



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0278
Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)
t.a.v. het bestuur
Postbus 1077
1500 AB Zaandam

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 26 januari 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
26 januari 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.

Ons Kenmerk
H661042

Op 17 juli spraken wij in een eerste kennismaking met ██████████
██████████, daarnaast spraken we ook over de
opgave en ambities van ZVH. Op 23 oktober 2023 spraken wij met ██████████
██████████ tijdens een
rondgang langs delen van het bezit. Hiermee kregen wij meer inzicht in de
diversiteit van het bezit, de verduurzamingsopgave en de verschillende wijken
waarin ZVH actief is. Namens de Aw waren ██████████ en ondergetekende
aanwezig bij beide bijeenkomsten.

ZVH opereert in een zeer gespannen woningmarkt (de wachttijd voor een sociale
huurwoning bedraagt circa 14 jaar) en eerste prioriteit is dan ook uitbreiding van
het bezit. Er is door ZVH in het verleden langere tijd vrijwel niet gebouwd, maar
daarin wordt de komende periode een inhaalslag gemaakt. Er liggen concrete en
minder concrete plannen voor uitbreiding en verdichting. Concreet is project
Timbr, waar turn-key circa 158 sociale en middenhuur woningen worden
opgeleverd. Daarnaast wordt er de komende tijd veel geïnvesteerd in
verduurzaming. Een derde prioriteit is leefbaarheid, waarin met diverse partijen
wordt samengewerkt. Een voorbeeld hiervan is Pact Poelenburg Peldersveld.
Vooralsnog laat de MJB voldoende ruimte voor deze plannen. Wel is het aan te
raden om regelmatig te blijven toetsen of alle plannen gerealiseerd worden en
onder wijzigende omstandigheden nog steeds haalbaar zijn.

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek en de gevoerde gesprekken geven geen
aanleiding voor een nader onderzoek op dit moment. De risico-inschatting voor uw
corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader
Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen interventies opleg of toezichtafspraken maak.

Voorgaande beoordelingen

In het kader van risicogericht toezicht heeft in 2022 een reguliere beoordeling
plaatsgevonden en heeft de Aw een toezichtbrief verstuurd. In de toezichtbrief
2022 zijn geen toezichtafspraken gemaakt en geen interventies opgelegd.

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
26 januari 2024

Ons Kenmerk
H661042

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 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
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- MJB 2024 en verder
- Risicomanagementstatuut