



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 23 oktober 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht bestuur,

Datum

23 oktober 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

H705190

Ik heb met u en [Redacted] gesproken op 7 oktober 2024. De informatie uit dit gesprek is betrokken in de conclusie.

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico-inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder licht ik dat op enkele onderdelen toe.

Governance - Besturing

In 2023 heeft Mooiland haar nieuwe koers voor 2030 gepresenteerd: Samen voor de buurt. In 2023 heeft Mooiland ook de overstap gemaakt naar een bestuursmodel met één bestuurder en 2 directeuren, die samen het Directieteam (DT) vormen. Met deze aanpassing beoogt u, passend bij de nieuwe strategische koers, meer integraal en effectiever op vraagstukken te sturen.

U gaf aan dat het gesprek in het DT veelal gaat over de rolopvatting van de woningcorporatie in de wijk en het effect daarvan op de organisatie. Het DT vergadert regulier met een breed MT, waarvan managers en senior-medewerkers deel uit maken. Periodiek laat u onderzoek doen naar thema's die belangrijk zijn voor de organisatie, zoals recent naar samenwerking in de organisatie. Zo houdt u een vinger aan de pols van de implementatie van de nieuwe koers en de bijpassende ontwikkeling van de organisatie.

Sturing en beheersing - Governance signalen

We hebben met elkaar gesproken over de complexiteit van het accuraat begroten in de specifieke situatie van Mooiland. Mooiland werkt al een aantal jaren aan een transformatieopgave, waarbij zij complexmatig woningen verkoopt aan collega-woningcorporaties en zich zo terugtrekt naar een beperkt aantal regio's. De in 2023 voorziene verkoop heeft lang moeten wachten op goedkeuring van de Belastingdienst. Daarnaast heeft u zich verbonden aan een aantal "zachte" nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld in samenwerking met Hof Wonen, waar het moment van start bouw lastig te voorspellen is. Verder voerde de Belastingdienst op het gebied van de vennootschapsbelasting (Vpb) sinds 2017 een boekenonderzoek uit bij Mooiland.

Door deze specifieke situatie wijkt de gemiddelde operationele kasstroom van Mooiland in de dPi2023 meer dan 40% af van de vorige dPi. Het beoordelen van de voorspelbaarheid en kwaliteit van data maakt onderdeel uit van het gezamenlijk beoordelingskader. Indicator voor mogelijke risico's is of de gemiddelde operationele kasstroom over 5 prognosejaren in de laatste dPi meer dan 20% afwijkt ten opzichte van de vorige dPi. Een gebrek aan voorspelbaarheid en stabiliteit in de ontwikkeling van (financiële) prestaties vraagt veel van de interne beheersing en het risicomanagement van een woningcorporatie. Uw toelichting op de oorzaken van de afwijkingen en de wijze waarop u met onzekerheden omgaat geeft het vertrouwen dat u het risico voldoende beheerst. Bovendien wordt met de afronding van het boekenonderzoek voor de Vpb en nog een beperkte verkoopportefeuille de kasstroom in de toekomst beter voorspelbaar.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705190

Governance – Volkshuisvestelijk belang

U zet uw consistente lijn ten aanzien van de inzet van uw volkshuisvestelijk vermogen door. In september 2024 heeft u een nieuwe financiële strategie vastgesteld. Daarmee maakt u inzichtelijk hoe financiële sturing is ingericht, welke keuzes daarbij worden gemaakt en wat de koppeling is met vastgoedsturing en risicomanagement.

U hanteert al een aantal jaren interne streefwaarden voor de financiële ratio's. In scenarioanalyses komt enkel de ICR als knellende ratio naar voren. Door te streven naar het realiseren van de streefwaarden verwacht u dat uw financiële ratio's zich geleidelijk bewegen richting deze waarden en dat uw bestedingsruimte optimaal wordt benut. In uw financiële strategie geeft u aan dat u meer op de Aw/WSW ratio's gaat zitten nu een aantal van de bovengenoemde corporatie specifieke risico's zijn verminderd.

Voor de inzet van uw bestedingsruimte heeft u spelregels vastgelegd, waarbij de in uw meerjarenbegroting opgenomen opgaves en ambities voorrang hebben. Daarmee borgt u dat de uitvoering van de afspraken in uw woningmarktregio voor Mooiland voorop staat.

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,

CÖÖRDINEREND 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
23 oktober 2024

Ons Kenmerk
H705190

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:

- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- dVi gegevens 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- dPi gegevens 2023