



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1876
Stichting Maasdelta Groep (MDG)
t.a.v. het bestuur
Thorbeckelaan 80
3201 WK Spijkenisse

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 12 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

12 december 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

H674067

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 volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Ontwikkelingen in de organisatie

Op het gebied van de governance zijn er veranderingen aanstaande bij Maasdelta Groep (MDG). Het voornemen is om in 2024 over te gaan naar een tweehoofdig bestuur. ██████████.

Binnen MDG is in het afgelopen jaar uitgebreid aandacht besteed aan de ontwikkeling en toekomstbestendigheid van de organisatie. Er zijn een aantal focuspunten geformuleerd die MDG de komende tijd verder wil ontwikkelen. U geeft aan dat de ingezette verandering naar een 'procesgerichte organisatie' al positief merkbaar is voor de medewerkers.

Governance volkshuisvestelijk belang

Tijdens ons overleg op 13 november 2023 hebben we elkaar uitgebreid gesproken over de opgave en plannen van de corporatie. MDG heeft een opgave geformuleerd waarin ongeveer de helft van de nieuwbouw onderdeel is van herstructurering en de andere helft netto toename van het aantal sociale huurwoningen betreft. Daarnaast neemt u met enkele andere corporaties, en gefaseerd, een deel van de sociale huurwoningen in Brielle (voorheen Vestia bezit) over. Tot slot is de opgave op het gebied van verduurzaming relatief klein. Veruit de meeste woningen met E-, F-, of G-label zijn onderdeel van een sloop-nieuwbouwproject.

MDG heeft met vrijwel alle gemeenten in het werkgebied prestatieafspraken gemaakt, met uitzondering van het recent gevormde Voorne aan Zee. U geeft aan getreden te zijn over de relatie en de uitkomsten. Eventuele afspraken over nieuwbouw zijn gekwantificeerd en waar van toepassing uitgesplitst over de verschillende corporaties. Uw plannen zijn op hoofdlijnen overeenkomstig de prestatieafspraken, waarbij u aangeeft dat de huidige economische situatie ertoe leidt dat minder woningen aan de sociale voorraad worden toegevoegd dan in de regionale woondeal wordt beschreven.

MDG neemt projecten op in de meerjarenbegroting zodra er concrete plannen zijn binnen 10 jaar. De eerste drie jaar zijn harde plannen, waarbij u rekening houdt dat oplevering uit kan lopen naar 4 tot 5 jaar. Daarnaast staan er in de periode van 4 tot 5 jaar in de meerjarenbegroting een aantal projecten op de planning die weliswaar haalbaar zijn, maar die eventueel nog kunnen worden opgeschort. We hebben tijdens ons overleg gesproken over het belang van realistische begrotingen aangezien deze een essentiële voorwaarde zijn om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. De realisatiegraad bij MDG kan verder verbeterd worden. Intern bespreekt u het belang van realisme in de begroting en u geeft aan dat de discussies die hierover ontstaan nuttig en constructief zijn.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
12 december 2023

Ons Kenmerk
H674067

MDG heeft een goede financiële uitgangspositie om de opgave waar te kunnen maken, desalniettemin bewegen de financiële ratio's van MDG op termijn richting de normen. In de meerjarenbegroting zijn scenarioanalyses opgenomen waarin wordt geconcludeerd dat ook met verslechterende omstandigheden er weinig tot geen echt pijnlijke keuzes hoeven te worden gemaakt, maar dat extra inspanningen zoals voorheen niet meer mogelijk zijn. U geeft aan op verschillende manieren te kunnen bijsturen. In eerste instantie door versobering van het onderhoud en onderhoud en verduurzaming te temporiseren. In geval van nood kan in herstructureringsprojecten worden bijgestuurd doordat de projecten in vele kleine 'porties' worden onderverdeeld waar separaat beslissingen over worden genomen.

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 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
12 december 2023

Ons Kenmerk
H674067

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.

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarstukken 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Begroting 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Overleg 13 november 2023