



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

### Alleen per e-mail verzonden

Datum 19 november 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 1 oktober jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met u en [REDACTED]. Wij bespraken onder andere de actuele ontwikkelingen, de voortgang van de projecten, de organisatieontwikkeling en het risicomanagement. Daarna maakten we kennis met [REDACTED].

We spraken met hen onder andere over de samenstelling en het functioneren van de RvC en over de opvolging van de laatste twee Managementletters. Namens de Aw waren [REDACTED] en ondergetekende aanwezig.

### Conclusie

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

### Vorige beoordeling

In de toezichtbrief van 2024 is een risicobeoordeling "midden" voor risicomanagement opgenomen, met de toezichtafpraak om een (door)start te maken met risicomanagement en in het jaarverslag over 2024 de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen te benoemen. Aan beide afspraken is gevolg gegeven.

### TOELICHTING

#### 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 in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht aan de prestatieafspraken, realistische begrotingen (incl. scenario's), inzet van vermogen en transparante verantwoording. ZVH pakt haar volkshuisvestelijke opgave voortvarend op en inmiddels is sinds lange tijd de eerste nieuwbouw opgeleverd. Daarnaast zijn er meerdere projecten in aanbouw, waarmee ZVH een belangrijke bijdrage levert aan de huisvesting van de verschillende doelgroepen in Zaandam. Het jaarverslag van ZVH bevat duidelijk geformuleerde ambities en behaalde resultaten, maar (nog) niet een directe koppeling met de prestatieafspraken.

#### 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  
H775801

Uw jaarverslag kan aan waarde winnen door expliciet in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA-cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover.

### **Risicomanagement**

In de toezichtbrief van 2024 werd het risicomanagement binnen ZVH beoordeeld met een score "midden". Dit had grotendeels te maken met een groot personeel verloop in de financiële kolom, waardoor niet voldoende capaciteit was om risicomanagement goed in te vullen. Inmiddels is de personele bezetting sterk verbeterd en zijn de afspraken uit de toezichtbrief opgepakt. De ontwikkeling van de financiële administratie en het risicomanagement hebben we met u besproken en de verdere ontwikkeling heeft uw aandacht. Wij vertrouwen erop dat u met uw medewerkers deze ontwikkeling verder vorm geeft en de RvC hierop toeziet. Op basis van deze ontwikkelingen, ons gesprek, de risicoparagraaf in het jaarverslag 2024 en de diverse risicorapportages die we van u ontvingen beoordelen wij de risicoscore nu als "laag".

### **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**  
19 november 2025

**Ons Kenmerk**  
H775801

# 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
- Accountantsverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- T2 rapportage; rapportages externe controlfunctie; rapportage strategische risico's

## **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**  
19 november 2025

**Ons Kenmerk**  
H775801