



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Lnr 1691  
Ons Huis  
t.a.v. het Bestuur  
Postbus 24  
7300 AA Apeldoorn

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 26 september 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

[redacted]@ilent.nl

**Datum**

26 september 2024

**Ons Kenmerk**

H705371

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar uw corporatie heeft uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de 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 de Aw voor dit onderzoek gebruikt heb.

Op donderdag 11 juli 2024 sprak de Aw met de voltallige RvC van Ons Huis. Op dinsdag 16 juli 2024 sprak de Aw met [redacted] (directeur-bestuurder), met [redacted] en [redacted]. Namens de Aw waren bij beide gesprekken aanwezig [redacted].

**Conclusie**

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader met uitzondering van het onderdeel Governance – Besturing – Kwaliteit intern toezicht. Daar blijft het risico “midden” van toepassing.

De Aw maakt de volgende toezichtafspraken met u.

Toezichtafspraken

- De Aw geeft u mee om bij de eerstvolgende Zelfevaluatie, uiterlijk Q1 2025, het onderwerp zelfreflectie mee te nemen en ontvangt hiervan z.s.m. hierop volgend het verslag.
- De Aw gaat in Q1 2025 nogmaals met de RvC in gesprek om zo te komen tot een open en transparante samenwerking.

**Voorgaande beoordelingen**

Op 31 mei 2023 ontving u de Toezichtbrief 2023. Daarin werd geconcludeerd dat de risico inschatting voor uw corporatie laag was op bijna alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel – Governance – Besturing. Op basis van het door de Aw uitgevoerde onderzoek signaleerde de Aw een verhoogd risico (midden) op dit onderdeel uit het beoordelingskader. Het ging hierbij om de onderwerpen kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht. Naar aanleiding hiervan werden twee toezichtafspraken gemaakt:

- De Aw verzoekt de bestuurder de bankautorisaties conform het herhaalde advies van de accountant in te richten.

*Uit de Managementletter 2023 p16/25 blijkt dat de betaalrechten conform het advies van de accountant zijn ingericht. Hiermee is aan deze toezichtafspraken invulling gegeven.*

- De Aw draagt de RvC op om uiterlijk einde Q3 2023 in een notitie aan te geven, op welke wijze zij de continuïteit van het intern toezicht in kwantiteit en kwaliteit nu en in de voorliggende periode borgt.

*Op 28 september 2023 heeft de Aw van de RvC van Ons Huis de notitie d.d. 27 september 2023 ontvangen met het onderwerp: "afdoening toezichtafspraken". Op 11 juli jl. sprak de Aw met de voltallige RvC van Ons Huis. De Aw merkt onder andere dat deze RvC het lastig vindt om met name de basic soft controls: helderheid, transparantie en aanspreekbaarheid in het contact met de Aw in de praktijk te brengen. Dat maakt dat de Aw dat het risico aangaande Governance - Besturing- Kwaliteit intern toezicht op "midden" blijft staan.*

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
26 september 2024

**Ons Kenmerk**  
H705371

### **Governance – Besturing – kwaliteit bestuur**

In 2024 is de huidige bestuurder herbenoemd voor een derde termijn. De corporatie laat een stabiel beeld zien daar waar het over haar financiële positie en bedrijfsvoering gaat. Er is sprake van een ervaren MT dat hecht samenwerkt. Tegelijkertijd staat de omgeving van Ons Huis niet stil en is de corporatie zich daar ook van bewust. Apeldoorn en Zutphen kennen bijvoorbeeld een mooie uitstraling, maar ook hier is er sprake van een groeiende sociale problematiek.

In de aanloop naar het nieuwe ondernemingsplan wordt bewust het gesprek gevoerd met, zowel interne-, als externe stakeholders in Apeldoorn en Zutphen. Intern leidt dat onder meer tot meer aandacht voor de dialoog met de huurders en in de hele organisatie voor de aandacht voor soft controls, waarbij de bestuurder aangeeft dat er continu gekeken wordt naar wat de organisatie nodig heeft richting de toekomst. Dat speelt ook een belangrijke rol bij het periodiek beoordelen van de strategische risico's van Ons Huis.

Extern leidt dit onder meer tot een toenemende samenwerking met de andere woningcorporaties in Apeldoorn en Zutphen en vindt er afstemming plaats op wijk- en zelfs op straatniveau. Er is door de corporaties in Apeldoorn gezamenlijk een programmamanager aangesteld en ook de assetmanagers trekken samen op. Leefbaarheid en veerkracht vragen veel tijd en inspanning van de organisatie(s). Maar door daarbij ook intensief samen te werken met de betrokken partijen binnen de gemeenten ontstaat er langzamerhand meer beweging in de wijk. De Aw ziet dit als een positieve ontwikkeling.

