



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 7 juni 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

7 juni 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**

H705274

**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.

**Governance volkshuisvestelijk belang**

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt met de krapte op de woningmarkt onder een vergrootglas. Realistisch begroten en een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken is daarom van groot belang.

De meerjarenbegroting van Cazas Wonen (hierna: Cazas) over 2024 en verder laat meer realisme zien dan de vorige begroting. In de huidige MJB zijn alleen projecten opgenomen met een grote kans van slagen.

Cazas werkt in vijf gemeenten waar de druk op de woningmarkt erg hoog is. Cazas heeft daarom een grote opgave op het gebied van nieuwbouw en uitbreiding bezit en daarnaast voor de verbetering van bezit en de leefbaarheid in wijken. Om de beschikbare woningen zo goed mogelijk te gebruiken wordt er binnen Cazas aandacht besteed aan doorstroming en in 2024 wordt er een formele visie op 'passend wonen' ontwikkeld.

Cazas heeft prestatieafspraken gemaakt in de meeste gemeenten waarin zij werkzaam is. In een tweetal gemeenten worden dit jaar nieuwe prestatieafspraken gemaakt. U bent voornemens in dit proces scherper te letten op de wederkerigheid van de afspraken. Op het gebied van nieuwbouw lukt het Cazas momenteel niet om in alle gevallen te voldoen aan de afspraken. Hierin wordt de corporatie beperkt doordat er, met name in Woerden, weinig locaties beschikbaar zijn. U zet zich in om binnen deze beperkingen zoveel mogelijk kansrijke projecten verder te brengen.

Cazas heeft een goede financiële uitgangspositie om de opgave waar te kunnen maken. Op de lange termijn bewegen enkele financiële ratio's richting de norm. Dit blijkt onder meer uit de door Cazas uitgevoerde scenarioanalyses. Omdat er



## 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.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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.

**Datum**  
7 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H705274

### 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:

- dVi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Visitatierapport 2018-2022
- Overleg 15 mei 2024