



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0506
Oost West Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 9
3240 AA Middelharnis

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 24 oktober 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

24 oktober 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. Daarnaast spraken mijn collega [REDACTED] op 2 oktober 2024 met u, uw RvC en [REDACTED].

Ons Kenmerk

H705208

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Voorgaande beoordelingen

In onze vorige toezichtbrief waren de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Graag ontvang ik uw vernieuwde portefeuille strategie zodra deze gereed is;
-> U heeft ons per mail van d.d. 1 mei 2024 voorzien van de nieuwe portefeuille strategie.
 - Tijdens ons gesprek van 23 augustus 2023 spraken wij af dat wij voor de beoordeling volgend jaar een gesprek zullen voeren met [REDACTED];
-> Gesprek heeft in het kader van deze beoordeling plaatsgevonden op 2 oktober 2024. Zie ook onze bevindingen daarvan verderop in deze brief.
 - Graag spreek ik voor de beoordeling van volgend jaar ook met uw RvC.
-> Gesprek heeft in het kader van deze beoordeling plaatsgevonden op 2 oktober 2024. Zie ook onze bevindingen daarvan verderop in deze brief.
- Hiermee zijn de toezichtafspraken 2023 gehandeld.

Financiële continuïteit

Uit uw financiële kengetallen zoals opgegeven in dVi en dPi blijkt dat de financiële positie gedurende de prognose periode voldoende robuust is. Om de financiële spankracht van Oost West Wonen nog beter in beeld te brengen kan het opnemen van een combinatie / 'worst case' scenario behulpzaam zijn. U heeft toegezegd dit in de nieuwe meerjarenbegroting op te nemen. Ook zult u in de nieuwe begroting meer aandacht besteden aan uitwerking van de mogelijke bijstuurmaatregelen.

Bedrijfsmodel

U ziet een transitieopgave die het verouderde woningbezit vooral via sloop/nieuwbouw en renovatie 'toekomst klaar' moet maken, met verduurzaming en het aardgasvrij maken als belangrijke aspecten. De nieuwe portefeuillestrategie (2024-2030-2035) laat zien dat het wensscenario financieel niet haalbaar is. U heeft daarom een haalbaar scenario opgesteld. Dit scenario gaat uit van een groei tot 2035 van 467 woningen en beschouwt u als de ondergrens van uw ambitie. De

financiële grenzen worden in het wensscenario al eind 2027 bereikt, terwijl dit in het haalbare scenario pas in 2030 gebeurt. Het haalbare scenario is opgenomen in uw meerjarenbegroting 2024-2028. Bijsturing van uw strategie vindt plaats via de cyclus van kwartaalrapportages, jaarverslag en meerjarenprognose.

Governance – Besturing – Kwaliteit intern toezicht

In 2024 is uw Raad van Commissarissen gewijzigd. Er is een nieuw lid toegetreden en een van de zittende leden is, na aflopen van de termijn van de voorzitter, de nieuwe voorzitter geworden. Mede hierdoor is een andere dynamiek in de RvC ontstaan. De nieuwe voorzitter geeft wat meer ruimte voor discussie en dit geeft, mede door de inbreng van de twee nieuwste leden, een bredere kijk op de materie. Dit helpt bij de afspraak met het bestuur om meer aan het begin van besluitvorming en ontwikkelingen betrokken te worden.

In uw jaarverslag 2023 heeft de RvC uitgebreid verslag gedaan van haar werkzaamheden. Met name de transparantie omtrent mogelijke belangenverstrengeling binnen de RvC en de afspraken hieromtrent zie ik daarbij als positief.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In onze toezichtbrief van vorig jaar spraken wij over de koppeling met en herkenbaarheid van prestatieafspraken in diverse interne documenten zoals meerjarenprognose, jaarverslag en management rapportages. U gaf aan te willen onderzoeken of dit tot de mogelijkheden behoort.

In de meerjarenbegroting heeft u inmiddels een overzicht opgenomen waarin prestatieafspraken, begroting en realisatie met elkaar in verband gebracht worden. Ook bent u voornemens een vergelijkbaar overzicht in uw jaarverslag 2024 op te nemen. In 2025 zal een vertaalslag naar de kwartaalrapportage vorm krijgen. Dit geeft u meer onderbouwing en mogelijkheden voor monitoring en kan bijdragen aan de discussie met en transparantie ten behoeve van uw stakeholders. Ik waardeer het dat u hiermee aansluit op wat de Aw in de laatste leidraden hierover voorstelt.

Voor wat betreft de realisatie van uw voorgenomen nieuwbouw blijkt uit de opgave dVi / dPi dat zowel de begrotingsaantallen als de realisatie daarvan tot nu toe wat lager liggen dan het sector gemiddelde. U heeft dit onderkend en verwacht dit de komende jaren te verbeteren. Het feit dat de gemeente Goeree Overflakkee veel locaties hiervoor ter beschikking heeft, geeft wat dat betreft ook mogelijkheden.

Voor wat betreft de verduurzaming bent u voornemens het aantal woningen met een EFG label van 757 woningen in 2023 naar 50 stuks in 2028 terug te brengen. Graag spreek ik op basis van de jaarstukken 2024 en de meerjarenbegroting 2025-2029 met u hierover door.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

De inrichting van de controlfunctie bij Oost West Wonen voldoet aan de vereisten van de woningwet. Daarnaast is ons op basis van de gesprekken op 2 oktober en de managementletter 2023 gebleken dat de invulling van goede kwaliteit is. [REDACTED] verricht [REDACTED] taken vooral vanuit de derde lijn van het 'three lines' model. [REDACTED] geeft voldoende kracht en tegenkracht, zowel naar het bestuur, het MT als de RvC. [REDACTED] is de afgelopen jaren gegroeid in [REDACTED] rol en krijgt het vertrouwen van de RvC.

Zowel bij de opzet van Risico Managementmodel als inrichting van het integriteit beleid speelt [REDACTED] een belangrijke rol.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705208

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,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705208

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 vervolgafspraken, 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 2023
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Portefeuillestrategie

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705208