



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1817
Mooiland
t.a.v. het bestuur
Postbus 140
5360 AC Grave

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 13 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

13 november 2023

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

H642408

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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Financiële continuïteit

De ratio's, met uitzondering van de ICR in de niet DAEB tak, voldoen de komende jaren aan de eisen zoals gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader. De operationele kasstromen in de niet DAEB tak zijn lager als gevolg van de verkoop van vastgoed en de ingerekende te betalen vennootschapsbelasting. De geplande aflossing van de interne lening in deze tak en de als gevolg hiervan lagere rentelasten zorgen ervoor dat de ICR verbetert en naar verwachting vanaf 2026 ook voor de niet DAEB tak weer voldoet. Gezien de algehele ontwikkeling van de financiële positie zijn er geen zorgen ten aanzien van de financiële continuïteit.

Kwaliteit bestuur en intern toezicht

In het afgelopen jaar is uw directie team (hierna: DT) verkleind tot 3 personen. De aanpassing past in uw visie en geeft u de mogelijkheid om meer integraal te denken en slagvaardiger te handelen. Uw medewerkers zijn vroegtijdig in het proces betrokken. Het nieuwe DT acht u kwantitatief en kwalitatief passend. Bij de toezichtgesprekken in 2023 sloot het voltallige DT aan. Op basis van deze gesprekken heb ik een goed beeld van het DT. Ik neem een gezonde dynamiek waar, er is een goede interactie in het DT waarbij eerst vanuit eigen inhoud wordt gesproken en daarna in gezamenlijkheid wordt bepaald wat het beste is voor Mooiland.

In 2023 zijn drie nieuwe RvC leden gestart. De grotendeelse nieuwe RvC is sinds oktober 2023 bij elkaar. Meerdere RvC leden hebben kennis en ervaring met werken in netwerkomgevingen, hetgeen van toegevoegde waarde is voor Mooiland. Om met elkaar een goede start te maken is bij de eerstvolgende heisessie de visie op bestuur en toezicht geagendeerd.

Volkshuisvestelijk belang

U zet uw consistente lijn ten aanzien van de inzet van het volkshuisvestelijk vermogen door. In onze gesprekken heb ik met u de volgende aspecten

besproken:

- Op welke wijze heeft u inzicht in de maatschappelijke opgave?
- Welke keuzes maakt u?
- Op welke wijze verantwoordt u de gerealiseerde prestaties?

In uw woningmarktregio is er sprake van een forse vraag naar sociale huurwoningen. Daarbij ziet de gemeente Land van Cuijck graag dat de corporaties gezamenlijk 1200 sociale huurwoningen toevoegen. Uw aandeel daarin zou ruim 1100 woningen zijn. Een deel van die projecten zijn bij u in voorbereiding of in uitvoering. Voor nieuw te ontwikkelen bezit is het verkrijgen van geschikte locaties een uitdaging. Hierover bent u in gesprek met de gemeente. Tevens onderzoekt u meerdere mogelijkheden via gezamenlijke acquisities en het realiseren van sociale woningbouw via versnellingstafels.

In uw meerjarenbegroting is deze nieuwbouw vanaf 2027 gepland. De realisatie van deze projecten is veelal nog onzeker, hier houdt u mee rekening mee door het toepassen van zekerheidspercentages.

Naast nieuwbouw zet u ook in op het verduurzamen van de woningen. U streeft naar een gemiddeld label A in 2028. Om dit te realiseren wilt u gemiddeld 600 woningen per jaar verbeteren en verduurzamen. Hiervoor heeft u met een aantal partijen voor langere termijn afspraken gemaakt en de interne organisatie is hier op voorbereid. Kijkend naar het afgelopen jaar heeft u aangetoond dat het aantal realiseerbaar is, uit uw jaarverslag blijkt het volgende:

“In 2022 heeft Mooiland 971 woningrenovaties afgerond. Het aantal woningen met energielabel A of hoger is in het afgelopen jaar met meer dan 15% gestegen naar in totaal meer dan 7.500 woningen. Momenteel heeft 36% van de totale woningvoorraad van Mooiland energielabel A of hoger”. Ik begreep van u dat bewust veel tijd investeert in de bewonersparticipatie hetgeen veelal resulteert in een hoog draagvlak bij de betreffende huurders. Illusterend is het voorbeeld van een sloop- en nieuwbouw project waarvoor 85% draagvlak is verkregen.

Uw jaarverslag zou aan inzichtelijkheid kunnen winnen door per regio in te gaan op de gemaakte afspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen.

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 signature]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
13 november 2023

Ons Kenmerk
H642408

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
13 november 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Ons Kenmerk
H642408

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 vervolgafspraken, 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 2022;
- dPi gegevens 2022;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter 2022;
- Accountantsverslag 2022;
- Meerjarenbegroting 2023 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Meest recente brieven WSW;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Toezichtgesprek op 10 maart, 17 april, 28 augustus en 31 oktober 2023.