



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0173
R.K. Woningstichting Ons Huis
t.a.v. het bestuur
Postbus 1305
7500 BH Enschede

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 10 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

10 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

H661008

Op 13 september 2023 heeft de Aw in een prettige en open sfeer in het kader van een kennismakings- en toezichtgesprek gesproken met ██████████

██████████. Namens de Aw waren ██████████
██████████ aanwezig. Naast wederzijdse kennismaking, spraken wij over het nieuwe Koersplan, de voortgang van de projecten en de lokale opgave voor Ons Huis. U heeft ons meegenomen in het werk dat de afgelopen jaren is verzet om de organisatie weer op orde te brengen en klaar te maken voor de nieuwe opgave.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzondering van Sturing en beheersing organisatie - verbindingen. Op dit gebied beoordeel ik het risico als "midden".

Toezichtafspraken en/of interventies

Ik maak een aantal toezichtafspraken met u:

- u brengt mij op de hoogte als WOM De Laares Beheer BV is geliquideerd
- u neemt in het volgende jaarverslag van iedere verbonden onderneming op: een beschrijving van de werkzaamheden, de schuldpositie en een analyse van de financiële risico's voor Ons Huis vanwege de verbonden onderneming (conform Rtiv artikel 41 lid 4)

Begin 2024 maak ik een afspraak voor kennismaking met de voltallige RvC.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 7 september 2022 zijn de volgende toezichtafspraken gemaakt:

- Ik bespreek de voortgang van de verdere verbeteringen van de AO/IB elke 3 maanden met u,
- In oktober 2022 staat een afspraak met de RvC gepland, gezien de op handen zijnde wisselingen in de Raad zal die afspraak wellicht worden verschoven. Ik vraag u om initiatief te nemen voor het plannen van die afspraak.

- U informeert me over de omvang van de door Ons Huis verstrekte lening aan Ons Huis Projectontwikkeling B.V. in relatie tot de door Aw verstrekte vergunning, zoals we bespraken op 28 juli jl.
- In het jaarverslag 2021 wordt bij de niet uit de balans blijkende verplichtingen aangegeven dat Ons Huis aansprakelijk is voor de schulden van VOF Ledebouer, terwijl Ons Huis Projectontwikkeling B.V. vennoot is in die VOF. Naar aanleiding van het JV 2020 constateerde ik deze omissie eveneens. Ik verzoek u hier in de toekomst alert op te zijn.

Deze afspraken zijn correct nagekomen, met uitzondering van kennismaking met de voltallige RvC. Deze is, door wisselingen binnen de RvC maar ook aan onze kant, in overleg vooruitgeschoven naar begin 2024.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 november 2023

Ons Kenmerk
H661008

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het nieuwe koersplan heeft als thema "Ons Huis geeft thuis in de buurt". Er wordt geïnvesteerd in leefbare buurten en een toekomstbestendige woningvoorraad. Naar aanleiding van de Nationale Prestatie Afspraken is nu ook voor Enschede een uitbreiding van de sociale woningvoorraad voorzien. Afgesproken is dat Ons Huis hiervan 400 woningen voor haar rekening neemt. Tijdens ons gesprek heeft u aangegeven dat een uitbreiding met 100 woningen (bovenop de reeds in ontwikkeling zijnde projecten) op dit moment reëler lijkt. In het kader van het realistisch begroten blijf ik het gesprek met u voeren over de inzet naar vermogen van Ons Huis.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

De risico inschatting van het onderdeel verbindingen blijft "midden". Weliswaar is er het afgelopen jaar voortgang geboekt in de beheersing, aan de verbonden ondernemingen zijn nog wel financiële risico's verbonden. Ons Huis heeft haar deel van Project Ledebouer daadwerkelijk in ontwikkeling genomen, maar hier treedt vertraging op aan de kant van de commerciële partner waardoor afronding langer op zich zal laten wachten. Daarnaast is er nog de hoofdelijke aansprakelijkheid inzake MFA Velve Lindenhof VOF. Ik stel vast dat Ons Huis nog onvoldoende zicht op de hierin aanwezige risico's. Wel is inmiddels De Laares CV opgeheven en de WOM De Laares Beheer BV volgt dit jaar. Het beheersen van de risico's van verbindingen vereist een actieve inzet, en daarnaast adequate rapportage daarover in het jaarverslag. Zoals besproken is dat laatste nog niet het geval.

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.

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 INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 november 2023

Ons Kenmerk
H661008

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
10 november 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
H661008

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:

- Jaarverslag 2022
- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Meest recente brieven WSW
- Onderzoeksresultaten WSW
- Ondernemingsplan
- Verslag zelfevaluatie RvC; verslag strategiesessie 13 september