



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Alleen per e-mail verzonden

Datum 20 oktober 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 3 maart 2025 heeft de Aw kennis gemaakt met u als bestuurder. Daarnaast hebben op 3 september 2025 in een open en prettige sfeer gesprekken plaatsgevonden met de Raad van Commissarissen (RvC) en vervolgens wederom met u. Namens de Aw waren [REDACTED] en ondergetekende aanwezig. Onderwerpen in deze gesprekken waren onder andere de (beheersing van de) opgaven van Ons Doel, de ontwikkelingen in de interne organisatie en samenwerking in de regio.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel maak ik met u de onderstaande afspraak.

Afspraak

Ik vraag u mij proactief te informeren zodra herziene inzichten leiden tot een (verdere) bijstelling van de opgaven en/of uw financiële verwachtingen.

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief 2023 (van 15 januari 2024) zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt. Wel vroeg ik uw voorganger mij proactief te informeren ten aanzien van de eventuele inzet van de vastgestelde bijsturingmogelijkheden en de inrekening van 2 vastgoedprojecten in de meerjarenbegroting. Dit heeft niet plaatsgevonden.

Wel heeft u ons in ons kennismakingsgesprek op 3 maart 2025 geïnformeerd over de uitdagingen inzake de relatief grote investeringen in relatie tot de financiële positie van Ons Doel en de kritische houding van WSW inzake uw begroting. In onderstaande toelichting zal ik nader ingaan op mijn conclusies daaromtrent.

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

H775845

TOELICHTING

Financiële continuïteit en Bedrijfsmodel

In 2025 heeft de Aw op twee momenten met u gesproken over onder andere de omvang en beheersing van uw opgaven en het feit dat 2 omvangrijke herstructureringsprojecten nog niet waren opgenomen in de meerjarenbegroting. Deze projecten bleken niet te passen binnen de financiële ratio's van Ons Doel indien tevens een drietal voorgenomen nieuwbouwprojecten zouden worden uitgevoerd.

In de afgelopen periode heeft Ons Doel heldere keuzes gemaakt inzake haar opgaven. Naar aanleiding daarvan zijn onder andere 2 nieuwbouwprojecten (deels) overgedragen aan andere corporaties en heeft u de omvangrijke voorgenomen investeringen op het gebied van duurzaamheid en warmtetransitie bijgesteld. Tevens zijn de verkopen qua omvang vergroot. Het totaal van alle ingrepen is vertaald in een bijgestelde en door de RvC goedgekeurde meerjarenbegroting. Hieruit blijkt dat u de komende jaren naar verwachting binnen de financiële ratio's blijft, met uitzondering van het jaar 2026 waarin de ICR de norm (tijdelijk) overschrijdt.

Uitgaande van de voortgaande verbetering van inzicht in en beheersing van uw opgaven beoordeel ik voornamelijk het risico op de onderdelen Financiële continuïteit en Bedrijfsmodel op laag. U vaart hierbij wel duidelijk scherp aan de wind. Ik vraag u mij dan ook proactief te informeren zodra herziene inzichten leiden tot (verdere) bijstelling van de opgaven en/of uw financiële verwachtingen.

Governance volkshuisvestelijk belang

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 gerichter aandacht aan de governance van prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen, huurbeleid en transparante verantwoording.

Zoals hierboven reeds vermeld heeft Ons Doel recent haar meerjarenbegroting herzien. Daarin zijn de investeringsambities fors naar beneden bijgesteld en zijn aanpassingen gedaan in de investeringen in de bestaande voorraad om deze voldoende in stand te houden. Daarmee ontstaat een realistisch beeld van de mogelijkheden van Ons Doel. U heeft zich daarbij succesvol ingespannen om desondanks de nieuwbouwopgaven te borgen door overdracht van een deel hiervan aan collega corporaties.

In het jaarverslag 2024 worden de behaalde resultaten helder afgezet tegen de (beleids-)voornemens en begroting, echter niet in relatie tot de prestatieafspraken en eventuele oorzaken van het niet realiseren hiervan. In ons gesprek gaf u aan hier in toekomstige jaarverslagen vorm aan te geven. Hiermee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus en een transparante verantwoording.

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
20 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775845

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 zogenoemde 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:

- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Accountantsverslag 2024
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Bijgestelde meerjarenbegroting 2025

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
20 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775845