



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2066  
Stichting MaasWonen  
t.a.v. het bestuur  
Sinclair Lewisplaats 364  
3068 ED Rotterdam

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 27 maart 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

27 maart 2024

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**

H691749

Gedurende het onderzoek van 2023 is er een aantal maal contact met u geweest. In het bijzonder gingen deze contacten over het vastgoedbezit van RvC leden na de aandacht hiervoor in een uitzending van Nieuwsuur. Per 1 oktober 2023 is ██████████, ██████████ van Maas Wonen, teruggetreden. Directe aanleiding betrof de verduidelijking van de governancecode door Aedes en VTW, in de daartoe in september 2023 uitgebrachte Handreiking is als uitgangspunt opgenomen dat een commissaris geen verhuurder kan zijn van vastgoed in de woningmarktregio waarin de corporatie actief is. ██████████ treedt om dezelfde reden op termijn terug als RvC-lid, rekening houdend met een overgangperiode.

Verder stond de meerjarenbegroting centraal in het onderzoek van 2023 gezien de aandacht van de Aw voor de inzet van maatschappelijk vermogen van corporaties. Mede naar aanleiding van de recente visitatie is ingegaan op de kwetsbaarheid van MaasWonen gegeven haar organisatieomvang. In de toezichtbrief van 24 augustus 2022 kwam deze kwetsbaarheid naar voren en in de nadere toelichting heb ik enkele aandachtspunten opgenomen voor het verkennen van verdergaande samenwerking.

**Conclusie**

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak of interventies opleg. Wel heb ik een aantal aandachtspunten opgenomen.

Om kennis te kunnen maken met nieuwe RvC-leden die naar verwachting in 2024 zullen aantreden, plan ik in de loop van dit jaar graag een afspraak. Aansluitend plan ik een afspraak met u en managementteamleden om verder in te kunnen gaan op strategische keuzes en de uitkomsten van de recente visitatie.

**Nadere toelichtingen**

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

MaasWonen wordt gekarakteriseerd door veel ambitie. Zo is het omvangrijke project Simeon & Anna na een lange aanlooptijd onderhanden en gaan er vanaf 2027 zo'n 500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden. Daarvoor wordt ingezet op diverse projecten in de regio van Rotterdam en/of verwerven van grondposities.

Deze ambitie en de beperkte organisatieomvang heeft een weerslag op de organisatie. Uit onderzoeken die MaasWonen in 2022 uit heeft laten voeren bleek de kwetsbaarheid om alle taken en kennisgebieden goed in te kunnen vullen; daarnaast ervaren medewerkers druk. Ook in de overwegend positieve Visitatie van eind 2023 komen kwetsbaarheden naar voren. Zo zijn er weinig 'nee zeggings' die tegendruk leveren en is er beperkt aandacht voor evaluatie en bijsturing. Evenwel is daarbij ook vermeld dat er op onderdelen al (met SOR) samengewerkt wordt en dat u mogelijke verdergaande samenwerkingen gaat verkennen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Aandachtspunten:**

Voor het verkennen van verdere samenwerking wil ik enkele aandachtspunten benoemen. Bovenal dient de (toekomstige) vraag naar seniorenhuisvesting in Rotterdam centraal te staan in de visie van MaasWonen en in de bijdrage die zij daar in samenwerking met collega woningcorporaties aan moet leveren. De keuze op welke wijze MaasWonen deze vraag samen met collega's corporaties 'organisatorisch' in kan vullen, ligt in het verlengde hiervan met het beperken van kwetsbaarheden als belangrijk uitgangspunt.

**Datum**  
27 maart 2024

**Ons Kenmerk**  
H691749

In 2022 heeft u een onderzoek uit laten voeren naar de maatschappelijke inzet en meerwaarde van werkzaamheden binnen de afdeling Klant & Wonen. Onder andere betrof dit de inzet van huismeesters, woonconsulenten en medewerkers Klant & Wonen. Conclusie hieruit was dat zowel de maatschappelijke baten, als de baten voor MaasWonen, de kosten overstijgen. Daar de gemiddelde beheeruitgaven van MaasWonen door deze inzet structureel hoog zijn, vraagt dit blijvend om uw aandacht. Verder vraag ik u om de beheeruitgaven te betrekken in uw actie(s) om kwetsbaarheden te verminderen.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023 van juli 2023 heeft de Aw aandacht gevraagd voor de inzet van het maatschappelijk vermogen van corporaties, de realiseerbaarheid van begrotingen en voor een transparante verantwoording van prestatieafspraken. Als onderdeel van de beoordelingen over 2023 wordt ingegaan op (gesignaleerde) verbeterpunten en volgt geen risicoscore. In beoordelingen vanaf 2024 gaat de Aw op risicogerichte wijze meer aandacht besteden aan deze onderwerpen.

In dit kader toont MaasWonen onmiskenbaar ambitie om de nieuwbouw doelstellingen uit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) te realiseren. De NPA zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de MJB 2024 en MaasWonen zoekt pro-actief naar mogelijkheden om de nieuwbouw te realiseren. In de MJB zijn voor de periode 2025 - 2028 een aantal projecten opgenomen waarover gesprekken gaande zijn. Niet al deze projecten verkeren in dusdanige een fase van voorbereiding dat realisatie binnen vijf jaar realistisch is. Verder is in de MJB het haalbaarheidsvoorstel Dorpsweg opgenomen, dit nieuwbouwproject is ook in voorgaande begrotingen opgenomen als onderdeel van gemaakte prestatieafspraken. Het ingaan op de status van een specifiek project of op de reden van vertraging, biedt stakeholders inzage en/of input voor toekomstige prestatieafspraken.

Om tot verdere verbetering te komen vraag ik uw aandacht om in de MJB 2025 projecten op te nemen die binnen vijf jaar gerealiseerd kunnen worden en daarnaast om de status/realisatie van prestatieafspraken toe te lichten en/of in te gaan op factoren die geleid hebben tot afwijking(en).

**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,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
27 maart 2024

**Ons Kenmerk**  
H691749

## 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**  
27 maart 2024

**Ons Kenmerk**  
H691749

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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Notitie werkgebied MaasWonen, september 2023
- Maatschappelijke Kosten Baten Analyse, mei 2022