



> 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 4 oktober 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

████████████████████@ilent.nl

**Datum**  
4 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705230

Geacht bestuur,

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.

Op 9 september jl. heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met ██████████. Namens de Aw waren ██████████ en ondergetekende aanwezig. Wij bespraken onder andere de interne en externe ontwikkelingen rond Stichting Zaandams Volkshuisvesting (hierna: ZVH), de lokale opgave, en het proces rondom prestatieafspraken. ZVH opereert in een zeer gespannen woningmarkt en heeft een behoorlijke nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. De verduurzamingsopgave is inmiddels goed in beeld en onderhanden, en qua nieuwbouw lopen er nu ook een aantal projecten. Deze projecten (met een gezamenlijke nieuwbouw van circa 350 VHE sociaal en 100 VHE middenhuur) zijn ingerekend in de MJB en lijken haalbaar. Vooralsnog is er echter niet voldoende (financiële) ruimte om de gehele ambitie van ZVH (uitbreiding met 750 sociale en 350 middenhuur woningen) uit te voeren. De interne organisatie van ZVH laat nog wel te wensen over.

**Conclusie**

Het onderzoek en de gevoerde gesprekken geven 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 gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement. Op dit onderdeel is de risico inschatting "midden". Daarnaast is er een aandachtspunt rondom interne beheersing in het algemeen, voornamelijk voortvloeiend uit het personeelsverloop in het team financiën.

Ik maak dan ook de volgende toezichtafpraak met u:

- U maakt dit jaar een (door)start met integraal risicomanagement. Daartoe maakt u een plan van aanpak en een overzicht van de voor ZVH relevante risico's inclusief toelichting en genomen beheersmaatregelen. Daarnaast verzoek ik u in het jaarverslag 2024 de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen te benoemen.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing**

Het afgelopen jaar is er sprake geweest van een onverwacht groot verloop op de team finance & control . Hierdoor is er veel kennis en ervaring verdwenen. Dit heeft geresulteerd in een behoorlijk aantal bevindingen van de accountant, onder andere op het gebied van interne beheersing. Inmiddels is het team weer op sterkte en is een deel van de bevindingen al weggewerkt. Ik verwacht dat u aandacht heeft voor het opvolgen van de resterende bevindingen en dat het komende jaar de verbeteringen op het gebied van interne beheersing gerealiseerd zijn. Om dit te kunnen volgen verzoek ik u om de management letter 2024 aan mij toe te sturen zodra deze beschikbaar is.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
4 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705230

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement**

Door het eerder genoemde verloop bij het team finance & control is er bij de doorontwikkeling van risicomanagement weinig vooruitgang geboekt. De passage over risicomanagement in het jaarverslag is zeer summier en een totaaloverzicht van risico's en beheersmaatregelen lijkt niet aanwezig. Voor een organisatie met de omvang en de ambities van ZVH is een actueel overzicht van risico's van groot belang. Ik vraag u het risicomanagement beleid te actualiseren, effectieve monitoring van risico's te realiseren en verwacht volgend jaar in het jaarverslag een overzicht van de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen te zien.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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, zoals al eerder aangekondigd, 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.

Belangrijk daarbij is de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. 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. Ik verzoek u bij het opstellen van uw toekomstige meerjarenbegrotingen en jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023.

### **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 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.

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 vervolgspraken, 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:

- Jaarverslag 2023
- Accountantsverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitslag scan soft controls
- Reflectie bevindingen management letter

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
4 oktober 2024

**Ons Kenmerk**  
H705230