



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1670
Stichting Oosterpoort Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 31
6560 AA Groesbeek

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 2 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
2 oktober 2023

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.

Ons Kenmerk
H662793

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Opgave en financiële haalbaarheid

Op 31 augustus 2023 heb ik met u, ██████████ gesproken. In het gesprek gaf u aan dat Oosterpoort actief is in een gebied wat enige tijd als krimpvoorraad werd aangeduid. Momenteel wordt er weer uitbreiding van de sociale huurvoorraad gevraagd. Dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken die u heeft gemaakt met beide gemeenten waarin u bezit heeft. U ziet steeds meer belemmeringen in het realiseren van uw ambities met betrekking tot nieuwbouw en verduurzaming. Procedures rondom vergunningverlening duren vaak lang. Ook bouwkosten stijgen steeds verder. Het verduurzamen van woningen gaat steeds meer geld kosten, maar levert geen aanvullende huurkasstroom op.

Interne doorrekeningen geven het beeld dat uw financiële positie voor de komende jaren voldoende is, maar dat de ICR als eerste kengetal gaat knellen bij het realiseren van de gehele opgave. U geeft aan de verantwoordelijkheid te voelen om een volkshuisvestelijke bijdrage te leveren en dat u op korte termijn de kansen daarvoor wilt benutten, in plaats van nu al te gaan temporiseren. Regelmatig worden scenario's in beeld gebracht en op basis daarvan eventuele bijsturingsmogelijkheden bepaald.

Met uw RvC worden stevige gesprekken gevoerd over projecten. Het is lastig te bepalen waar de grens ligt van wat men financieel acceptabel vindt. Uitgangspunt is dat het project past binnen de portefeuillestrategie. Het volkshuisvestelijk belang staat voorop. Daarnaast wordt getoetst op marktconformiteit door het inschakelen van een externe kostendeskundige. U gaf ook een voorbeeld van een recent project wat u als te risicovol heeft beoordeeld en als gevolg daarvan heeft besloten dat Oosterpoort zich uit dit project heeft teruggetrokken. Maandelijks vindt met een brede afvaardiging uit de organisatie een projectenoverleg plaats om de voortgang van de projectenportefeuille af te stemmen en de kasstroomprognose te actualiseren. Mijn beeld is dat u voldoende maatregelen heeft getroffen ter beheersing van uw projectenportefeuille.

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,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
2 oktober 2023

Ons Kenmerk
H662793

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
2 oktober 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
H662793

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
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Informatie uit het gevoerde gesprek met u, [REDACTED] op 31 augustus 2023