



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0636  
Wonen Meerssen  
t.a.v. het bestuur  
Bunderstraat 28  
6231 EL Meerssen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 30 november 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum  
30 november 2022

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  
H619502

### Conclusie

Het onderzoek geeft 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 afspraken met u maak.

### Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Uit diverse documenten en uit het gesprek met u als bestuurder, constateer ik dat Wonen Meerssen stappen heeft gemaakt in het doorrekenen in scenario's van haar opgave, alsmede in de vastlegging en besluitvorming daarvan.

Na een lange periode van 'afwachten' is er nu meer duidelijkheid over het zelfstandig voortbestaan van de gemeente Meerssen. Er ligt nu ook een woonvisie waar Wonen Meerssen op verder kan 'bouwen'. Het overleg tussen gemeente Meerssen en Wonen Meerssen heeft tot prestatieafspraken geleid met onder meer een beperkte uitbreiding van duurzaam bezit over een paar jaar. Op termijn is de verwachting dat er krimp plaats gaat vinden in het werkgebied van Wonen Meerssen, maar voor nu is de vraag onverminderd hoog en de vraag naar duurzame levensloopbestendige woningen zal naar verwachting ook hoog blijven. Wonen Meerssen heeft de afgelopen jaren benut om een versnelling te maken in de verduurzaming van haar bezit waar de huurders nu de vruchten van plukken. Tevens zijn er diverse projecten in de pijplijn voor sloop/nieuwbouw, welke met scenarioanalyse zijn doorgerekend.

De Aw heeft daarmee een positief beeld over de volkshuisvestelijke inspanningen van Wonen Meerssen.

**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.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Met vriendelijke groet,

**Datum**  
30 november 2022

SENIOR INSPECTEUR, AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

**Ons Kenmerk**  
H619502

██

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Datum**  
30 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H619502

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Portefeuillestrategie
- Rapportage inzake Envida zorgorganisatie
- Gesprek met bestuurder op 24-11-2022