



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1395
Woningbouwvereniging 'Maarn'
t.a.v. het bestuur
Boswijklaan 50
3941 ZN DOORN

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

Datum 19 januari 2022
Betreft Toezichtbrief 2021

Contactpersoon

Datum
19 januari 2022

Ons Kenmerk
H541959

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik op uw corporatie 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 heeft daarover een aparte brief ontvangen.

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
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 - 2029
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Website Woningbouwvereniging Maarn
- Reactie op door de Aw gestelde vragen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 januari 2022

Ons Kenmerk
H541959

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, behalve op de onderdelen financiële continuïteit en governance. Op deze beide onderdelen beoordeel ik het risico als midden. Ik leg geen interventies op, maar maak wel de volgende toezichtafpraak met u:

- In het voorjaar 2022 zal een gesprek plaatsvinden tussen de Aw en de bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn. Tijdens dit gesprek zal aandacht worden besteed aan de financiële continuïteit en de governance van uw organisatie in het bijzonder met betrekking tot de plannen rondom het complex Tuindorp.

Voorgaande beoordelingen

In de integrale beoordeling 2020 werden mogelijke risico's geconstateerd op de onderdelen governance – opzet intern toezicht, beheerkosten en integriteit.

Governance – opzet intern toezicht

De begrippen toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader van de RvC liepen in de beschikbare (en formele) stukken door elkaar. In de Toezichtbrief 2020 werd aangeraden om deze begrippen meer expliciet te benoemen en te onderscheiden om uw invulling van het interne toezicht beter te duiden. Inmiddels heeft Woningbouwvereniging Maarn de toezichtvisie, het toezichtkader en het Reglement Raad van Commissarissen herijkt. De begrippen zijn nu duidelijker onderscheiden. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de borging van de continuïteit van het interne toezicht door aanpassing van het rooster van aftreden van de RvC. Inmiddels is een nieuwe commissaris aangetreden en sprake van een nieuw aftreedschema. Hiermee is de continuïteit weer geborgd. Ik beschouw deze punten hiermee als afgedaan.

Beheerkosten

De beheerkosten van Woningbouwvereniging Maarn waren in de voorgaande jaren structureel hoger dan de gemiddelde beheerkosten in de sector. Inmiddels zijn deze kosten structureel lager uitgevallen door de herziene overeenkomst met Heuvelrug Wonen. De kosten zijn nog steeds relatief aan de hoge kant, maar er is een duidelijke verbetering zichtbaar. Uit uw prognoses leid ik af dat uw organisatie deze verbetering in de komende jaren wil bestendigen.

Integriteit

De integriteitscode van Woningbouwvereniging Maarn dateerde uit 2010 en was hierdoor niet meer actueel. De integriteitscode is inmiddels geactualiseerd en op de website geplaatst. Ook dit punt beschouw ik hiermee als afgedaan.

Financiële continuïteit

Woningbouwvereniging Maarn is op het eerste gezicht een financieel gezonde organisatie die ruim aan de ratio's voldoet. Echter, aangezien nog steeds onduidelijkheid bestaat omtrent de toekomst van het complex Tuindorp en dit ruim een kwart van het totale bezit van Maarn betreft, bestaan er toch zorgen over de continuïteit op de langere termijn. Het bezit in Tuindorp is oud, heeft

(gedeeltelijk) een monumentale status en er is al jaren sprake van bouwkundige, woontechnische en energetische achterstand. Er zijn grote investeringen nodig om dit complex op een goed niveau te krijgen. Aangezien deze investeringen nog niet geprognosticeerd zijn, is het huidige beeld over de komende jaren waarschijnlijk vertekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Hiermee is een belangrijk risico niet verdisconteerd in de ratio's. Ik beoordeel het risico voor wat betreft financiële continuïteit dan ook als 'midden'.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance

De hierboven beschreven situatie omtrent het complex Tuindorp heeft ook invloed op de wijze waarop ik de governance van Woningbouwvereniging Maarn beoordeel. Het vraagstuk rondom Tuindorp speelt al geruime tijd en hoewel ik begrip heb voor de gevoeligheden rondom dit dossier en de invloed die het coronavirus op het traject heeft gehad, wil ik hieromtrent toch mijn zorgen uiten. Ik beoordeel het risico voor wat betreft governance dan ook als 'midden' en ga hier graag met u in het voorjaar van 2022 over in gesprek.

Datum
19 januari 2022

Ons Kenmerk
H541959

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.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND EN SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████