### **Governance – Besturing – Kwaliteit intern toezicht**

Bij de beoordeling van de kwaliteit intern toezicht is er vanuit de Aw onder meer aandacht voor een gezond samenspel tussen bestuur, RvC en de Aw. Professioneel toezicht vereist een proactieve en zelfkritische RvC. In de notitie gedateerd 27 september 2023 "afdoening toezichtafspraken" wordt op procesniveau invulling gegeven aan de opdracht vanuit de Aw om aan te geven op welke wijze zij de continuïteit van het intern toezicht in kwantiteit en kwaliteit nu en in de voorliggende periode borgt. In het gesprek op 11 juli jl. kreeg de Aw de indruk dat een deel van de RvC, het lastig vindt om naar het eigen functioneren te kijken. Dat roept bij de Aw de vraag op: in hoeverre voelt de RvC zich aanspreekbaar en verantwoordelijk voor zijn handelen? De Aw geeft aan u mee om bij de volgende Zelfevaluatie, uiterlijk Q1 2025, het onderwerp zelfreflectie mee te nemen en ontvangt hiervan z.s.m. hierop volgend het verslag.

Helderheid en transparantie zijn eveneens belangrijke soft controls. De Aw heeft echter in de afgelopen periode meermaals ervaren dat verklaringen vanuit de RvC werden bijgesteld en zij niet proactief werd geïnformeerd. Deze zorg is ook tijdens het gesprek met de RvC gedeeld en besproken. De Aw merkt dat de aanleiding

voor deze zorg nog niet door de RvC kan worden weggenomen. De Aw wil hierover blijvend het gesprek voeren en maakt daartoe met u in Q1 2025 een afspraak om zo tot een open en transparante samenwerking te komen. Bovenstaande zorgpunten resulteren voor de Aw in het handhaven van het risico midden.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Ons Huis heeft actuele prestatieafspraken over o.a. nieuwbouw, samen met alle lokale corporaties en gemeenten. Zij geeft daarbij aan dat het overgrote deel (85 procent) van de in de Meerjarenbegroting opgenomen nieuwbouw daarin is meegenomen. Waarbij inmiddels wel is aangegeven dat 2030 niet als een reëel ijkpunt wordt gezien, maar dat door realistischer te begroten de projecten meer worden uitgespreid en getemporeerd en 2034 als eindpunt in beeld komt.

Het in de Nationale Prestatie Afspraken benoemde percentage voor sociale woningbouw helpt zeker de gemeenten om e.e.a. bij de ontwikkelaars af te spreken. Daarbij kijkt Ons Huis bij het maken van de prestatieafspraken meer naar het “er gezamenlijk voor gaan”, dan naar wederkerigheid en kiest zij bij voorkeur voor meerjarige afspraken. “Er wordt nadrukkelijk geïnvesteerd in de medewerkers van de betrokken partijen om gezamenlijk op te kunnen trekken”.

De regio wordt ook steeds belangrijker voor Ons Huis. Zij wil hier goed op aangehaakt zijn. Drie keer per jaar is er een tripartite overleg om de voortgang van de prestatieafspraken te monitoren en wordt besproken wat wordt gehaald en wat niet en welke redenen daarvoor zijn. In Apeldoorn wordt door de corporaties bekeken wie welke projecten oppakt, om te voorkomen dat er onderlinge concurrentie ontstaat en er maatschappelijk vermogen weglekt.

Ons Huis is op dit moment actief betrokken bij het plaatsen van flexwoningen in onder andere het centrum van Apeldoorn. Het versneld woningen toevoegen is een speerpunt van de corporatie. Er wordt ook gekeken naar onder andere het optoppen en het splitsen van woningen. De Aw beoordeelt het risico op het onderdeel volkshuisvestelijk belang als laag.

### **Tot slot**

De Aw vraagt 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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,



Bijlage: 1

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
26 september 2024

**Ons Kenmerk**  
H705371

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

### 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.

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 minimaal eenmaal per twee jaar voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

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:

- dVi/dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Accountantsverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Kaderbrief 2025-2034
- Memo RvC Afdoening toezichtafspraken 27 sep. 2023
- Ondernemingsplan Samen veerkrachtig! 2021-2024
- Frauderisico-analyse
- Mailwisseling [REDACTED] RvC/Aw afd. Vergunningen
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Voorgaande oordelen Aw

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
26 september 2024

**Ons Kenmerk**  
H705371