



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0347
Stichting Viverion
t.a.v. het bestuur
Postbus 123
7240 AC Lochem

Alleen per e-mail verzonden

Datum 17 oktober 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte [REDACTED],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 22 september 2025 spraken mijn collega, [REDACTED], en ik met u en [REDACTED]. We spraken onder andere over de ontwikkelingen, uitdagingen en dilemma's van Stichting Viverion (Viverion). Eveneens maakten we een rondrit langs uw bezit en enkele bijzondere locaties waar de consequenties van onder andere gemeentelijke en/of juridische procedures en netcongestie in beeld werden gebracht. Ter afsluiting maakten we kennis met [REDACTED].

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel maak ik met u een toezichtafpraak.

Toezichtafpraak

- De Aw verwacht dat u in de komende meerjarenbegroting zichtbaar maakt op welke wijze u tot realistische ramingen komt.
- U laat daarbij zien hoe u rekening houdt met risico's en vertragingen.
- Ook geeft u aan welke oorzaken hebben geleid tot het achterblijven van eerdere realisaties.
- Tot slot maakt u duidelijk hoe de lessen daaruit zijn verwerkt in de nieuwe begroting.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 10 mei 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies. In 2024 hebben we een relatiegesprek gevoerd. Uit dit gesprek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Governance volkshuisvestelijk belang

De Aw ziet dat uw corporatie de afgelopen jaren flinke stappen heeft gezet in het versterken van de projectorganisatie en het professionaliseren van de voorbereiding en sturing op nieuwbouw. Tegelijkertijd constateren wij dat de realisatiegraad van nieuwbouw met 17,6% duidelijk achterblijft bij het sectorgemiddelde van 57,6%. De Aw begrijpt van u dat dit mede samenhangt met

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Ons Kenmerk
H775818

externe factoren, zoals bezwaarprocedures, vertragingen in vergunningverlening, netcongestie en beperkte capaciteit bij aannemers. Daarnaast speelt mee dat Viverion de afgelopen jaren een ontwikkeling heeft doorgemaakt van een beherende corporatie naar een meer ontwikkelende corporatie. Deze context verklaart deels waarom de realisatie van nieuwbouwprojecten achterblijft, maar laat onverlet dat een meer realistische begroting noodzakelijk is.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Tijdens het bezoek en het 'rondje bezit' kregen wij een beter beeld van de praktijk. Het viel op dat er veel projecten in voorbereiding zijn en dat u als organisatie duidelijk in beweging bent. Er is sprake van een goed doordacht programma, en het was merkbaar dat u dit met overtuiging en trots presenteerde – ondanks dat het niet louter om succesverhalen ging. Juist het feit dat u ook projecten met tegenslagen openlijk deelde, getuigt van transparantie en lerend vermogen binnen uw organisatie. Dat waarderen wij.

Datum
17 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775818

Wat ons tijdens het bezoek opviel, is dat de situatie in de praktijk – met veel projecten in voorbereiding – een positiever beeld gaf dan wij op basis van de stukken vooraf hadden. Dit onderstreept het belang van een begroting en toelichting die nauw aansluiten bij de actuele stand van zaken in de projectportefeuille. Het zou goed zijn als de energie en inzet die wij tijdens het rondje bezit hebben gezien, sterker tot uitdrukking komen in de komende meerjarenbegroting en de onderbouwing daarvan. Met een transparante en realistische onderbouwing versterkt u niet alleen de voorspelbaarheid en uitvoerbaarheid van uw plannen, maar laat u ook zien hoe u concreet invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven en de Nationale Prestatieafspraken.

De Aw vraagt u daarom om in de komende meerjarenbegroting nadrukkelijk aandacht te besteden aan realistisch begroten. Daarbij verwachten wij dat u inzichtelijk maakt:


- hoe de ramingen tot stand komen en welke belangrijkste aannames (o.a. status projectvoortgang) hieraan ten grondslag liggen;
- hoe in de planning rekening wordt gehouden met mogelijke vertragingen, bijvoorbeeld door procedures, netcongestie of capaciteitstekorten, zowel extern als intern;
- wat de belangrijkste oorzaken zijn dat de realisatie in eerdere jaren achterbleef bij de begroting;
- welke lessen hieruit zijn getrokken, hoe deze zijn vertaald in verbeteringen van de organisatie en hoe deze lessen zijn verwerkt in de nieuwe meerjarenbegroting.

De Aw concludeert dat het risico vooralsnog beperkt is, mede dankzij de zichtbare ontwikkeling van de organisatie en de aandacht voor verdere professionalisering in de projectsturing.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,


Coördinerend/specialistisch inspecteur
Autoriteit woningcorporaties

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Gesprek bestuur d.d. 22 september 2025
- Gesprek delegatie RvC d.d. 22 september 2025
- Rondje bezit d.d. 22 september 2025

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775818