



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0766
Stichting Cazas Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 2171
3440 DD Woerden

Alleen per e-mail verzonden

Datum 10 juni 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 19 mei 2025 had ik samen met mijn collega's [REDACTED] een toezichtgesprek met u, [REDACTED]. Wij bespraken recente ontwikkelingen bij Cazas Wonen (hierna: Cazas), waaronder de mogelijke consequenties van de aangekondigde huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026. Ik heb het gesprek ervaren als open en transparant.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 7 juni 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

Hieronder vindt u een toelichting op een aantal onderdelen.

TOELICHTING

Governance volkshuisvestelijk belang

Tijdens ons gesprek hebben we uitgebreid stilgestaan bij de gevolgen van de aangekondigde huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026 voor de financiële situatie en volkshuisvestelijke opgave van Cazas. U schatte in ongeveer 30% van de oorspronkelijke investeringscapaciteit kwijt te raken. Hoewel de meeste projecten in eerstkomende jaren doorgang konden vinden had Cazas moeten bijsturen om met lagere huuropbrengsten financieel gezond te blijven.

In het werkgebied van Cazas is de druk op de woningmarkt bijzonder hoog. De nieuwbouwoopgave in de regio van Cazas is daarmee omvangrijk. Naast haar eigen opgave is Cazas daarom bereid haar middelen in het kader van solidariteit met collega-corporaties in te zetten. De voorgenomen huurbevriezing kon daarin wel tot andere afwegingen leiden. Daarnaast ligt er een grote opgave op het gebied

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]@ilent.nl

Datum

10 juni 2025

Ons Kenmerk

H775795

van (groot) onderhoud in een deel van het bezit van Cazas. Dit bezit is door fusie verkregen en staat in wijken met veel leefbaarheidsproblematiek. De breedte van de opgave betekent ook dat bijsturingmogelijkheden op verschillende vlakken gezocht werden.

In twee van de vijf gemeenten waar Cazas werkt zijn onlangs nieuwe prestatieafspraken gemaakt. U geeft aan dat alle gemeenten in het werkgebied van Cazas zijn geschrokken van de impact die een eventuele huurbevriezing heeft op investeringen van woningcorporaties.

Ten tijde van het gesprek werden intern de verschillende bijsturingmogelijkheden geanalyseerd en afgewogen om zo tot een goede prioritering te komen. De RvC wordt zo goed mogelijk meegenomen in de afwegingen die Cazas maakt.

Na ons gesprek op 19 mei 2025 is duidelijk geworden dat het wetsvoorstel voor huurbevriezing niet wordt ingediend bij de Tweede Kamer. Dit betekent dat Cazas financiële ruimte houdt om de volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Het gesprek met u over dit onderwerp heeft mij meer inzicht geboden in de manier waarop Cazas in onverwachte omstandigheden opereert en geeft mij vertrouwen in het functioneren van de financiële en volkshuisvestelijke sturing van de corporatie.

Bestuur en organisatie

Om de organisatie verder te ontwikkelen is onlangs het programma 'De kracht van Cazas' opgezet. Door de inzet te concentreren op een select aantal onderwerpen in plaats van te spreiden, hoopt u een aantal langer lopende projecten goed af te ronden.

Momenteel onderzoekt Cazas of en zo ja, hoe de topstructuur van de organisatie beter ingericht kan worden. Er is voldoende rust in de organisatie om hiernaar te kijken. Eén van de doelen is om de strategische functie van het MT te verstevigen.

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,


Senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
10 juni 2025

Ons Kenmerk
H775795

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
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven van het WSW
- dVi gegevens 2023

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
10 juni 2025

Ons Kenmerk
H775795