



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0682
Woningstichting Ons Doel
t.a.v. het bestuur
Postbus 569
2300 AN Leiden

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 15 januari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

15 januari 2024

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

H640559

Op 6 december 2023 heeft de Aw in een prettige en open sfeer tijdens twee afzonderlijke afspraken een gesprek gevoerd met ██████████

██████████ Namens de Aw waren ██████████
██████████ aanwezig.

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. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak of interventies opleg. Wel vraag ik u mij over twee onderwerpen proactief te informeren.

Informatieverzoeken

- Uit uw scenarioanalyses in de meerjarenbegroting blijkt dat de kengetallen in een aantal omstandigheden reeds binnen de begrotingsperiode niet meer voldoen aan deze normen. Tijdens ons gesprek gaf u aan over voldoende mogelijkheden te beschikken om bij te sturen indien een van de scenario's zich voordoet. Ik vraag u mij te informeren zodra u een van deze maatregelen inzet.
- Tijdens het gesprek zijn twee vastgoedprojecten besproken, welke nog niet zijn ingerekend in de meerjarenbegroting. Ik vraag u mij te informeren zodra u de impact op de meerjarenbegroting voor wat betreft de ontwikkeling van de financiële parameters in kaart heeft gebracht.

Daarnaast plan ik graag met u een afspraak in 2024 om terug te blikken op uw bestuursperiode alvorens u afscheid neemt als directeur-bestuurder.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 een reguliere beoordeling plaatsgevonden en heeft de Aw een toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief 2022 (van 22 november 2022) zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

Financiële continuïteit

Op basis van de meerjarenbegroting beoordeel ik de financiële positie van Ons Doel en de ontwikkeling hiervan over de prognosejaren als voldoende. Alle relevante kengetallen voldoen gedurende de gehele begrotingsperiode zowel voor de DAEB tak als de niet-DAEB tak aan de geldende normen. Daarbij zoekt Ons Doel wel (bewust) de grenzen op om te komen tot een zo optimaal mogelijke inzet van het maatschappelijk vermogen. Daardoor benadert de ICR vanaf 2030 de ondergrens.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Uit uw scenarioanalyses in de meerjarenbegroting blijkt dat de kengetallen in een aantal omstandigheden reeds binnen de begrotingsperiode niet meer voldoen aan deze normen. Vooral de gevoeligheid voor rentestijgingen komt hieruit duidelijk naar voren. Tijdens ons gesprek gaf u aan over voldoende mogelijkheden te beschikken om bij te sturen indien een van de scenario's zich voordoet. In uw meerjarenbegroting benoemt u een aantal mogelijke maatregelen welke worden voorbereid. Deze richten zich op de verlaging van de uitgaven ten aanzien van nieuwbouw en onderhoud. Tevens het verhogen van de inkomsten door de potentiële overname van bezit door een collega corporatie en aanpassing van het verkoopbeleid. Ik vraag u mij te informeren zodra u een van deze maatregelen inzet.

Datum
15 januari 2024

Ons Kenmerk
H640559

Tijdens het gesprek zijn tevens twee projecten kort besproken. Beide projecten zijn, gezien de mate van onzekerheid, nog niet ingerekend in de meerjarenbegroting. Het ene project zal naar verwachting een mix worden van sociale en vrije sector huur en koop, het andere project zal naar verwachting geheel sociaal zijn. De financiële impact van deze projecten wordt in 2024 in kaart gebracht. Ik vraag u mij te informeren zodra u de impact op de meerjarenbegroting voor wat betreft de ontwikkeling van de financiële parameters in kaart heeft gebracht.

Op basis van de huidige financiële positie, de bewuste keuze voor een zo optimaal mogelijke inzet van het maatschappelijk vermogen en het feit dat u de ontwikkelingen nauwgezet volgt in combinatie met de door gedefinieerde maatregelen, beoordeel ik het risico op dit onderdeel als laag.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In ons gesprek d.d. 6 december 2023 heeft u een beeld geschetst van het DNA van Ons Doel. Inclusiviteit is daarbij een centraal thema. Ook is duidelijk dat u bewust het maatschappelijk vermogen van Ons Doel zo optimaal mogelijk inzet. Daarbij heeft u aandacht voor de daaraan verbonden risico's. Tevens is met u gesproken over uw voornemen volgend jaar af te treden als directeur-bestuurder. Graag zou ik hieraan voorafgaand met u terugblikken op uw bestuursperiode. Hiervoor plan ik met u in 2024 een afspraak.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Ons Doel kiest er bewust voor haar maatschappelijk vermogen zo optimaal mogelijk in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting. Daarbij zeilt zij scherp aan de wind, maar heeft daarbij wel aandacht voor de daarmee gepaard gaande risico's. Dit is een periodiek terugkerend onderwerp van gesprek dat u voert met de RvC. Daarbij is niet alleen oog voor de financiële uitvoerbaarheid en welke maatregelen men kan inzetten om eventuele negatieve ontwikkelingen op te vangen, maar ook voor de uitvoerbaarheid binnen de werkorganisatie.

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 / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 januari 2024

Ons Kenmerk
H640559

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
15 januari 2024

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
H640559

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 vervolgspraken, 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
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Integriteitscode en Meldingsregeling
- Statuten en Reglementen RvC, AC en Bestuur
- Visie op bestuur en toezicht
- Zelfevaluatie RvC 2023
- Website Ons Doel