



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1038
Woningstichting Maasvallei Maastricht
t.a.v. het bestuur
Postbus 5537
6202 XA Maastricht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 15 februari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

15 februari 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

H691153

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 toezichtafspraken met u maak. Wel maak ik graag met u een afspraak om in het voorjaar van 2024 weer langs te komen om een deel van het bezit van Maasvallei te bekijken. Ik plan dan ook een gesprek met (een afvaardiging) van de Raad van Commissarissen (RvC). Ik zal het initiatief nemen om deze afspraak te plannen. Hieronder geef ik een korte toelichting bij mijn beoordeling.

Governance

Kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht

Met ingang van 1 mei 2023 bent u benoemd als vaste directeur-bestuurder van Maasvallei na een interim-periode van iets minder dan een jaar. In deze periode heeft Maasvallei niet stil gestaan. U heeft zowel veel aandacht besteed aan de interne organisatie als aan het herijken van de strategie en het opleveren van een aantal belangrijke stukken (o.a. ondernemingsplan, portefeuillestrategie). Dit beoordeel ik als positief. In het kader van mijn beoordeling in 2024 ga ik graag in gesprek met (een afvaardiging van) de RvC. De relatie tussen bestuur en RvC, de zelfevaluatie, de herijkte toezichtvisie en de visie van de RvC op het volkshuisvestelijk belang zullen voor dat gesprek op de agenda staan. Voor nu beoordeel ik het risico op deze onderdelen in de categorie 'laag'.

Volkshuisvestelijk belang

Maasvallei heeft een nieuw ondernemingsplan opgesteld waarin vooral de focus op leefbaarheid 'nieuw' is. Aangezien er steeds meer kwetsbare huurders zijn met multi-problematiek moet hier meer op worden ingezet dan vroeger. Ook is een stap gemaakt in de vastgoedsturing en het inrichten van het assetmanagement. Dit heeft zich vertaald in een nieuwe portefeuillestrategie. De vastgoedsturing is nu meer op maat, ambitieuzer en minder ad hoc. Maasvallei heeft te maken met wat in Limburg 'grimp' genoemd wordt. Groei en krimp tegelijkertijd. Met name door vergrijzing neemt de vraag voor ouderen toe en ook de vraag naar studentenwoningen neemt vooralsnog niet af (eventueel nieuw regeringsbeleid zal hier waarschijnlijk veel invloed op hebben). In andere categorieën wordt toch ook krimp verwacht. Socio-geografische ontwikkelingen hebben dus veel invloed op

het beleid van Maasvallei als Maastrichtse corporatie. Dit is vertaald in de portefeuillestrategie. Er is gekozen om in te zetten op groei binnen de wijken waar Maasvallei al actief is. Ook is de ambitie om dé studentenhuisvester van Maastricht te zijn meer genuanceerd.

Maasvallei heeft in de afgelopen jaren niet de gehele geprognostiseerde ambitie kunnen realiseren. Wat betreft nieuwbouw is de realisatiegraad bijvoorbeeld laag. Vertraging op verschillende fronten aan de kant van de gemeente Maastricht heeft veel effect op de realisatiegraad. U geeft aan dat wat dat betreft in de komende jaren meer voortgang geboekt zal worden door samen op te trekken met de andere Limburgse corporaties en ook de mogelijkheden te onderzoeken om buiten het werkgebied van Maasvallei te investeren in het volkshuisvestelijk belang. In januari 2024 is in dit kader ook een symposium georganiseerd met de Limburgse corporaties en de gemeente Maastricht. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel daarom in de categorie 'laag' en blijf graag op de hoogte van de genoemde ontwikkelingen.

Integriteit

In het afgelopen anderhalf jaar is ook veel aandacht geweest voor de interne organisatie en cultuurverandering en voor het onderwerp integriteit. Dit mede naar aanleiding van een extern onderzoek naar ongeschreven regels over woningtoewijzing uit 2021. Maasvallei wordt gekenmerkt door een familie-cultuur en dit brengt voor- en nadelen met zich mee. Er is ingezet op het maken van een professionaliseringsslag waarvan de eerste effecten inmiddels merkbaar zijn. Zo zijn er functionarissen aangewezen en is er een functionarissenoverleg ingericht met de directeur-bestuurder om meer grip op de organisatie te faciliteren. Ook zijn de aanbevelingen uit het door KPMG uitgevoerde onderzoek naar ongeschreven regels bij Maasvallei opgevolgd. Dergelijke ongeschreven regels zouden volgens u vandaag de dag niet meer voor kunnen komen bij Maasvallei. Daarnaast is er eind 2023 een 'memo soft controls' opgesteld waarin niet alleen onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende soorten van controls, maar ook uitgebreid wordt uitgewerkt hoe en met welke instrumenten invulling wordt gegeven aan deze controls. U geeft aan veel aandacht te besteden aan het levend houden van integriteit en soft controls door er vaak het gesprek over te voeren. Dit waardeer ik als positief en ik beoordeel het risico op dit onderdeel daarom als 'laag'. Graag blijf ik geïnformeerd als er relevante ontwikkelingen zijn aangaande het verdere verloop en de voortgang van de professionaliseringslag.

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,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
15 februari 2024

Ons Kenmerk
H691153

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
15 februari 2024

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
H691153

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:

- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Ondernemingsplan 2022-2026
- Portefeuillestrategie 2023 tot en met 2037
- Uitkomsten meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2022
- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Gevoerde toezichtgesprekken