



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2058
Stichting Mitros
t.a.v. het bestuur
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 6 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Geacht bestuur,

Datum

6 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

H610562

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.

Toezichtafspraken

- In de loop van volgend jaar zal ik een toezicht- en kennismakingsgesprek met de RvC van Woonin voeren.
- In juni volgend jaar praat u de Aw bij over het nieuwe ondernemingsplan en financieel beleidsplan van Woonin.
- In juni volgend jaar zal ik met ■■■■■■■■■■ bijpraten over het risicomanagement van Woonin en het functioneren van de controlfunctie.

Voorgaande beoordelingen

Eind vorig jaar was u bezig met de actualisatie van de meldprocedure vermoeden misstand. In de toezichtbrief 2021 van 9 december 2022 heb ik u gevraagd mij deze procedure toe te sturen. Ik heb deze procedure op 15 november 2022 van u ontvangen. Ik constateer dat u met de geactualiseerde regeling op een adequate wijze aansluit op de actuele stand van zaken rond meldregelingen van misstanden.

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

In het toezichtgesprek van 30 november 2022 heb ik samen met mijn collega ■■■■■■■■■■, u en ■■■■■■■■■■ allereerst een toelichting gegeven op het gewijzigde beoordelingskader van de Aw. Vervolgens heb ik met u gesproken over de stand van zaken rond de fusie van Mitros met Viveste tot de nieuwe corporatie Woonin. De personele samenvoeging is gelukt en u verwacht rond 19 december 2022 over te gaan op één systeem. Dit laatste acht u van belang om te kunnen profiteren van de schaalvoordelen van de fusie. De fusie ligt daarmee volgens u op schema. Ook de RvC wordt samengevoegd en gaat over van 5 naar 7 leden. Door verloop werft de nieuwe RvC een nieuw lid als beoogd inkomend voorzitter. ■■■■■■■■■■ treedt af per 1 juli 2024. De beoogd inkomend voorzitter treedt per 1 juli 2023 aan en zal – zo is nu de planning – eerst 1 jaar als regulier lid van de RvC meedraaien. In 2021 heeft de Aw bij Mitros een governance-inspectie uitgevoerd. Ik heb met u afgesproken dat de Aw volgend jaar een

toezicht- en kennismakingsgesprek met de RvC van Woonin voert. Daarnaast heb ik met u gesproken over de volkshuisvestelijke opgave en het imago van de corporatie. Ik heb geconstateerd dat Mitros goede volkshuisvestelijke resultaten neerzet. Dit baseer ik mede op de relatief goede realisatiegraad in de afgelopen 3 jaar van uw toegelaten instelling. Ook voegde u in de afgelopen 3 jaar jaarlijks - ook in vergelijking met andere corporaties - relatief veel nieuwbouwwoningen toe aan uw voorraad. Desondanks verschijnen er in de media zo nu en dan negatieve berichten over het sloop- en verkoopbeleid van Mitros. In ons gesprek heeft u aangegeven dat u als bestuurder staat voor de volkshuisvestelijke opgave van Mitros. Renovatie, sloop en nieuwbouw roept volgens u altijd weerstand op. Mitros heeft nu eenmaal een hoog activiteitsniveau en daarmee heeft u ook meer te maken met weerstand. Verder heb ik kort met u stil gestaan bij de klachtenbehandeling van huurders met gebreken in en rond de woning. De 'first time fix' verloopt volgens u over het algemeen goed. U constateert echter in het jaarverslag over 2021 dat er op dit punt nog wel verbetering te bereiken is. Daarom heeft u de processen rond de klachtenbehandeling aangepast en wordt hier vanuit het management ook meer op gestuurd.

Daarnaast heeft u de Aw geïnformeerd over twee projecten die Woonin mogelijk gaat realiseren. Beide vragen gingen over parkeer- en vervoersvoorzieningen in en rond te realiseren projecten. In aanwezigheid van [REDACTED] heb ik met u gesproken over het belang van deze voorzieningen voor de primaire doelgroep van Woonin en hoe deze projecten zich verhouden tot de regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. Ik heb met u afgesproken dat u waar nodig rechtstreeks contact met mij op kunt nemen wanneer u nog vragen heeft n.a.v. deze projecten.

Tenslotte heeft u aangegeven te werken aan een nieuw ondernemingsplan en financieel beleidsplan voor de fusiecorporatie. U heeft voorgesteld dat Woonin de Aw in juni volgend jaar zal bijpraten over de stand van zaken rond de ontwikkeling van deze plannen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

In ons toezichtgesprek heb ik kort met u stil gestaan bij risicomanagement. U heeft aangegeven dat u risicomanagement integraler kunt benaderen door medewerkers op de werkvloer, die niet dagelijks met beheersing van risico's bezig zijn, actiever te stimuleren en te leren van zaken die goed en minder goed gaan. Bij de risico's in de ontwikkeling van het vastgoed kiest u voor een pragmatische insteek. Geen omvangrijke lijst met projecten en risico's, maar een beperkte lijst met grote risicovolle vastgoedprojecten die u goed beheerst. Ik heb met u afgesproken om volgend jaar bij te praten met [REDACTED].

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 december 2022

Ons Kenmerk
H610562

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
6 december 2022

Ons Kenmerk
H610562

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
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Fusiebesluit Viveste
- Diverse berichten uit de lokale en regionale media