Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1861
Stichting Oost Flevoland Woondiensten (OFW)
t.a.v. het bestuur
Postbus 89
8250 AB Dronten

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
H775773

Alleen per e-mail verzonden

Datum 29 augustus 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 8 juli 2025 had ik, samen met mijn collega [redacted], een gesprek met u en [redacted] en een gesprek met [redacted]. Wij bespraken onder andere de ambities uit het Koersplan 2024-2028, de ontwikkeling van de organisatie, de forse bouwproductie en de focus op het contact met huurders en buurten. De gesprekken gaven blijk van gezonde kracht en tegenkracht binnen OFW. Ik heb de gesprekken ervaren als open en prettig.

Conclusie
Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. OFW zet de stap van beheer- naar ontwikkelorganisatie en heeft de organisatie verder geprofessionaliseerd, vooral het risicomanagement en de controlcyclus. Deze positieve ontwikkelingen en de gesprekken geven vertrouwen in de kwaliteit van bestuur en intern toezicht.

Afspraak
Ik maak met u de volgende afspraak: uiterlijk 30 november 2025 ontvang ik de uitkomsten van uw onderzoek naar de beheerkosten (zie de toelichting hierna).

Vorige beoordeling
Ook in de vorige toezichtbrief van 6 november 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Hieronder vindt u de hoofdlijn van enkele onderwerpen uit ons onderzoek en, onder Beheerkosten, een toelichting op de afspraak hierboven.

Governance volkshuisvestelijk belang (risico laag)
OFW heeft een forse ambitie voor het moderniseren en verduurzamen (van met name woningen uit de jaren '70) en voor nieuwbouw. De ambitie voor nieuwbouw is meer dan verdubbeld: van een netto groei van circa 15 woningen per jaar (voor de NPA) naar een netto groei van 40 woningen per jaar. Hiermee levert OFW bijna

het aandeel van gemeente Dronten in de Woondeal ZUND. In 2026 en 2027 wordt een piek voorzien in het aantal op te leveren woningen.

In voorjaar 2025 was sprake van een mogelijke huurbevriezing. Effectuering zou naar verwachting tot 2032 niet hebben geleid tot overschrijding van de financiële norm voor de ICR uit het beoordelingskader (minimaal 1,4). OFW heeft op korte termijn de mogelijke effecten van diverse 'knoppen' in beeld gebracht. Het gesprek met u hierover geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van uw corporatie.

Uw Meerjarenprognose 2025 t/m 2034 geeft aan dat OFW voor de ratio's ook eigen normen hanteert; bijvoorbeeld minimaal 1,75 voor de ICR. U gaf aan dat dit signaleringsnormen zijn. In de volgende meerjarenprognose verwacht ik, conform de Leidraad Aw voor het opstellen van de Meerjarenbegroting van 11 juni 2025, een onderbouwing voor de keuze van financiële grenzen. Verder verwacht ik dat in de meerjarenprognose en in het jaarverslag wordt toegelicht hoe de voorgenomen respectievelijk gerealiseerde investeringen zich verhouden tot lokale, regionale en nationale opgaven. Met daarbij een analyse op hoofdlijnen van de verschillen.

Risicomanagement (risico laag)
De vorige toezichtbrief vroeg extra aandacht voor het risicomanagement van OFW als geheel. OFW heeft in 2024 een risk control framework opgesteld met kaders en een raamwerk waarmee integraal risicomanagement wordt gefaciliteerd. Inmiddels is de vertaling naar processen ter hand genomen. Een nieuwe structuur is gemeengoed aan het worden, mede dankzij diverse manieren om voldoende bewustzijn te krijgen en te houden. Dit is een positieve ontwikkeling. Ik vertrouw erop dat u bij de verdere uitwerking en implementatie de adviespunten uit de management letter van de accountant meeneemt.

Controlfunctie (risico laag)
De accountant merkt op dat het Three Lines Model passend is ingericht. U gaf aan dat het werk van [redacted] een belangrijke succesfactor is geweest voor de doorontwikkeling van het risicomanagement en de interne controle. Ook de RvC waardeert het werk van [redacted]. Ook dit is een positieve ontwikkeling. [redacted] werkt op interim basis. Ik vertrouw erop dat OFW tijdig stappen zet om voor deze functie continuïteit te borgen.

Beheerkosten (risico laag)
Volgens de dPi2024 zijn in de periode 2025 tot en met 2029 voor het DAEB-bezit de gemiddelde beheerkosten naar verwachting 2.144 euro per verhuureenheid. Dit is hoger dan het sectorgemiddelde (1.638 euro) en de signaleringsgrens uit het beoordelingskader (maximaal 1.800 euro). U hebt toegezegd dit nader te onderzoeken. Graag ontvang ik uiterlijk 30 november 2025 de uitkomsten.

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,

[redacted]
senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775773

Bijlage toezichtbrief

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775773

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 toezichtafspraak 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:

- Vorige beoordelingen door de Aw
- dPi2024
- Meerjarenprognose 2025 t/m 2034
- dVi 2024
- Jaarverslag 2024
- Management letter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Brieven van WSW d.d. 9 december 2024 en 1 april 2025 plus onderzoeksresultaten

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.