



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0986  
Woonstichting Zaam Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 18  
6170 AA Stein

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 23 oktober 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████  
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

23 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**

H659980

**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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak. Ik zie wel een aandachtspunt voor volkshuisvestelijk presteren, waarover ik graag met u in gesprek blijf.

**Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

De RvC van Zaam Wonen heeft de afgelopen tijd de nodige veranderingen en mutaties gekend. De RvC is op dit moment bezig met de invulling van een vacature, die is ontstaan door het vertrek van een van de leden. Ik heb met de raad o.a. gesproken over de ontwikkeling van een nieuwe toezichtvisie en de kwetsbaarheid van een relatief kleine organisatie zoals Zaam Wonen. In het traject van de op handen zijnde toekomstvisie word ik graag meegenomen en geïnformeerd, zodra deze een definitieve status heeft bereikt. De schaalgrootte van Zaam Wonen is ook in het gesprek met de bestuurder aan de orde geweest. Op zich ziet de Aw geen risico in de omvang van Zaam Wonen. Sterker nog een kleine organisatie heeft vaak een lage relationele drempel richting haar huurders en andere stakeholders. Wel kan de omvang van Zaam Wonen een risico zijn in de noodzakelijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave voor nieuwbouw. Dit terwijl de financiële positie van Zaam Wonen hiervoor wel ruimte biedt. Ik merkte in het gesprek met de RvC dat zij zich hiervan bewust is. Samen met de bestuurder worden de mogelijkheden verkend (waaronder samenwerking met de gemeente en collega-corporaties) om in de komende jaren volkshuisvestelijk te presteren binnen de (financiële) mogelijkheden. Ik zie dit als een aandachtspunt maar heb er vertrouwen in dat de juiste koers wordt uitgezet om invulling te geven aan deze uitdaging.

**Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Zaam Wonen heeft op lokaal en regionaal niveau goed in beeld wat de volkshuisvestelijke behoefte (levensloopbestendig, zorggeschikt en flex) is in haar omgeving en werkgebied. U heeft een omslag gemaakt in het prioriteren van de volkshuisvestelijke doelen. Aanvankelijk was de focus van Zaam Wonen gericht op de bestaande voorraad maar inmiddels heeft u ook oog voor de ontwikkeling en uitbreiding van het bezit. Deze doelen zijn deels doorgerekend in de

meerjarenbegroting 2023-2027 en worden geactualiseerd in de meerjarenbegroting die als basis dient voor de dPi 2023. Uw volkshuisvestelijke ambities zijn in grote lijn gebaseerd op en vastgelegd in de regionale woondeal. U heeft in het kader van dit onderwerp wel aangegeven de haalbaarheid van volkshuisvestelijke doelen te willen zien in relatie tot de capaciteit en mogelijkheden van uw organisatie. Hierbij verwijs ik naar het aandachtspunt onder "Kwaliteit intern toezicht". Met u heb ik gesproken over het belang van het realistisch begroten en het verantwoorden hierover. U onderkent dit belang en op basis van de historische cijfers en aantallen lijkt het er op dat realistisch begroten van investeringen voor Zaan Wonen geen aandachtspunt is voor deze beoordeling. Voorts heeft u aangegeven voldoende oog te blijven houden voor de bestaande voorraad en de verduurzamingsopgave, waaronder de afbouw van EFG-labels per eind 2027.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
23 oktober 2023

**Ons Kenmerk**  
H659980

### **Vooruitblik op beoordeling 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. 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.

### **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 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**  
23 oktober 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**  
H659980

### 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 2022
- dPi gegevens 2022
- Managementletter 2022
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- Gesprek op maandag 2 oktober met Directeur-bestuurder en RvC