



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0936
Stichting Omthuis
t.a.v. het bestuur
Larikslaan 2
3833 AM Leusden

Alleen per e-mail verzonden

Datum 19 februari 2026
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]@ilent.nl

Ons Kenmerk
H775793

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 vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 19 januari 2026 hadden mijn collega's [redacted] en ik eerst een gesprek met u en [redacted], gevolgd door een kennismaking met de Raad van Commissarissen (RvC). In beide gesprekken zijn [redacted] en de organisatie ontwikkeling aan bod gekomen. Daarnaast is de fusie tussen Omthuis en Cocon Wonen per 1 januari 2026 besproken. Ik complimenteer Omthuis met de wijze waarop zij zich heeft ingespannen om te komen tot deze fusie en met het nemen van haar verantwoordelijkheid voor de volkshuisvestelijke opgaven van Cocon Wonen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek handhaaft de Aw de risico-inschatting 'midden' aan het onderdeel management systemen. Het afgelopen jaar zijn flinke stappen gezet in de ontwikkeling van de organisatie, maar de basis is nog niet volledig op orde. Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'. Het onderzoek leidt niet tot een interventie, wel tot een toezichtafpraak.

Van de RvC verwacht ik dat zij zorgdraagt voor een goede overdracht [redacted]. Dit volg ik met interesse en nieuwsgierigheid.

Toezichtafpraak

- Voor 1 april 2026 ontvang ik een overzicht van de verschillende procesbeschrijvingen, hun status en de planning.

[redacted] heeft een belangrijke rol in de verdere ontwikkeling van Omthuis. Daarom zal de overdracht, onboarding en facilitering door de RvC van [redacted] onderdeel van het onderzoek in 2026 zijn.

Vorige beoordeling

In de brief van 10 februari 2025 maakte ik met u de volgende toezichtafspraken:
- Graag ontvang ik van u de termijnrapportage 2e periode 2025 zodra deze gereed is.
- Graag ontvang ik voor 1 september 2025 een overzicht van de verschillende

procesbeschrijvingen en hun status.

Dit overzicht volgt nog, zoals afgesproken. De termijnrapportage heb ik inmiddels ontvangen, evenals de belangrijkste procesbeschrijvingen.

TOELICHTING Managementsystemen

Omthuis is per 31 december 2022 ontstaan uit een fusie, waarbij gekozen was voor een relatief kort voorbereidingstraject. De nasleep van de fusie en de verdere integratie duurt mede hierdoor langer dan gewenst. De voorbereiding op de fusie met Cocon vroeg ook meer aandacht dan vooraf was voorzien. Desondanks zijn in het afgelopen jaar belangrijke stappen gezet. De monitoring via de T-rapportage is ten opzichte van eerder aanzienlijk verbeterd. Voor de belangrijkste processen zijn nieuwe procesbeschrijvingen opgesteld; de resterende procesbeschrijvingen worden in 2026 afgerond. U onderkent zelf dat er ruimte is voor verdere verbetering in de beleids- en PDCA-cyclus, waaraan de organisatie momenteel werkt. Onderdeel van uw opdracht als [REDACTED] is het zorgvuldig in kaart brengen van de interne opgave, zodat [REDACTED] goed voorbereid kan starten. De RvC draagt hier zorg voor vanuit haar verschillende rollen. Ik volg dit met interesse.

Omthuis dient zich volgens bestuur en RvC verder te professionaliseren, passend bij haar huidige omvang. In 2025 zijn belangrijke stappen gezet in de verdere integratie van de fusieorganisatie, maar dit proces is nog niet volledig afgerond. Om die reden handhaaf ik voor dit onderdeel de risicokwalificatie 'midden'. Om zicht te houden op de voortgang maak ik hierover de volgende afspraken met u:

- Voor 1 april 2026 ontvang ik een overzicht van de verschillende procesbeschrijvingen en hun status.

Financiële continuïteit

In 2025 daalde de ICR van Omthuis onder de Aw/WSW-norm van 1,4 als gevolg van een onverwacht hogere VPB-aanslag. In de forecast (dPi2025) bedraagt de ICR van de DAEB-tak 0,46. Aangezien deze ontwikkeling mede het gevolg is van de fusie tussen de rechtsvoorgangers in 2022, verwacht u dat dit effect eenmalig van aard is.

In de nieuwe meerjarenbegroting 2026 (MJB) is een duidelijke verbetering van de ICR zichtbaar ten opzichte van de vorige MJB. Op TI-niveau stijgt de ICR in 2027 naar 1,9 en blijft vervolgens rond de 2. Deze verbetering hangt onder meer samen met het meenemen van de realisatieverwachting bij nieuwbouwprojecten, waardoor investeringen in de tijd zijn opgeschoven. Het is positief dat hiermee het realisme van de begroting is vergroot.

Op basis van het bovenstaande acht ik het risico op de financiële continuïteit nog steeds laag.

Kwaliteit intern toezicht

Ik heb de RvC leren kennen als enthousiast, betrokken en verantwoordelijk. In 2025 zijn twee nieuwe leden toegetreden en in 2026 zullen nog twee nieuwe leden starten. Daarmee zal de RvC in belangrijke mate uit relatief nieuwe commissarissen bestaan. De commissarissen gaven aan dat een zorgvuldig inwerkprogramma, een warme overdracht en actuele organisatievraagstukken, zoals de werving van [REDACTED], bijdragen aan een steile leercurve van de nieuwe RvC leden.

Uit het gesprek met de RvC bleek dat zij een helder beeld heeft van de huidige positie van Omthuis en van de richting waarin de organisatie zich wil ontwikkelen. Dit beeld is meegenomen in de werving en selectie van [REDACTED]. De opdracht voor [REDACTED] wordt nog nader uitgewerkt en is mede

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 februari 2026

Ons Kenmerk
H775793

afhankelijk van de bevindingen van [REDACTED]. In 2026 zal de RvC samen met [REDACTED] gaan werken aan een gedeelde visie op besturen en toezicht.

Daarnaast hebben wij met de RvC gesproken over het rooster van aftreden en de daarbij behorende risico's. De RvC herkende dit beeld en gaf aan hierover intern het gesprek te voeren, onder meer over mogelijke mitigerende maatregelen. Tijdens het gesprek viel op dat het verder expliciteren en delen van verwachtingen en beelden binnen de raad kan bijdragen aan de onderlinge samenwerking en effectiviteit.

De RvC laat zien bewust te opereren in deze fase van ontwikkeling van de organisatie en ik heb het vertrouwen dat zij haar eigen ontwikkeling ook voortvarend oppakt.

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
19 februari 2026

Ons Kenmerk
H775793

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:

- Managementletter 2025, Meerjarenbegroting 2026, dPi gegevens 2025
- dVi gegevens 2024
- Onderzoeksresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Jaarverslag 2024
- Gesprekken op 19 januari 2026

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
19 februari 2026

Ons Kenmerk
H775793