven, op welke wijze zij de continuïteit van het intern toezicht in kwantiteit en kwaliteit nu en in de voorliggende periode borgt.

Onderstaand ga ik nader in op de bevindingen vanuit mijn onderzoek in 2023.

Voorgaande beoordelingen

Ons Huis is in 2022 niet geselecteerd voor een onderzoek door de Aw.

Financiële Continuïteit

Ons Huis toont zich een solide corporatie die opereert binnen de gestelde ratio's. Daarbij valt wel de relatieve kwetsbaarheid op voor een stijgende VPB-last. De woningcorporatie maakt scenario- en gevoeligheidsanalyses als basis voor meerjarenbegrotingen en de portefeuillestrategie, waarbij extra aandacht is voor externe financiële invloeden, zoals de rentestand, hogere kosten voor nieuwbouw en verduurzaming en de impact van het landelijk huurbeleid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Een illustratie hiervan is het vooraf door laten rekenen van de potentiële effecten van de aanstaande huurverlaging op de verdien capaciteit van Ons Huis. De definitieve berekening blijkt iets minder ongunstig uit te pakken, de afwijking is minimaal. Desondanks is het negatieve effect op de maandelijkse huurinkomsten significant.

Datum
31 mei 2023

Ons Kenmerk
H640638

Governance – Besturing

Kwaliteit Bestuur

De huidige bestuurder, in 2016 gestart bij Ons Huis, geeft naar eigen zeggen leiding aan een wendbare organisatie, die graag een voortrekkersrol inneemt in met name de gemeente Apeldoorn. In Zutphen ligt de opgave vooral in de bestaande voorraad. Met het ondernemingsplan "Samen Veerkrachtig" laat de corporatie zien dat zij gedegen voorbereid wil zijn op de toekomst.

De Aw is stelt vast dat de autorisaties van de bankrekeningen volgens de accountant niet voldoen. Het niet op orde hebben van de autorisaties levert een risico op voor het bestuur en de organisatie en resulteert voor de Aw in een verhoogd risico "midden". De Aw verzoekt de bestuurder de bankautorisaties alsnog conform het advies van de accountant in te richten.

Kwaliteit Intern toezicht

Vanuit de Zelfevaluatie van de RvC die in het voorjaar van 2022 heeft plaatsgevonden komt een beeld naar voren van een zoekende RvC. Zoekende naar de verbinding onderling, naar verbinding met de bestuurder, naar scherpste en haar rollen. Inmiddels is door de bestuurder aangegeven dat de verbinding tussen RvC in de tussenliggende periode beter tot stand is gekomen.

De onderlinge verbinding lijkt ook kwetsbaar. Onlangs is onverwacht, direct na de herbenoeming, een commissaris afgetreden. Met de wetenschap dat in 2024, twee leden, waaronder [REDACTED] afscheid nemen, is dit voor de Aw reden voor zorg en aandacht. Dit resulteert in een verhoogd risico midden. Zij draagt de RvC op om uiterlijk einde Q3 2023 in een notitie aan te geven, op welke wijze zij de continuïteit van het intern toezicht in kwantiteit en kwaliteit borgt, nu en in de voorliggende periode.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk Belang

Maatschappelijke opgave

Ondanks de inzet van Ons Huis daar waar het nieuwbouw en verduurzaming betreft, geeft de gemeente Apeldoorn in de jongste Visitatie over 2019-2022 aan dat zij een proactieve houding mist van de corporatie. Uit het ondernemingsplan, Strategisch Voorraadbeleid en andere onderliggende stukken ziet de Aw dat Ons Huis zich bewust is van haar opgave om de woningnood in deze gemeente te verminderen. De bestuurder geeft aan met de gemeente Apeldoorn in gesprek te gaan. Wat daarbij kan helpen, is om op individueel corporatieniveau concreet en realistisch aan te geven, welke opgaven specifiek worden opgepakt en onder welke voorwaarden en binnen welke termijn deze kunnen worden gerealiseerd.

Volkshuisvestelijke keuzes

De Aw ziet dat Ons Huis bewust afweegt welke volkshuisvestelijke keuzes voorliggen. Verduurzaming van de bestaande voorraad, dan wel verbeteren van de beschikbaarheid of investeren in een eventueel warmtenet. Het wegvallen van

de verhuurdersheffing biedt ruimte, maar de omgeving verandert snel. Bij investeringsbeslissingen rond nieuwbouwprojecten worden door Ons Huis niet alleen financiële rendementen, maar ook bewust volkshuisvestelijke criteria en doelstellingen meegenomen. De Aw ervaart dit als een positieve ontwikkeling.

Verantwoording

De conclusie is dat de basis op orde is. Vanuit de Visitatie worden wel een aantal verbeterpunten aangereikt, die de verantwoording over het Volkshuisvestelijk Belang raken, maar de relatie met de huurdersorganisaties is goed. Wel wordt aangegeven dat er op individueel niveau bij de terugkoppeling vanuit de werkvloer naar huurders en naar het management dit een aandachtspunt is, deze is nog te persoonsafhankelijk. De Aw verwacht dat hier actie op wordt ondernomen.

Vooruitblik op beoordeling 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. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

De Aw complimenteert Ons Huis met de wijze waarop zij haar risicomanagement heeft vormgegeven, in het bijzonder de risicobereidheid. De uitvoerige toelichting in het Jaarverslag 2022 op dit onderdeel is daar een mooi voorbeeld van.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website. Wanneer u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



Bijlage: 1

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
31 mei 2023

Ons Kenmerk
H640638

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
31 mei 2023

Ons Kenmerk
H640638

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 kan 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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslagen 2021 en 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslagen 2021 en 2022
- Ondernemingsplan Samen Veerkrachtig 2021-2024
- Prestatieafspraken 2022/2023 (incl. addendum)
- Visie op toezicht en besturen 2020
- Intern Controleplan 2023
- Zelfevaluatie RvC mei 2022
- Visitatierapport 2018-2022, 6 maart 2023, inclusief bestuurlijke reactie
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw