



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0449  
Aan het bestuur van  
Christelijke Woongroep Marenland  
Postbus 27  
9900 AA APPINGEDAM

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**



Datum 1 december 2021  
Betreft Toezichtbrief 2021

**Ons kenmerk  
H541209**

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar Christelijke Woongroep Marenland (Marenland) heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

**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.

**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.

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.

### **Basisonderzoek 2021**

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

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2020 en verder
- Management letter 2020 en accountantsverslag 2020
- Onderzoeksresultaten WSW, brief borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse van WSW, dd. 11 augustus 2021
- Voorgaande oordelen Aw

### **Conclusie**

Op basis van het onderzoek signaleer ik risico's op de onderdelen:

- Financiële beheersing
- Risicomanagement

De beoordeling leidt niet tot het opleggen van interventies. Wel maak ik de volgende afspraak met u:

- De Aw maakt in het eerste kwartaal van 2022 een afspraak voor een toezichtgesprek. In dit toezichtgesprek worden – in ieder geval – de volgende agendapunten besproken:
  - Meerjarenbegroting 2022 en verder en financiële sturing en beheersing;
  - Risicomanagement.

Per onderdeel beschrijf ik het gesignaleerde risico en vermeld ik welke afspraken ik met u maak.

### **Voorgaande beoordelingen**

In de oordeelsbrief 2020 van 13 mei 2020 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- De Aw zal in de tweede helft van 2020 een Governance Inspectie (GI) inplannen voor Marenland. De uitkomsten van de GI zijn bepalend voor het vanaf dan geldende toezichtregime.

Op 24 november 2020 heeft de Governance Inspectie bij Marenland plaatsgevonden. De Aw concludeert daarbij onder andere het volgende:

*'Ik constateer dat de tekortkomingen, zoals gesignaleerd in de Governance Inspectie van 2017 door Marenland goed zijn opgepakt. Het risicomanagement is verbeterd. Mogelijk aandachtspunt is nog wel het risicomanagement bij grote projecten.*

*Er is sprake van een goede verhouding tussen bestuur en RvC waarbij beiden zich bewust zijn van haar verschillende rollen en daar ook naar handelen.'*

Op basis van de uitgevoerde governance inspectie heeft de Aw vertrouwen in de werking van de governance bij Marenland. Dat betekent dat zij het regulier toezichtregime handhaaft.



**Datum**  
1 december 2021

**Ons kenmerk**  
H541209

### **Financiële beheersing**

Het WSW schrijft in haar brief *borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse* van 11 augustus 2021 dat de versterkingsopgave een grote impact blijft hebben, zowel organisatorisch als financieel. Marenland blijft sterk afhankelijke van externe factoren. Dit betreft zowel de omvang van de ontvangen vergoedingen vanuit het aardbevingdossier als de stijging van de bouwkosten. De transitieopgave is dusdanig fors dat zonder de eerdergenoemde vergoedingen de financiële positie sterk zou verslechteren. Ook heeft Marenland dit voorjaar aangegeven dat zij, zonder deze vergoedingen, wellicht andere keuzes zou maken wat betreft de doelmatigheid van sommige investeringen. Dit benadrukt het belang van een adequate (financiële) sturing en beheersing van de investeringen.

De Aw steunt deze analyse van het WSW. De financiële afhankelijkheid tezamen met het proces van de financiële sturing en beheersing van investeringen beoordeelt de Aw als een midden-risico.

De Aw zou graag in het eerste kwartaal van 2022 met u spreken over de meerjarenbegroting 2022 en verder en over de financiële beheersing binnen Marenland.

### **Risicomanagement**

De accountant BDO stelt in de managementletter 2020 dat de interne beheersing van voldoende niveau is.

Ten aanzien van het integraal risicomanagement stelt de accountant vast dat dit een redelijk mate van volwassenheid kent maar geeft zij een tamelijk groot aantal aanbevelingen ter verbetering hiervan. Dit maakt dat de Aw het risicomanagement bij Marenland tot een middenniveau risico beoordeelt. De Aw zou graag in het eerste kwartaal van 2022, met kennisneming van de managementletter 2021, met u spreken over het risicomanagement en de opvolging van de bevindingen van de accountant hierin.

### **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,

[Redacted signature]