



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1763
Stichting Woonveste
t.a.v. het bestuur
Postbus 127
5150 AC Drunen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 7 november 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum
7 november 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. Ik heb met u, [redacted] en [redacted] gesproken op 16 en 30 september 2024. De informatie uit deze gesprekken is betrokken in het onderzoek.

Ons Kenmerk
H705363

Conclusie

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

Organisatie

Na een aantal jaren waarin het verloop en verzuim relatief hoog waren is de organisatie Woonveste gedurende 2023 steeds stabielier is geworden. Sinds april 2024 bent u bestuurder van Woonveste. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan en u merkt dat medewerkers met energie aan de slag gaan.

Ten aanzien van het risicomanagement geeft Woonveste aan dat dit continu in ontwikkeling is. Strategische risico's worden beter dan voorheen in beeld gebracht. De risicobereidheid wordt binnenkort expliciet besproken en vastgelegd.

We hebben daarnaast gesproken over het herijken van het reparatieverzoekenproces. Door de interne processen aan te passen beoogt Woonveste het proces soepeler te laten verlopen voor alle betrokkenen. Daarnaast biedt het herinrichten van de interne processen en systemen de mogelijkheid om risico's op onrechtmatigheden nog beter in beeld te krijgen en houden.

Tijdens ons gesprek schetste u het beeld van Woonveste als corporatie die actiever wordt; 'voet op het gas en handen aan het stuur'. De Aw sluit zich bij de conclusie aan dat het van belang is op een beheerste manier aan de volkshuisvestelijke opgave te werken.

Governance 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 2024 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (inclusief scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording.

De komende jaren gaat Woonveste steeds meer investeren in zowel de verduurzaming van woningen als uitbreiding van de voorraad sociale woningen. Woonveste stelt zich ten doel om tot de komende 10 jaar 600 extra woningen toe te voegen. Deze ambities zijn ingerekend in de meerjarenbegroting en zijn in lijn met de regionale woondeal en de lokale prestatieafspraken.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Woonveste is werkzaam in vier verschillende gemeenten, met het zwaartepunt in de gemeente Heusden. In alle vier gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt. U bent tevreden over de samenwerking met de gemeenten, maar ziet nog verbetermogelijkheden in het versnellen van de processen. Diverse externe afhankelijkheden die Woonveste ervaart kunnen ertoe leiden dat vertragingen ontstaan in het realiseren van nieuwbouw.

Datum
7 november 2024

Ons Kenmerk
H705363

Op het gebied van verduurzaming probeert u de kans op vertragingen te minimaliseren door actief bij te dragen aan het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP) voor de gemeente. Het betreft hier ook een financiële bijdrage van €127.500. U heeft berekend dat hiermee naar schatting €1.100 per te verduurzamen woning wordt bespaard op de kosten voor het alternatief, namelijk individuele ecologische onderzoeken. In de meerjarenbegroting beschrijft Woonveste dat de corporatie deze twee varianten zal evalueren. Ik vraag u om in deze evaluatie ook te betrekken in hoeverre de bijdrage van Woonveste aan het SMP in verhouding staat tot de relatieve omvang van het bezit van Woonveste in de gemeente Heusden. Dit om ervoor te zorgen dat de financiële bijdragen van Woonveste ten goede komen aan de kerntaken van woningcorporaties.

De financiële ratio's blijven in de prognoseperiode (tot en met 2028) voldoen aan de daarvoor geldende normen. Tijdens ons gesprek werd aangegeven dat Woonveste meer realisme in de begroting heeft gebracht door kritischer te kijken naar de slagingskans van projecten en de verdeling van nieuwbouw over de jaren. Woonveste heeft een aantal scenario's in de meerjarenbegroting uitgewerkt en daarnaast zijn er bijsturingmogelijkheden benoemd.

Binnen Woonveste wordt een interne signaleringsnorm voor de ICR en LTV gehanteerd. U geeft aan dat de interne signaleringsnorm in de praktijk inhoudt dat er kritisch wordt nagedacht over aanpassingen in de volkshuisvestelijke ambities op het moment dat de ratio's structureel onder de interne signaalnorm komen.

Samengevat concludeer ik dat Woonveste haar aandeel in de volkshuisvestelijke opgave goed in beeld heeft en over afdoende financiële mogelijkheden beschikt om deze opgave uit te voeren. Bij tegenslagen kan Woonveste bijsturen waar nodig.

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,

SENIOR 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.

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.

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:

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 november 2024

Ons Kenmerk
H705363