



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Alleen per e-mail verzonden

Datum 15 oktober 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte [REDACTED],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

In 2025 heb ik samen met mijn collega [REDACTED] meerdere gesprekken gevoerd met u en leden van het directieteam van Mooiland. Deze gesprekken vonden plaats op 7 mei 2025 en 29 september 2025. Het eerste gesprek stond vooral in het teken van de destijds voorgenomen huurbefriezing en de effecten daarvan voor Mooiland. In het meest recente gesprek heeft u ons meegenomen in de speerpunten voor Mooiland. Ik heb de gesprekken ervaren als open en transparant.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. In deze brief licht ik enkele onderdelen toe.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 23 oktober 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang

Mooiland heeft een gezonde financiële positie. U heeft op basis van een actuele strategie een fors transitieprogramma, met nieuwbouw in de sociale sector en middenhuur. Daarnaast heeft Mooiland een verkoopstrategie om zich terug te trekken uit een aantal gebieden, zonder dat daarvoor een financiële motivatie is. Door marktomstandigheden loopt de verkoop enige vertraging op. Idealiter verkoopt u het bezit aan andere corporaties, maar een verkoop aan derden behoort ook tot de mogelijkheden. U heeft ons meegenomen in enkele dilemma's en hoe u daarin zo goed mogelijk voor Mooiland en de sector probeert te handelen. Mooiland beoogt haar vermogen maximaal in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgave en wil daarbij zo dicht mogelijk bij de geaccepteerde grenzen van de ratio's komen.

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]

Ons Kenmerk

H775950

De realisatiegraad van de nieuwbouw is een positief punt bij Mooiland. Deze is de afgelopen jaren bovengemiddeld voor de corporatiesector. Ook de huidige begroting ziet er realistisch uit met voor de kortere termijn veel harde plannen. U verwacht de hogere productie in de komende jaren ook qua organisatie waar te kunnen maken, mede omdat een deel daarvan in het kader van solidariteit opgepakt wordt door woningcorporatie Hof Wonen.

De prognoses rondom de voorgenomen huurbevriezing lieten zien dat u in 2029 op een ICR net onder 1,4 zou uitkomen. U heeft destijds een aantal bijsturingsmogelijkheden in beeld gebracht, die lieten zien dat u goed in staat bent om bij te sturen. Het verkregen inzicht gaat u gebruiken om een aantal zaken te optimaliseren.

Het is gezien het grote aantal gemeenten waarin Mooiland nog actief is ondoenlijk om per gemeente in het jaarverslag inzicht te geven in afspraken, plannen en realisatie. Uw jaarverslag kan wel meer inzicht geven voor stakeholders in de prestaties van Mooiland door op totaal niveau in te gaan op een aantal strategische KPI's.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775950

Governance signalen - datakwaliteit

In de aangeleverde dPi2024 zat een fout in de status van projecten. Dit blijkt een technische oorzaak te hebben in de aansluiting tussen de gebruikte programma's en de begroting. U heeft dit punt goed opgepakt om herhaling van de fout in de dPi2025 te voorkomen.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,


coördinerend/specialistisch inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Accountantsverslag 2024
- dVi gegevens 2024

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775950