



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0757
Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting
t.a.v. het bestuur
Kerkbuurt 10
1511 BD Oostzaan

Alleen per e-mail verzonden

Datum 11 december 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[Redacted]

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 26 november 2025 had ik samen met mijn collega [Redacted] een gesprek met u. Op 26 mei 2025 sprak ik samen met [Redacted]. Ik waardeer de directheid in die gesprekken.

Ons Kenmerk
H775863

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling

In de voorgaande toezichtbrief van 9 september 2025 is een midden risico op het onderdeel governance – besturing gesignaleerd. Met u is toen de toezichtafpraak gemaakt dat u mij uiterlijk 15 december 2024 informeert over het toekomstig besturingsmodel in relatie tot de toekomstbestendigheid van WOV. De toezichtafpraak is nagekomen en er zijn in 2025 meerdere gesprekken geweest met het bestuur alsook een gesprek met de voltallige RvC. Hieronder ga ik in op de huidige stand van zaken wat betreft de governance, financiën en volkshuisvestelijk belang.

TOELICHTING

Governance

De afgelopen jaren is door het personele verloop een groot deel van de formatie ingevuld met interim-medewerkers. In 2024 is WOV in staat geweest nieuwe medewerkers aan zich te binden, waardoor de organisatie stabiel is geworden en de hoge organisatiekosten wellicht wat kunnen dalen.

Sinds mei 2023 is het bestuur van WOV gewijzigd naar een voltijd bestuurder voor de dagelijkse operatie [Redacted]. Hierdoor zit het bestuur dichter op de organisatie en is de aansturing zichtbaar verbeterd. Inmiddels heeft de ALV van WOV een statutenwijziging goedgekeurd waarmee de statutaire eis van drie bestuurders vervalt. Uit de gesprekken met u en met de RvC blijkt dat WOV de noodzaak om ook bij een kleine organisatie en bestuur te zorgen voor voldoende klankbord én tegenspraak onderkent. U gaf aan dat de RvC verwacht in het voorjaar van 2026 over de concrete vormgeving van het besturingsmodel te

besluiten.

De relatie met de huurdersvereniging (HVO) liet in 2024 te wensen over. U heeft met de HVO onder begeleiding van een externe partij een aantal opbouwende gesprekken gevoerd. Dit heeft geleid tot een concept Samenwerkingsovereenkomst waarover ook de Woonbond positief heeft geadviseerd. Een mooi resultaat voor de huurders/bestuursleden en het bestuur van WOV die zich voor een verbetering van de relatie hebben ingezet.

Bovenstaande positieve ontwikkelingen leiden ertoe dat de Aw niet langer een midden risico op het gebied van governance ziet.

Financiën en volkshuisvestelijk belang

In de afgelopen vijf jaar is de ICR van WOV een aantal keer onverwacht onder de norm van 1,4 geraakt. In het jaar 2023 is dat aanleiding geweest om van u een verbeterplan te vragen dat op 4 december 2023 is ontvangen en beoordeeld. In het verbeterplan zijn de ambities voor nieuwbouw en verduurzaming verlaagd en zijn de noodzakelijke stappen gezet om de interne beheersing op orde te krijgen. Als gevolg van deze maatregelen is de ICR volgens uw prognoses de komende jaren ruim voldoende (2,42 in 2029). U heeft, mijns inziens terecht, gekozen voor een voorzichtige begroting aangezien is gebleken dat WOV mede door haar kleine omvang erg gevoelig is voor onvoorspelbare externe ontwikkelingen. Tegelijkertijd heeft WOV een grote opgave in de verduurzaming van het bezit en achterstallig onderhoud bij badkamers, keukens en toiletten en vochtproblemen in de woningen. Ik ga er vanuit dat u het inzicht uit de verbeterde interne beheersing gebruikt om waar mogelijk extra te presteren als de financiële ontwikkeling daarvoor ruimte geeft.

De druk op de woningmarkt in Oostzaan is hoog. In afwachting van de voorgenomen herziening van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma zijn er voor 2025 geen nieuwe gemeentelijk prestatieafspraken gemaakt, maar zijn de bestaande (kader)afspraken voortgezet.

U heeft al een aantal jaren geen nieuwbouwwoningen opgeleverd door vertraging bij de vergunningaanvraag en langdurige trajecten voor de aanleg van nutsvoorzieningen. Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Oostzaan gaat uit van een opgave tot 2040 tussen 350 en 480 woningen, waarvan 30% sociale huur. De huidige plancapaciteit is daarvoor onvoldoende. Slechts voor 27 woningen is momenteel harde plancapaciteit beschikbaar. De komende jaren is het daarmee de uitdaging voor WOV om samen met de gemeente verdere vertraging bij nieuwbouw en herstructurering te voorkomen, zodat WOV volkshuisvestelijk maximaal kan presteren binnen de financiële mogelijkheden. Realistisch begroten, uitgaand van harde plancapaciteit, dient daarbij het uitgangspunt te zijn.

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,


Coördinerend/specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 december 2025

Ons Kenmerk
H775863

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:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 2024

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
11 december 2025

Ons Kenmerk
H775863