



/> Retouradres Postbus 16191 2500BD Den Haag

L0308
Stichting MeerWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 150
2370 AD Roelofarendsveen

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

Datum 1 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
1 december 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
H611459

In mijn beoordeling heb ik de informatie meegenomen van ons overleg van 25 oktober 2022, waarbij ook [REDACTED] van de Raad van Commissarissen (RvC) en [REDACTED] aanwezig waren.

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. Hieronder licht ik mijn bevindingen toe.

Ontwikkelingen

MeerWonen (MW) is een corporatie met bezit in de Zuid-Hollandse gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem. MW is een financieel sterke corporatie. De opgave in de regio is groot, MW is zich bewust van haar volkshuisvestelijke taak. De strategie richt zich dan ook met name op toename van het bezit en het verduurzamen hiervan. Als grootste risico voor het realiseren van de duurzaamheidsopgave ziet MW de beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk. MW is voornemens om 133 woningen van Woningcorporatie Mooiland over te nemen, dit bezit kan allemaal in de DAEB-tak worden verhuurd. U bent zich bewust van de geringe omvang van de organisatie en de kwetsbaarheden die dat met zich mee brengt, zo zijn er enkele cruciale functies die in de toekomst mogelijk niet makkelijk ingevuld kunnen worden. Hoewel dit niet urgent is, staat MW open voor een fusie. De RvC en OR staan hier positief tegenover en u voert hierover gesprekken in de regio met corporaties. In ons gesprek werd duidelijk dat MW zich niet op het stedelijk gebied oriënteert, maar bij voorkeur de samenwerking zoekt met plattelandscorporaties.

Stakeholders

MW is regelmatig in gesprek met beide gemeenten. De relatie met gemeente Oegstgeest is verbeterd, een goede ontwikkeling. In tegenstelling tot vorig jaar zijn de prestatieafspraken in beide gemeenten voor 2022 getekend. U gaf aan nog niet zeker te zijn van de realisatie van uw plannen in verband met de discussie met de gemeente Oegstgeest over het percentage te realiseren sociale huur woningen. Dit komt enerzijds door het gebrek aan locaties van de gemeente Oegstgeest, anderzijds is er verschil van inzicht over bijvoorbeeld het bijdragen aan de doorstroming. Het contact met de huurdersorganisatie is goed, er is structureel overleg. De huurdersorganisatie vertegenwoordigt 10

bewonerscommissies. Huurders worden actief betrokken, zo is gesproken over het oprichten van huurderspanels. MW werkt op het gebied van leefbaarheid actief samen met verschillende instanties, zoals de maatschappelijke dienst van de gemeente. Deze samenwerking verloopt goed. Intern worden service medewerkers getraind om sociale problematiek in vroeg stadium te herkennen.

Governance: bestuur en intern toezicht

Over de relatie tussen bestuurder en raad zijn beide partijen tevreden. De RvC werkt praktisch, oplossingsgericht en gaat op hoofdlijnen discussies aan. De samenwerking met het bestuur verloopt goed. De RvC van MW bestaat uit vier leden. Een van de leden treedt in december af. U bent terughoudend met de werving van een nieuwe commissaris in afwachting van mogelijk intensievere samenwerking met andere corporaties.

Risicomanagement

Het risicomanagement kent een redelijke mate van volwassenheid. MW heeft meer aandacht voor de soft-controls en het optimaliseren van processen. Het MT is bewust bezig met het verbeteren van de cultuur. Als een van de grootste risico's voor MW noemt u de automatisering. U gaf aan enkele strubbelingen te hebben gehad met de implementatie van een nieuw ERP-systeem, maar dit verloopt nu goed. Ook hebben we gesproken over de aanbestedingsprocedure. Tijdens ons gesprek werd duidelijk dat 1 op 1 aanbesteding soms noodzakelijk is. Door krapte op de arbeidsmarkt en door benodigde expertise wordt soms bewust afgeweken van de procedure. Daarbij gaf u aan dat er in dat geval altijd op marktconformiteit wordt getoetst.

Integriteit

MW beschikt over een integriteitscode die op de website is gepubliceerd. Regelmatig wordt er een medewerkersbijeenkomst gehouden waar integriteit als thema besproken wordt. Medewerkers bespreken met de manager wat kan en wat niet kan. Ook binnen de RvC is dit een agendapunt dat regelmatig aan de orde komt. MW heeft ook een vertrouwenspersoon, deze is elk jaar een keer aanwezig op een medewerkersbijeenkomst en is benaderbaar voor hulp.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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,

INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
1 december 2022

Ons Kenmerk
H611459

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
1 december 2022

Ons Kenmerk
H611459

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 vervolgfafspraken, 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
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- RvC verslagen 2021 en zelfevaluatie 2021.