



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0944  
Stichting Casade  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 134  
5100 AC Dongen

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 22 januari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████  
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

22 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**

H678899

**Conclusie**

Op basis van het bureauonderzoek alsmede de gesprekken welke wij het afgelopen jaar met u en uw organisatie hebben gevoerd stel ik vast dat de risico inschatting voor uw corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel maak ik de volgende toezichtafpraak met u.

Toezichtafpraak:

Ik ga ervan uit dat u mij informeert over de uitkomst van het onderzoek door BZK/RVO naar de Dakenstroom constructie. Ook verneem ik dan graag welke eventuele gevolgen u ziet voor Casade en individuele huurders indien de constructie (deels) anders uitpakt voor de energielabels.

**Voorgaande beoordelingen**

Hieronder de afspraken, zoals opgenomen in onze toezichtbrief van 5 januari 2023 met daarbij de wijze van afhandeling.

1. De Aw zal in najaar 2023 gesprekken voeren met bestuurder en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC) in de nieuwe samenstelling, in het kader van de beoordeling 2023. Voor het plannen van deze gesprekken zal ik medio 2023 contact met u opnemen.

-> Op 8 december 2023 spraken wij met u en 3 leden van uw RvC.

2. De Aw constateert dat Casade goede vooruitgang boekt en dat ██████████ in deze een kritische opbouwende en onafhankelijke rol vervult. De Aw blijft de voortgang van de verdere optimalisatie van risicomanagement monitoren.

Gedurende de inspectie in het najaar van 2023 is dit dan ook een aandachtspunt.

-> Uit bestudering van diverse stukken en de gevoerde gesprekken blijkt het risicomanagement bij Casade van goede kwaliteit. Verderop in deze brief bij het onderwerp Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement vindt u een nadere toelichting.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

U bent in september 2023 gestart als bestuurder van Casade. U ervaart Casade als een organisatie met een menselijke benadering waar formele zaken in principe goed voor elkaar zijn. Als belangrijke aandachtspunten voor de toekomst ziet u het optimaliseren van bedrijfsprocessen en bedrijfsvoering. Onder andere uitvoering van investeringsplannen, verduurzaming, aanscherping van de

portefeuillestrategie en het nieuwe ondernemingsplan staan in 2024 prominent op uw agenda.

Wij begrijpen dat u met de remuneratie commissie hierover heeft gesproken en dat afspraken en aandachtspunten zijn vastgelegd in het verslag van deze gesprekken.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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

Casade heeft in het kader van de verduurzaming een groot aantal woningen voorzien van zonnepanelen en dakisolatie. Dit heeft men gerealiseerd via de "Dakenstroom" constructie. Dit betekent dat de opgewekte stroom, op een klein percentage na, niet wordt terug geleverd aan de individuele woning maar binnen het geheel van de "Dakenstroom" constructie wordt gebruikt. De constructie stelde de corporatie in staat (naast dakisolatie) korting op de verhuurdersheffing vanwege verduurzaming en korting op de energielasting voor huurders die lid zijn van "Dakenstroom" te realiseren. Tevens heeft de gelijktijdig gerealiseerde dakisolatie gezorgd voor besparing op de energielasten voor de individuele huurder van de betreffende woningen.

Echter, momenteel loopt een onderzoek door BZK / RVO in hoeverre in het geval van de constructie "Dakenstroom", verlaging van de verhuurdersheffing rechtmatig is. Met name wanneer deze constructie niet of in mindere mate mee zou mogen tellen bij de verbetering van het energielabel.

Ook hebben een aantal huurders in dit kader klachten bij zowel de corporatie als diverse andere instanties neergelegd over de keuze voor de Dakenstroom constructie.

Ik verzoek u mij te informeren over de uitkomst van het onderzoek door BZK/RVO naar de Dakenstroom constructie. Ook verneem ik dan graag welke eventuele gevolgen (energielabel, energielasting, puntentelling, verhuurdersheffing ed.) u ziet voor Casade en individuele huurders indien de constructie (deels) anders uitpakt voor de energielabels.

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 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. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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

In de vorige toezichtbrief constateerde ik dat Casade goede vooruitgang boekt voor wat betreft het risicomanagement en dat ██████████ in deze een kritisch opbouwende en onafhankelijke rol vervult. Ik gaf in mijn vorige toezichtbrief aan dit als aandachtspunt te zien.

Uit bestudering van diverse stukken blijkt een goede opzet van het risicomanagement bij Casade. In de laatste meerjarenbegroting (2024 en verder-) beschrijft u in een aparte risicoparagraaf welke strategische risico's u ziet, hoe u dit monitort, wat de risicobereidheid is en welke scenario's u in de begroting hanteert.

Uw accountant is in grote lijnen positief over de wijze waarop u diverse risico categorieën monitort en heeft geen specifieke bevindingen op dit onderwerp. Ook wordt integriteit als strategisch risico meegenomen als onderdeel van het risicomanagement dat periodiek op de agenda komt van MT en RvC.

Uw RvC geeft aan dat onder andere maatschappelijke impact van projecten beter in de (4-maandelijke) Corap aan bod zou moeten komen. De rapportage zou volgens uw RvC ook bondiger en meer visueel dienen te worden. U bent een

**Datum**  
22 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H678899

traject gestart om dit te realiseren.

Ik beoordeel de ontwikkelingen binnen uw risicomanagement als positief en zie geen aanleiding voor nader onderzoek.

**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,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
22 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H678899

## 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**  
22 januari 2024

**Ons Kenmerk**  
H678899

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
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- dPi gegevens 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Corap 2023-2
- Verslagen RvC 27 november 2023, 9 oktober 2023 en 5 juni 2023.