



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0936
Stichting Omthuis
t.a.v. het bestuur
Larikslaan 2
3833 AM Leusden

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 23 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

23 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

H673729

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op de meeste onderdelen van het beoordelingskader. Op het onderdeel governance - managementsystemen signaleer ik een midden risico. Ik leg geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u. Hieronder licht ik dit toe.

Governance – Organisatie – Managementsystemen

Omthuis is per 31 december 2022 ontstaan uit een fusie tussen Eemland Wonen en Woningstichting Leusden. Door beide organisaties was gekozen voor een relatief kort voorbereidingstraject van een jaar voor fusie om niet te lang de organisatie in spanning te laten zitten. Bovendien was bij één van de fusiepartners bijna de gehele besturing wat betreft bestuur en management op interim basis ingevuld. De RvC vond die situatie te kwetsbaar. Daarmee is bewust gekozen voor integratie van beide organisaties na de juridische fusie.

Sinds de juridische fusie is er veel werk verzet. De management functies van Omthuis zijn weer allemaal ingevuld door vaste krachten.

De werknemers van beide organisaties zijn meegegaan en hebben een passende functie kunnen vinden. Hierna bleven er nog vacatures over. Die zijn opengesteld en inmiddels zijn deze ook deels vervuld. Vanwege de extra benodigde capaciteit door de fusie en de nog openstaande vacatures vindt er relatief veel externe inhuur plaats.

De meeste governance-documenten zijn geactualiseerd/geharmoniseerd naar de nieuwe situatie.

Een deel van de processen is inmiddels geharmoniseerd. Voor een deel, onder andere onderhoud, moet nog harmonisatie plaats vinden. Zoals u zelf ook aangaf is er naast de verdere harmonisatie in dit tussenjaar nog een aantal aandachtspunten voor de organisatie, te weten:

- Werken op twee locaties: aansturing en communicatie
- Werken vanuit twee ICT-systemen. Naar verwachting vindt eind dit jaar integratie naar één systeem plaats.
- Werkdruk door implementatie werkzaamheden

Er zijn daarmee nog verbeteringen nodig om te komen tot één goed werkend managementsysteem voor de gehele organisatie. Dit onderdeel beoordeel ik daarom op een risico midden.

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 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.

Voor Omthuis werkt u aan een nieuw koersplan en portefeuilleplan, die naar verwachting in de zomer van 2024 gereed zullen zijn. Gezien de ontwikkeling van de huren, rente en prijzen verwacht u al in de meerjarenbegroting (MJB) 2024-2028 bij te moeten sturen ten opzichte van de MJB2023-2027. Naar verwachting moet de verduurzaming worden getemporeerd en de nieuwbouw-ambitie naar beneden worden bijgesteld. U gaf aan dat de afspraken uit de regionale Woondeal en NPA nog wél haalbaar zijn.

Ik verzoek u in de in te dienen MJB2024 de relatie met de Woondeal en de prestatieafspraken expliciet toe te lichten en deze ook herkenbaar terug te laten komen in het jaarverslag over 2024.

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,

COÖRDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 oktober 2023

Ons Kenmerk
H673729

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
23 oktober 2023

Ons Kenmerk
H673729

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 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:

- dPi gegevens 2022
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Accountantsverslag 2022
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Tertiaalrapportages 2023
- gesprek met bestuurder, [REDACTED] op 12-10-'23