



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Alleen per e-mail verzonden

Datum 22 juli 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte [REDACTED],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het [Gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 25 juni 2025 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met achtereenvolgens [REDACTED] en daarna met u [REDACTED]. Namens de Aw waren [REDACTED] en ondergetekende aanwezig. Wij maakten kennis met de RvC leden, en spraken onder andere over de actuele ontwikkelingen binnen Ons Huis, de volkshuisvestelijke opgave van Ons Huis en mogelijke stappen op het gebied van middenhuur, en over de hoge beheerkosten.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel heb ik een aandachtspunt ten aanzien van beheerkosten.

Vorige beoordeling

In de laatste toezichtbrief (november 2023) werd het onderdeel "verbindingen" beoordeeld als middenrisico, en werden een aantal afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn allemaal nagekomen. In het jaarverslag over 2024 staat een uitgebreide en duidelijke paragraaf over de nu nog bestaande verbindingen van Ons Huis. De risico inschatting voor dit onderdeel is daarmee terug geschaald naar "laag".

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang (risico laag)

Met de aanhoudende krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet ligt het maatschappelijk presteren van corporaties de komende jaren onder een vergrootglas. De Aw besteedt vanaf 2024 in haar beoordelingen daarom gericht aandacht aan de governance van prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen, huurbeleid en transparante verantwoording.

Op basis van de meerjarenbegroting en de gesprekken die wij voerden constateer ik dat Ons Huis zich inspant om haar vermogen maximaal in te zetten voor haar maatschappelijke opgave. Nu de grote projecten Oost-Boswinkel en Tex hun voltooiing naderen, worden mogelijkheden in het segment middenhuur

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Ons Kenmerk
H775808

onderzocht. Hier is in Enschede behoefte aan, zo wordt ook door de gemeente onderkend.

De huidige prestatieafspraken tussen de gemeente Enschede en Ons Huis bevatten weliswaar veel goede intenties maar weinig concrete en wederkerige afspraken. In het jaarverslag wordt wel helder verantwoording afgelegd over wat er bereikt is van de afspraken. Wij begrijpen dat er inmiddels ook gewerkt wordt aan meer concrete prestatieafspraken voor volgend jaar. Hiermee kan dan toegewerkt kan worden naar een complete PDCA cyclus met verantwoording in het jaarverslag over verschillen tussen afspraken en realisatie en de oorzaken en mogelijke verbeterpunten.

Sturing en beheersing (*risico laag*)

De beheerkosten van Ons Huis zijn relatief hoog in vergelijking met de sector. Dit komt ook tot uiting in de Aedes benchmark waar Ons Huis een C scoort op dit onderdeel (tegenover een A op alle andere onderdelen). Deels worden deze hogere kosten verklaard door de tijdelijk geringere woningvoorraad door sloop voorafgaand aan nieuwbouw. Wij verwachten in de volgende MJB een duidelijke verbetering. U heeft aangegeven dit actief te monitoren en hier op te sturen.

Tot slot

Om transparant te zijn publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. 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
22 juli 2025

Ons Kenmerk
H775808

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Onderzoekresultaten van het WSW
- dVi gegevens 2024
- Prestatieafspraken

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 juli 2025

Ons Kenmerk
H775808