



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0936  
Stichting Omthuis  
t.a.v. het bestuur  
de Geerenweg 4  
3741 RS Baarn

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 10 februari 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

Geacht bestuur,

**Datum**

10 februari 2025

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**

H705188

Daarnaast hebben mijn collega's en ik op 14 januari 2025 een gesprek gevoerd met u en [REDACTED].

**Conclusie**

Op basis van dit onderzoek stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op de meeste onderdelen van het beoordelingskader. Op het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen signaleer ik een midden risico.

Ik leg u geen interventies op. Wel maak ik de onderstaande toezichtafspraken met u. Daarnaast vraag ik uw aandacht voor een aantal andere zaken zoals verderop in deze brief besproken.

**Toezichtafspraken**

- Graag ontvang ik van u de termijn rapportage 2e periode 2025 zodra deze gereed is.
- Graag ontvang ik voor 1 september 2025 een overzicht van de verschillende procesbeschrijvingen en hun status.

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

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw vanaf 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

In dit kader heb ik tijdens mijn bureauonderzoek uw nieuwe meerjarenbegroting (MJB) 2025-2029 bekeken. Daarin benoemt u de eigen signaleringsnormen en motiveert u die ook. Via een aantal scenario's toont u de effecten op uw financiële kerngegevens van verscheidene ontwikkelingen zoals een hogere rente of lagere huurverhoging. In de MJB zijn de lokale en nationale prestatie afspraken en woondeal zichtbaar verwerkt. Uw uitgangspunt voor het opstellen van uw begroting is niet het laten zien van wat financieel maximaal mogelijk is (ambitie), maar tonen wat echt realistisch is. Zo geeft u aan de eerste drie jaren alleen harde projecten opgenomen te hebben.

Daarmee voldoet uw MJB aan de verwachtingen die de Aw heeft, zoals ook gecommuniceerd in de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2024: [Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2024 | Brief | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#)

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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, waarmee bewust is gekozen voor integratie van beide organisaties na de juridische fusie. Dit vraagt meer tijd dan vooraf gedacht en ook dit jaar bent u nog druk met het afronden van de fusie.

**Datum**  
10 februari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705188

Ondertussen is er al wel vooruitgang geboekt bij Omthuis. Afgelopen jaar heeft u het nieuwe primaire systeem in gebruik genomen, waardoor u niet meer in twee aparte systemen werkt. Een erfenis van de fusie die nu is opgelost. Dit betekent een grote verbetering. U heeft echter aangegeven nog niet tevreden te zijn met de huidige T-rapportage. Nu het nieuwe systeem in gebruik is genomen en de kinderziektes daarvan zijn opgelost, wilt u de mogelijkheden die het systeem biedt, gebruiken om de benodigde verbeteringen in de T-rapportage door te voeren. U gaf aan daar uw RvC bij te betrekken.

Dat er afgelopen jaar vooruitgang is geboekt is ook terug te zien in de recente management letter. Tevens blijkt dat nog verdere verbetering nodig is. Van de meeste en belangrijkste processen is er volgens u ondertussen een nieuwe beschrijving. De overige procesbeschrijvingen worden in 2025 afgerond. De interne controle op de processen mutatie en dagelijks onderhoud hebben momenteel uw aandacht. Graag spreek ik hier verder over met u tijdens ons eerstvolgende toezicht onderzoek.

Door te starten met integratie na de juridische fusie, bent u ook nog dit jaar druk met de afronding daarvan. In 2024 zijn belangrijke stappen in dat proces genomen, maar ik zie ook dat er nog ruimte voor verbetering is. Daarom handhaaf ik op dit onderdeel het risico midden. Om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen, maak ik de volgende afspraken met u:

- Graag ontvang ik van u de termijn rapportage 2e periode 2025 zodra deze gereed is.
- Graag ontvang ik voor 1 september 2025 een overzicht van de verschillende procesbeschrijvingen en hun status.

### **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,



## 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.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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.

**Datum**  
10 februari 2025

**Ons Kenmerk**  
H705188

### 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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- dVi gegevens 2023
- Managementletter 2024
- Termijnrapportage 2 2023
- Termijnrapportage 2 2024