



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1100
Stichting Wonen Midden-Delfland
t.a.v. het bestuur
Postbus 82
3155 ZH Maasland

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 30 mei 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]@ILenT.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 mei 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

H705200

Op 8 april jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [Redacted] van Stichting Wonen Midden-Delfland (WMD). Ook is kennisgemaakt met [Redacted]. Namens de Aw waren [Redacted] en ondergetekende aanwezig. Centraal in deze gesprekken stond een hernieuwde kennismaking met WMD, haar werkgebied en lokale opgave alsmede de aangekondigde fusie met Wonen Wateringen. In deze brief ga ik nader in op enkele ontwikkelingen hierin en vraag ik aandacht voor de meerjarenbegroting en het volkshuisvestingsverslag.

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.

Voorgaande beoordelingen

In de vorige toezichtbrief van 21 november 2022 zijn geen toezichtafspraken opgenomen.

Nadere toelichting ontwikkelingen

Stichting Wonen Midden-Delfland is een relatief kleine corporatie met een grote maatschappelijke ambitie om gestaag sociale huurwoningen aan haar bezit toe te voegen en (bestaand) bezit te verduurzamen. WMD kan deze opgave aan en realiseert zich tegelijkertijd de kwetsbaarheid gezien haar beperkte organisatie-omvang. Hiertoe is een fusietraject gestart met Wonen Wateringen dat zich eveneens richt op de kleine kernen in het (aansluitende) werkgebied en een vergelijkbare omvang heeft.

Met de (beoogde) fusie ontstaat er een bredere basis voor het uitvoeren van activiteiten en meer mogelijkheden om in te spelen op het huisvesten van specifieke doelgroepen en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Verder maakt de fusie het invullen van een business control functie mogelijk voor (onafhankelijke) analyses naar investeringsvoorstellen en onderhoudskosten. Er ontstaat extra investeringsruimte om nieuwbouw te realiseren waarmee kan worden bijgedragen aan de leefbaarheid van alle kernen in het werkgebied.

De uitwerking van de fusie en het monitoren van de verdere ontwikkeling van de fusiecorporatie betrek ik in volgende beoordelingen. In dat kader vraag ik ook specifiek aandacht van de RvC voor onderwerpen als Gedrag en Cultuur en het leiderschap van de fusiecorporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Uitgaande van haar ambitie maakt WMD zichtbaar welke bijdrage zij kan leveren aan de beschikbaarheidsopgave in het werkgebied met de beschikbare (financiële) middelen. Daarbij is er zowel oog voor de verwachtingen van stakeholders, als oog voor de realiteit. Zo geeft WMD aan dat zij meer kan en wil doen, maar niet beschikt over grondposities daartoe.

Datum
30 mei 2024

Ons Kenmerk
H705200

In de (meerjaren)begroting 2024 zijn naar de behoefte van stakeholders niet alleen "harde" projecten opgenomen om de prestatieafspraken te realiseren. Vanaf 2026 zijn er ook een aantal "iets minder harde" projecten meegenomen; daarvan is in de meerjarenbegroting duidelijk aangegeven welke dit zijn en hoe WMD hier mee omgaat binnen de vijfjaarsperiode. Daarnaast is aangegeven dat er in de periode vanaf 2028 tot en met 2033 voor 20 woningen per jaar aan "zachte" projecten is ingerekend.

In het volkshuisvestingsverslag gaat WMD in op de realisatie van projecten. Deze verantwoording kan aan waarde winnen door uitgebreider in te gaan op de ontwikkeling van betreffende projecten. In de [Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023](#) van juli 2023 is hierover aangegeven dat een focus op alleen de projecten die gerealiseerd worden, niet het complete beeld geeft. Met daarbij de overweging dat juist de verantwoording over de voornemens in de prestatieafspraken, die niet of zeer vertraagd tot realisatie leiden, belangrijk en leerzaam is voor alle interne en externe betrokkenen. Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor de factoren die van invloed zijn op de prestatieafspraken en tot afwijking(en) leiden. De factoren kunnen heel divers zijn en met meerdere stakeholders en processen samenhangen. Dit complete beeld voor de stakeholders geeft de stand van zaken goed weer en biedt daarnaast nuttige input voor prestatieafspraken, die in de toekomst gemaakt worden.

Om tot verdere verbetering in de verantwoording te komen en gezien de context waarin u nieuwbouwprojecten wil realiseren, vraag ik u om de status en realisatie van prestatieafspraken in uw volkshuisvestingsverslag toe te lichten en/of in te gaan op factoren die geleid hebben tot afwijking(en). Daarnaast vraag ik uw blijvende aandacht om in de MJB 2025 projecten op te nemen/ specificeren die binnen vijf jaar gerealiseerd kunnen worden.

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 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
30 mei 2024

Ons Kenmerk
H705200

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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW