



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0008
Stichting Openbaar Belang
t.a.v. het bestuur
Postbus 31
8000 AA Zwolle

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 25 april 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

25 april 2024

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Ons Kenmerk

H705183

Ik heb met u gesproken op 17 april 2024. De informatie uit dit gesprek is betrokken in de conclusie.

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico-inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder licht ik dat op enkele onderdelen toe.

Governance - Besturing

Wat betreft de besturing van Openbaar Belang heeft u in de afgelopen jaren mooie stappen gezet. Openbaar Belang heeft een breed managementteam ██████████ waarmee gezorgd wordt voor besluitvorming met voldoende integraliteit en discussie vooraf. U heeft de kwaliteit van de besturing beter geborgd door stappen te zetten op het gebied van risicomangement. Verder beschikt de organisatie over ██████████, die ook beleidsstukken onafhankelijk toetst. Bovendien heeft u aandacht voor soft controls naast de hard controls en beschikt u over een actueel ondernemingsplan en een actuele portefeuillestrategie.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

Openbaar Belang zet zich met name in voor starters en specifieke doelgroepen. In uw meerjarenbegroting (MJB) 2024 en verder is uw aandeel in de afspraken uit de regionale woondeal en de lokale prestatieafspraken opgenomen. In vier jaar tijd voorziet u een productie van 400 woningen. Daarbij is het u gelukt om de productie van sociale huurwoningen te versnellen. Tevens is de NPA-opgave wat betreft E, F en G energie-labels volledig ingerekend in uw MJB. Voor de langere termijn is in het coalitieakkoord van Zwolle de ambitie opgenomen om tot en met 2030 1.000 woningen per jaar te realiseren, waarvan 20% sociale huur. Het relatieve aandeel ten opzichte van de twee andere Zwolse corporaties daarvan, is voor Openbaar Belang weer een vijfde, dus 40 woningen nieuwbouw per jaar. U verwacht ook aan deze bouwopgave uw bijdrage te kunnen leveren. U zet daarbij niet alleen in op (sloop en) nieuwbouw, maar ook op splitsen van woningen en optoppen.

Naast de beschikbaarheid van woningen heeft u veel aandacht voor de differentiatie van wijken en complexen naar woningtypes (en daarmee

doelgroepen), leefbaarheid en concepten als de magische mix.

Volgens de huidige inzichten beschikt u over voldoende financiële ruimte om te voorzien in de opgave op middellange termijn. In een tweetal scenario's bij de MJB kunnen financiële ratio's gaan knellen. Periodiek monitort u de harde toezeggingen, economische ontwikkelingen en bijsturingsmogelijkheden. Op deze wijze kunt u tijdig waar nodig bijsturen.

Samengevat levert u een mooie bijdrage aan het voorzien in de volkshuisvestelijke opgave in Zwolle.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 april 2024

Ons Kenmerk
H705183

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Datum
25 april 2024

Ons Kenmerk
H705183

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Managementletter 2023
- Jaarverslag 2022