



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1395  
Woningbouwvereniging "Maarn"  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 129  
3940 AC Doorn

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 11 oktober 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

[Redacted contact information]

Geacht bestuur,

**Datum**

11 oktober 2023

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**

H657675

**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, behalve op het onderdeel volkshuisvestelijk belang. Op dit onderdeel beoordeel ik het risico in de categorie 'midden'. Ik leg geen interventies op, maar maak wel de volgende toezichtafpraak met u:

- U houdt de Aw proactief op de hoogte van de vorderingen aangaande het proces rondom een eventuele fusie.

**Voorgaande oordelen**

In mijn vorige toezichtbrief heb ik mogelijke risico's geconstateerd op de onderdelen financiële continuïteit en governance. Het oordeel op beide onderdelen had betrekking op de onzekerheden en onduidelijkheid rondom de toekomst van het bezit in Tuindorp. Ik gaf toen aan dat het feit dat de belangrijkste risico's niet verdisconteerd waren in de financiële ratio's maakte dat er sprake was van een vertekend beeld. Ik heb vanuit dat perspectief ook mijn zorgen geuit over de governance. Ik geef mijn huidige oordeel op deze onderdelen hieronder weer onder het kopje Volkshuisvestelijk belang.

**Volkshuisvestelijk belang**

Er is in de afgelopen periode veel gebeurd en hard gewerkt bij Woningbouwvereniging Maarn (hierna Wbv maarn). Inmiddels ligt er een meerjarenbegroting over 2023 tot 2027 waarin het investeringsprogramma rondom de wijk Tuindorp is ingerekend en is een Wijkplan Tuindorp opgesteld. Tegelijkertijd is de context waarin Maarn zich beweegt, veranderd. Mede door de stijging van de bouwkosten en de rente is de financiële positie gezien de investeringen die nodig zijn (aangaande Tuindorp, maar ook wat betreft de nieuwbouwplannen) kwetsbaarder geworden. Hier bovenop komt de druk die ontstaat vanuit de Nationale Prestatieafspraken en de verhoogde ambitie die van woningcorporaties wordt verwacht in het oppakken van de grote opgave op de woningmarkt (verduurzaming, huurverlaging, nieuwbouw etc.). Ook de opzegging van het contract dat u heeft met Heuvelrug Wonen over de uitvoer van de operationele dienstverlening speelt hierbij op de achtergrond.

Dit alles heeft geresulteerd in het feit dat u opnieuw heeft gereflecteerd op de vraag in hoeverre het zelfstandig voortbestaan van Wbv Maarn volkshuisvestelijk

verantwoord is. Dit heeft u verwoord in de notitie 'Nadere verkenning toekomstmogelijkheden Wbv Maarn'. Deze notitie is inmiddels ook besproken op een informele ALV. U stelt hierin expliciet de vraag of Maarn zelfstandig kan blijven bestaan en geeft aan dat dit alleen mogelijk is als voor de huidige en toekomstige huurders gedaan kan worden wat gedaan moet worden; zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen. Concluderend lijkt de optie om de mogelijkheden voor een fusie te onderzoeken wat u betreft de beste optie. In het kader van het onderzoek naar de fusieoptie zijn de eerste gesprekken met een aantal mogelijke corporaties inmiddels ook gevoerd.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
26 juli 2023

**Ons Kenmerk**  
H657675

De volkshuisvestelijk opgave kan wat de Aw betreft niet ondergeschikt zijn aan het voortbestaan van een woningcorporatie. De Aw waardeert daarom het feit dat u de vraag naar het zelfstandig voortbestaan nogmaals heeft bekeken in het licht van de huidige opgave die er ligt voor Maarn (met alle bijbehorende veranderde externe factoren). Ik kan de beschreven conclusie vanuit de governance van een kleine corporatie met een relatief grote volkshuisvestelijke opgave in Maarn e.o. goed volgen. Nu de urgente opgave in de bijbehorende context inzichtelijk is gemaakt, is volgens u gebleken dat wbv Maarn deze opgave niet zelfstandig kan realiseren. Dit laat onverlet dat fusie voor de huurders/leden van wbv Maarn een grote impact heeft die de nodige onzekerheden met zich meebrengt. Zorgvuldige afstemming en het meenemen van de huurders/leden in de verschillende te nemen stappen zijn hiervoor van belang. In de waarneming van de Aw heeft u de afgelopen tijd laten zien hier absoluut op in te zetten. Dit waardeert de Aw als zeer positief.

Ondanks het gegeven dat Wbv Maarn de juiste stappen zet beoordeel ik het risico op het onderdeel volkshuisvestelijk belang als 'midden' gezien de geconstateerde risico's in de governance in combinatie met de relatief grote volkshuisvestelijke opgave. Ik verzoek u mij daarom proactief op de hoogte te houden van de vorderingen aangaande het proces rondom een eventuele fusie.

Aangezien het contract met Heuvelrug Wonen is opgezegd en hier nog geen oplossing voor is gevonden wil ik hierbij wel opmerken dat wanneer Wbv Maarn niet voldoende voortgang maakt, ik genoodzaakt ben de risicoscore op 'hoog' in te schalen. Dit betekent dat ik maatregelen op zal moeten leggen.

#### **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,



## 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**  
26 juli 2023

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**  
H657675

### 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:

- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Vragen met antwoorden gesteld per mail
- Gevoerde gesprekken
- Website woningbouwvereniging Maarn