



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1861
Stichting Oost Flevoland Woondiensten
t.a.v. het bestuur
Postbus 89
8250 AB DRONTEN

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

6 november 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

H661623

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede het bezoek aan Oost Flevoland Woondiensten (OFW) op 27 september 2023, stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. Onderstaand treft u een korte weergave aan van – een aantal – onderwerpen die op 27 september 2023 aan bod zijn gekomen en een opmerking in het kader van risicomanagement.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Zoals hiervoor is aangegeven heb ik op 27 september 2023 – samen met mijn collega, ██████████ – een bezoek aan OFW gebracht. Tijdens dit bezoek hebben wij met u en ██████████ gesproken en vervolgens hebben wij aan het einde van ons gesprek kennisgemaakt met ██████████. In ons gesprek is de uitgezette koers van het nieuwe Koersplan 2024-2028 (Koersplan) aan bod gekomen en is aangegeven dat de nadruk daarin meer ligt op het volkshuisvestelijke dan op 'de stenen'. Het bezit staat er – mede als verdienste van de vorige bestuurder – volgens u namelijk goed bij en daarnaast blijft OFW koploper op het gebied van duurzaamheid. Dit geeft ruimte om de focus meer op de (potentiële) huurder(s) te leggen. Om dit te laten slagen, vergt dat wel meer en betere samenwerking met ketenpartners. Daarbij valt onder meer te denken aan zorginstellingen, in het kader van woon-zorgcomplexen. Ook op regionaal gebied wordt door u de samenwerking opgezocht. Nu Almere en Lelystad meer op regio Amsterdam zijn gericht, is OFW coördinator van het georganiseerde samenwerkingsverband met corporaties in de gemeenten Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten ten behoeve van de woondeal. De wens is geuit om in dit verband de samenwerking meer te intensiveren en verbreden.

Zoals ook blijkt uit het Koersplan, is het de bedoeling om de bouwproductie van OFW de komende jaren bijna te verdubbelen; van 45 verhuureenheden naar 80 tot 90 verhuureenheden per jaar. Door u is in dit kader wel aangegeven dat de haalbaarheid daarvan – nu sprake is (geweest) van gestegen kosten en hogere rentepercentages – onder druk staat. Het kunnen realiseren van de ruimte in de huurverhoging (5,3%) is daarom van belang.

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

Tijdens ons gesprek hebben we al vooruitgeblikt naar ons volgende bezoek in 2024 en de wijze waarop we dit onderwerp beeldend aan de orde kunnen laten komen; bijvoorbeeld door het bezoeken van bestaand bezit/een bouwproject.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Tijdens ons (kennismakings)gesprek met [REDACTED] hebben we stilgestaan bij de in de Managementletter 2022 openstaande bevindingen en aanbevelingen van de accountant en de visie van [REDACTED] daarop. Verder is aangegeven dat OFW vanaf verslagjaar 2023 een nieuwe accountant heeft.

Nu uw organisatie – onder andere door een forse uitbreiding van nieuwbouwprojecten – voor organisatorisch grote uitdagingen komt te staan, verzoek ik u extra aandacht te hebben voor het risicomanagementsysteem van OFW als geheel.

Rechtmatigheid

Ten slotte is tijdens ons gesprek de omstandigheid dat een lid van de Raad van Commissarissen (RvC) is afgetreden vanwege vastgoedbezit aan de orde gekomen. In dit kader heb ik aangegeven het zeer te waarderen dat u deze omstandigheid proactief heeft gemeld aan de Aw en dat ik over het besluitvormingsproces goed op de hoogte ben gehouden. Ook waardeer ik de transparantie die u hierin richting overige stakeholders heeft betracht, door het plaatsen van een bericht hierover op de website van OFW.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 november 2023

Ons Kenmerk
H661623

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
6 november 2023

Ons Kenmerk
H661623

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 – onder meer – gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2022;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter 2021 en 2022;
- Meerjarenbegroting 2023 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoekresultaten WSW;
- Meest recente brieven WSW.