



> 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

Datum 6 januari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

█

Geacht bestuur,

Datum

6 januari 2025

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. In mijn onderzoek heb ik ook de informatie uit het gesprek op 9 december 2024 met u en █ betrokken.

Ons Kenmerk

H705391

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. Daarom besteedt de Aw vanaf 2023 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

Op grond van de woondealafspraken zou u 3.000 woningen moeten realiseren. U heeft 2.000 woningen tot en met 2040 ingerekend. Voor de inkomsten houdt u rekening met een aftopping van de huurverhoging. Hier heeft u rekening mee gehouden in uw scenarioanalyse. Uit de doorrekeningen blijkt dat u in 2031 tegen uw financiële grenzen aanloopt. In aanloop naar de meerjarenbegroting 2026 wordt bepaald welke investeringen onontkoombaar zijn en wat daarnaast de prioriteiten worden en hoe de beste verhouding ten aanzien van investeringen in het bestaande bezit en nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Ik ga ervan uit dat u het proces met betrekking tot de verschillende keuzen zorgvuldig intern doorloopt.

In de gemeente waar het grootste deel van uw bezit staat, de gemeente Veenendaal, is de Woonvisie 2022 – 2025 van kracht. Daarin staat onder meer vermeld: "bij nieuwbouw in Veenendaal hanteren we het uitgangspunt van gemiddeld 30% sociale woningen per woongebied". Specifiek ten aanzien van de sociale huur lees ik: "samen met de corporaties is bepaald dat we tussen 2020 en 2035 ongeveer 1.250 sociale huurwoningen bij moeten bouwen om aan de lokale vraag te voldoen. In de periode 2020 tot en met 2025 staan circa 740 woningen op de planning in de bestaande plannen en projecten." Op deze woonvisie heeft u conform de regelgeving een bod gedaan. Kijkend naar de prestatieafspraken 2024 valt vooral op dat deze afspraken abstract zijn geformuleerd en de inzet van de gemeente om deze doelen, mede in relatie tot de regionale opgave, mogelijk te maken niet concreet is. Ik vind het van belang dat u blijvend de gemeente

aanspreekt op wederkerigheid in de afspraken. Ik ga er van uit dat u in uw jaarverslag verantwoording aflegt over de realisaties ten opzichte van uw voornemens (bieding) en eventuele oorzaken van het niet realiseren van uw voorgenomen prestaties.

Ik waardeer uw inzet om samen met collega corporaties in de regio te komen tot invulling van de regionale opgave aan sociale woningbouw. Zo verkent u met twee andere corporaties in de Food Valley regio de mogelijkheden om gezamenlijk te ontwikkelen en aan te besteden. Ook zijn er plannen om de begrotingen meer met elkaar te delen en te onderzoeken of ook het huurbeleid regionaal afgestemd kan worden.

De realisatie van de herstructurering van de woningen in het Franse Gat loopt vertraging op. De oorzaak zijn veelal de ingediende bezwaren en beroepsprocedures. De stedenbouwkundige plannen worden aangepast zodat voldaan kan worden aan onder meer de parkeernorm van de gemeente. Dit betekent dat er minder woningen worden gebouwd dan u aanvankelijk bedacht had. U verwacht echter wel dat de aantallen in de samenwerkingsovereenkomst gehaald worden.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

U werkt al enkele jaren samen met een aantal ketenpartners om de dienstverlening aan de huurders op orde te houden. Begin 2024 heeft u mij medegedeeld dat u bij [REDACTED] een extern onderzoek zou laten uitvoeren. U verdacht hen van onrechtmatige facturering. U heeft hierover de publiciteit opgezocht. Het onderzoek is afgerond en het is u gelukt om de geleden schade inclusief de aanvullende kosten voor het externe onderzoek en de interne uren, te verhalen bij [REDACTED]. Tevens werkt u niet meer samen met deze partij.

Getriggerd door de bovenvermelde situatie heeft u ook interne controles uitgevoerd op de facturatie van [REDACTED]. Op basis van dit onderzoek zijn er onregelmatigheden gebleken bij [REDACTED]. Deze casus is nog onderhanden. Ik verzoek u mij direct te informeren zodra er relevante ontwikkelingen plaatsvinden. Voor beide casussen ben ik regelmatig door u geïnformeerd over de actuele situatie en uw plan van aanpak. Ik waardeer uw inzet en uw inspanningen om de geleden schade zoveel mogelijk te verhalen.

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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705391

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
6 januari 2025

Ons Kenmerk
H705391

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:

- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- dPi gegevens 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Ondernemingsplan
- Prestatieafspraken gemeente Veenendaal 2024