



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1100  
Stichting Wonen Midden-Delfland  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 82  
3155 ZH Maasland

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

Datum 21 november 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Geacht bestuur,

**Ons Kenmerk**  
H611092

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.

In mijn beoordeling heb ik ook de informatie uit het overleg met u en ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ RvC op 7 november 2022 meegenomen. Dit staat vermeld onder 'Ontwikkelingen'.

### **Conclusie**

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

### **Ontwikkelingen**

Met de overname van voormalig Vestia-bezit in de gemeente Maasdijk, is Stichting Wonen Midden-Delfland (WMD) actief in twee gemeenten: Midden-Delfland en Westland. De omvang van het bezit is gegroeid naar circa 2.100 eenheden. Ondanks deze groei is WMD nog een relatief kleine organisatie. U bent zich dit bewust en zoekt daarom naar samenwerking met andere corporaties, onder meer op het gebied van inkoop, een nieuw ERP-systeem en de volkshuisvestelijke opgave in de regio Haaglanden. Samen met de RvC is de afgelopen periode uitgebreid nagedacht en gesproken over de positionering van WMD. Dit heeft er toe geleid dat - hoewel er geen directe noodzaak is tot een fusie met een andere corporatie - de haalbaarheid van een fusie onderzocht gaat worden. De uitkomst van dit onderzoek wordt binnen 4 tot 5 maanden verwacht.

De volkshuisvestelijke opgave in de regio Haaglanden is groot. U zet zich, binnen de financiële mogelijkheden, maximaal in om hieraan een bijdrage te leveren. U voorziet voor WMD een nieuwbouwopgave van 150-200 woningen in de komende 5 jaren. U bent positief over de grotere bereidheid van de gemeente Midden-Delfland om de nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Dit is een omslag ten opzichte van het beleid dat de gemeente tot voor kort hanteerde. Als positieve aanjager hiervoor ziet u de plannen vanuit de Nationale Prestatieafspraken. In 2023 hoopt u ook 30 tijdelijke flexibele woningen voor de opvang van vluchtelingen in gebruik te kunnen nemen. In ons gesprek heeft u aangegeven hoe u de financiële risico's hierbij zoveel mogelijk beperkt. Tot volle tevredenheid van de bewoners wordt het onderhoud en de verduurzaming van de voormalige Vestia-woningen aangepakt.

Er is een goede relatie met de huurders en beide huurdersverenigingen. De bewoners van de voormalige Vestia-woningen, die niet bij een huurdersorganisatie waren aangesloten, maken inmiddels onderdeel uit van Huurdersvereniging Maasland. Daarnaast is er een huurdersvereniging Schiphoorn actief. WMD hoopt dat beide huurdersverenigingen op termijn zullen samengaan in één huurdersorganisatie. Via de zogenoemde 'Eet Mee Praat Mee Bijeenkomsten' gaat u jaarlijks in gesprek met uw huurders. Het thema voor dit jaar is 'Samen in de buurt'. Dat er behoefte is aan deze bijeenkomsten blijkt uit de opkomst van rond de 180 personen. De beide commissarissen op voordracht van de huurders hebben regelmatig overleg met de huurdersverenigingen en zijn ook aanwezig op de algemene ledenvergaderingen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
21 november 2022

**Ons Kenmerk**  
H611092

De RvC bestaat uit vier leden, waarvan er drie in hun tweede termijn zitten. Voor de continuïteit is er bewust voor gekozen om een commissaris in 2021 vervroegd af te laten treden. Voor de opvolging van de commissaris die eind dit jaar zal aftreden, is het voornemen een relatief jong iemand te benoemen. De RvC ziet het als haar plicht om in een stabiele organisatie een jong iemand de kans te geven. De Aw vindt dit een positieve ontwikkeling.

Recent is er een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd. Dit is goed verlopen. Het hele traject is samen met zes collega-corporaties uit de regio uitgevoerd. Met de komst van dit nieuwe systeem komt er ook een huurdersportaal op de website, waardoor de huurders een aantal zaken zelf online kunnen regelen.

U hebt aandacht voor het onderwerp informatiebeveiliging. Voor het afsluiten van een verzekering voor de schade die bij een mogelijke hack zou kunnen ontstaan, heeft een check plaatsgevonden van de mate van beveiligingsmaatregelen die WMD nu al hanteert. Hieruit bleek dat die maatregelen al van een aanvaardbaar niveau zijn.

WMD beschikt over een actuele integriteitscode uit november 2021. Bij de totstandkoming hiervan is er weer expliciet gesproken over wat het gewenste gedrag is van zowel de medewerkers van WMD als de RvC. Ook staat het onderwerp integriteit standaard op de agenda van de diverse overleggen binnen WMD. Desgevraagd is aangegeven dat er de afgelopen periode geen integriteitsissues binnen WMD hebben gespeeld.

#### **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 2022

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

## 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.

### Datum

21 november 2022

## 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.

### Ons Kenmerk

H611092

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
- Overleg op 7 november 2022