



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0968
Stichting Omnia Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 418
3840 AK Harderwijk

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 juli 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

H705347

In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het overleg op 10 juli 2024 met u, ██████████ meegenomen.

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Organisatie

Er is in de afgelopen jaren veel gebeurd binnen de organisatie van Omnia. De functies van ██████████ zijn ingevuld door nieuwe personen. Ook vindt er een transitie plaats van een hiërarchische cultuur naar een cultuur waarbij de verantwoordelijkheden lager in de organisatie worden neergelegd. Om deze veranderingen te ondersteunen en de medewerkers daarin te begeleiden loopt er, onder externe begeleiding, een cultuurtraject 'Beter Verbinden'. U heeft aangegeven dat de aandacht en tijd die hieraan wordt besteed door de medewerkers wordt gewaardeerd. De waardering blijkt ook uit de volgens u 'best mooie scores' uit het eind vorig jaar gehouden medewerkersonderzoek. Al zijn er ook nog zaken die aandacht behoeven.

Eind vorig jaar is een nieuwe strategische visie vastgesteld. Deze visie is in koerskaarten vertaald naar de praktijk en concrete projecten. Deze onderdelen samen vormen een dynamisch ondernemingsplan voor de periode 2024-2027. Op basis van de koerskaarten worden heldere en meetbare doelen geformuleerd waarover in de tertiaalrapportages verantwoording wordt afgelegd. De PDCA-cyclus is hiermee op orde. U hebt aangegeven dat de RvC blij is met de nieuwe rapportages en ook de nieuwe opleggers bij de stukken voor de RvC-vergaderingen. U bent positief over de cultuurverandering die binnen de RvC heeft plaatsgevonden, welke aansluit bij de veranderde cultuur van de werkorganisatie.

Met de komst van ██████████ is het three-lines model beter ingericht door een duidelijke scheiding in werkzaamheden van ██████████. Ook heeft het risicomanagement een plaats gekregen in de tertiaalrapportages. Hiermee is invulling gegeven aan de aanbevelingen op dit punt van uw accountant.

Governance volkshuisvestelijk belang en financiële continuïteit

In 2024 is de portefeuillestrategie geactualiseerd. De grote lijn hierin is ongewijzigd gebleven. Met de al voor uw komst ingezette strategie om de activiteiten van Omnia te concentreren in de kerngebieden Noord-Veluwe, Amersfoort en Woudenberg, bent u voortvarend verder gegaan. Van de voorgenomen verkoop van rond de 2.000 woningen buiten de kerngebieden is inmiddels 50% gerealiseerd. Het streven is om in 2029 het laatste bezit over te dragen. Aan het uitgangspunt om deze woningen aan collega-corporaties te verkopen en zo te behouden voor de volkshuisvesting is tot nu toe steeds voldaan. Door de beperkte orderportefeuille voor de jaren 2023 en 2024 is het niet mogelijk om de verkopen tijdig te compenseren met nieuwbouw en aankoop van woningen. Hierdoor is het bezit in 2023 gedaald met rond de 1.000 woningen. Als ondergrens hanteert u een aantal van 8.000 woningen, dat eind vorig jaar is bereikt. Vanaf 2025 zal de omvang van het bezit weer gaan groeien.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 juli 2024

Ons Kenmerk
H705347

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt met de krapte op de woningmarkt onder een vergrootglas. Hierbij is een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken van groot belang. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Juli vorig jaar heeft de Aw hierover een leidraad gepubliceerd. En recent heeft u de leidraad inzake de meerjarenbegroting en dPi2024 ontvangen.

Met alle gemeenten in de kerngebieden sluit u prestatieafspraken af. De prestatieafspraken worden volgens u steeds concreter, waaraan de regionale woondeal positief heeft bijgedragen. U heeft in alle gemeenten bestuurlijk overleg en ook projectenoverleg. Daardoor is er goed overleg over mogelijkheden tot versnellen en is goed in beeld of escalatie nodig is. Bij alle gemeenten ziet u medewerking om bij nieuwbouwprojecten 30% sociale huur te realiseren. Ik constateer een duidelijke relatie tussen de prestatieafspraken en uw meerjarenbegroting.

De financiële positie van Omnia is goed. In de meerjarige doorrekening van het basisscenario blijven de financiële ratio's voldoen aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW. Uit de doorrekening van een aantal andere scenario's wordt duidelijk welke plannen niet haalbaar zijn of waar er moet worden bijgestuurd, waarvoor overigens voldoende tijd is.

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,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

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.

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.

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:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op 10 juli 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 juli 2024

Ons Kenmerk
H705347