



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0734  
Woningstichting Veenvesters  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 91  
3900 AB Veenendaal

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Datum 25 juli 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]@ilent.nl

**Datum**  
25 juli 2023

**Ons Kenmerk**  
H628277

Geacht bestuur,

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.

### Conclusie

Het onderzoek geeft mij geen aanleiding om voor uw corporatie een verdiepend onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies en toezichtafspraken opleg.

### Organisatieontwikkeling na de fusie

Volgens u is de fusie met de Veenendaalse woningstichting (hierna: VWS) vloeïend verlopen. De overgekomen medewerkers van de VWS hebben een zorgvuldig inwerkprogramma doorlopen. Ten aanzien van de inrichting van de ICT zijn goede keuzes gemaakt. Een aandachtspunt is het optimaliseren van de VWS vastgoed-data volgens uw eigen standaarden. U wil in twee jaar de data optimaliseren. Uw accountant is positief over de totstandkoming van de jaarrekening 2022. Ook geeft u aan dat de visitatiecommissie positief is over de integratie van de beide organisaties. De volgende stap is een nieuwe ondernemingsraad. Tevens spant u zich in om te komen tot een sterke huurdersvertegenwoordiging.

In 2022 is een [Redacted] aangesteld. Het MT ondersteunt u bij de realisatie van de geformuleerde doelstellingen waardoor u vanuit uw bestuurdersrol meer op afstand kunt staan. Verder heeft het MT een belangrijke rol bij het optimaliseren van een betere samenwerking tussen de verschillende afdelingen. Kaderdocumenten en procesbeschrijvingen worden geactualiseerd. Ik constateer u stapsgewijs werkt aan de verdere ontwikkeling van uw organisatie.

Ten tijde van de fusie is met beide raden van commissarissen (hierna: RvC) afgesproken dat de RvC zou starten met 7 leden en dit binnen een jaar terug zou brengen naar 5 leden. Door het vertrek van 2 leden om verschillende redenen, was het aantal RvC leden sneller dan verwacht teruggebracht naar 5. Zowel u als de RvC stelden vast dat de vastgoedkennis in de RvC onvoldoende geborgd is en daarom is er een nieuw RvC lid met vastgoedkennis geworven. Hiermee trad een zesde lid toe. In overleg is één RvC lid teruggetreden, zodat de RvC per 1 juni 2023 uit vijf leden bestaat.

### Financiële continuïteit en volkshuisvestelijk belang

Uit de meerjarenbegroting en de prognose informatie (hierna: dPi) blijkt dat u in de eerste vijf prognosejaren voldoet aan de financiële ratio's. Consistent met het

beeld van de voorgaande jaren zijn de investeringen in de eerste vijf prognosejaren realiseerbaar. In de jaren daarna is dit niet vanzelfsprekend en moeten er keuzes worden gemaakt op welke wijze u uw bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgave in uw regio. De nieuwbouwontwikkeling is fors, gegeven de nationale prestatie afspraken en het bod van de samenwerkende corporaties in de Foodvalley regio. Bij de realisatie van de opgave bent u naast uw eigen financiële mogelijkheden ook afhankelijk van (toekomstige) grondlocaties, de landelijke voortgang in het PFAS dossier, elektracapaciteit (netcongestie) en waterkwaliteit. U bent hierover in gesprek met verschillende belanghebbenden en verwacht van hen dat belanghebbenden hun rol in het systeem pakken. Hier spreekt u hen op aan. Ik roep u op om dit te blijven doen. Daarnaast is het, gezien de onzekerheden en de afhankelijkheid van belanghebbenden, van belang om de dilemma's, afwegingen en keuzes blijvend schriftelijk vast te leggen. Deze vastlegging draagt bij aan transparantie en helpt u om, indien nodig, achteraf terug te kunnen lezen waarom destijds bepaalde keuzes zijn gemaakt.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
25 juli 2023

**Ons Kenmerk**  
H628277

De herstructurering van het Franse Gat loopt volgens u op schema. U beoordeelt continue op basis van actuele ontwikkelingen en risicofactoren of een bijsturing nodig is. U bent van mening dat sloop en nieuwbouw alleen interessant als u ook kunt verdichten. Daarbij bent u ook afhankelijk van de gemeente aangezien zij dan in moeten stemmen met een bestemmingsplanwijziging. Recent is het bestemmingsplan voor het eerste zuidelijke deel door de gemeente goedgekeurd waardoor u verder kunt in de uitvoering.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

### **Overige bevindingen**

Op 21 februari 2023 heeft u mij geïnformeerd dat uw huidige accountant langer dan 10 jaar de jaarrekening van Veenvesters en haar voorgangers controleert. U benadrukt dat de OOB regelgeving niet is overtreden en dat ben ik met u eens. U bent gestart met het benoemingsproces van een nieuwe accountant. In verband met beperkte capaciteit van beschikbare accountants voor boekjaar 2023 heeft u in overleg met uw raad besloten de termijn met Deloitte met één jaar te verlengen. Dit betekent dat u vanaf de jaarrekeningcontrole 2024 gebruik zult maken van een nieuwe accountant.

### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH 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**  
25 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**  
H628277

### 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 vervolgfafspraken, 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:

- dVi gegevens 2021
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Gesprek met het bestuur d.d. 12 juni 2023