



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0757
WOV
t.a.v. het bestuur
Postbus 38
1510 AA Oostzaan

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 12 september 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Datum
12 september 2023

Ons Kenmerk
H659312

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.

Conclusie

Op basis van het onderzoek signaleer ik risico's op de onderdelen organisatie en beheersing en op het volkshuisvestelijk kunnen presteren. U bent zich van deze risico's bewust en heeft daarover proactief contact met de Aw gezocht. Ik spreek met u af dat u mij uiterlijk 15 december 2023 een realistische meerjarenbegroting verstrekt, waarin u aangeeft welke keuzes u maakt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit (inclusief duurzaamheid) om op korte en middellange termijn te voldoen aan alle financiële ratio's. Daarbij dient u tevens aan te geven welke consequenties deze keuzes hebben voor belanghebbenden, met name huurders en woningzoekenden. Hieronder licht ik de aanleiding voor deze toezichtafpraak toe.

Organisatie en beheersing

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een lokaal sterk verankerde woningcorporatie. De erkenning dat de omvang van WOV met circa 1.000 woningen en 6 fte aan medewerkers leidt tot een kwetsbare organisatie en een grote gevoeligheid voor externe omstandigheden was de reden dat u tot mei dit jaar mogelijkheden tot samenwerking met andere corporaties heeft onderzocht. Dat is helaas niet gelukt.

De noodzaak tot het versterken van de organisatie blijft onveranderd aanwezig. Ik verwijs daarvoor ook naar de Aw Toezichtbrief 2022. De kwetsbare organisatie was een van de redenen waarom u uw verantwoordingsstukken dit jaar niet tijdig bij de Aw heeft kunnen aanleveren.

Volkshuisvestelijke opgave

In de zomer van 2022 actualiseerde de WOV haar portefeuillestrategie. De in de begroting 2023 en verder opgenomen investeringsambities zijn ontleend aan deze geactualiseerde strategie en sloten aan op de prestatieafspraken met de gemeente en de HVO. U was voornemens in de periode 2023 t/m 2032 378 woningen te verduurzamen, 167 woningen nieuw te bouwen en 60 woningen te slopen. De aandacht lag in de eerste jaren op het verduurzamen van de portefeuille. Stijging van de rente en van de bouwkosten leiden inmiddels tot hogere kosten, terwijl de inkomsten als gevolg van het aantal huurverlagingen per 1 juli 2023 (200 verlagingen) en de landelijke afspraken over het niet meer vragen van huurverhoging bij verduurzaming lager zijn dan begroot.

Daarnaast is het voorspellend vermogen van WOV voor de uitgaande kasstroom onvoldoende. De kwaliteit van de voorraad is in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) goed in beeld. Een extern bureau heeft de buitenzijde geschouwd en de staat van het onderhoud vastgelegd. De meeste complexen hebben de score goed of uitstekend. Voor het reparatie- en mutatieonderhoud bent u in 2021 gestart met een verbetertraject. Desondanks zijn de kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud al een aantal jaren fors hoger dan begroot, omdat met name de binnenkant van de vrijkomende woningen sterk verouderd is.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Beleid WOV

Het investeringsprogramma voor het portefeuilleplan uitvoeren gaat in de bovengenoemde veranderde situatie niet lukken, dit heeft u zelf ook aangegeven. Daarbij komt dat door de hoge kosten voor mutatieonderhoud en de kosten voor inhuur de ICR al meerdere jaren niet voldoet, zodat ook daar bijsturing noodzakelijk wordt.

Datum
12 september 2023

Ons Kenmerk
H659312

In uw jaarverslag 2022 gaf u aan de samenwerking te zoeken met WormerWonen met het doel om op de lange termijn de zelfstandigheid van de WOV te borgen zonder concessies te hoeven doen aan de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening. Met het vastlopen van de samenwerking en het niet haalbaar zijn van het investeringsprogramma is het de vraag of en hoe u dit doel kunt bereiken, zowel qua toekomstbestendige organisatie als qua volkshuisvestelijk presteren. De noodzakelijke keuzes op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (inclusief duurzaamheid) zullen onvermijdelijk de dienstverlening voor (potentiële) huurders in Oostzaan raken. Daarbij valt te denken aan minder beschikbare woningen en hogere woonlasten door minder verduurzaming. Ik spreek daarom met u af dat u mij uiterlijk 15 december 2023 een realistische meerjarenbegroting verstrekt, waarin u aangeeft welke keuzes u maakt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit (inclusief duurzaamheid) om op korte en middellange termijn te voldoen aan alle financiële ratio's. Daarbij dient u tevens aan te geven welke consequenties deze keuzes hebben voor belanghebbenden, met name huurders en woningzoekenden.

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. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



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
12 september 2023

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.

Ons Kenmerk
H659312

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 vervolgfafspraken, 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 2022
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- gesprek met het bestuur op 16 augustus 2023
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop