



> 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 29 januari 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

29 januari 2025

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

H705213

Verder heb ik op 27 november 2024 samen met mijn collega's [REDACTED] gesprekken gevoerd met u en [REDACTED].

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek alsmede de gesprekken welke wij voerden, 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 en geen toezichtafspraken met u maak. Wel maak ik een aantal overige afspraken met u. Onderstaand treft u een korte weergave aan van de meest relevante onderwerpen die aan bod zijn gekomen tijdens ons laatste bezoek.

Overige afspraken

- Graag ontvang ik van u een melding zodra de 186 "Dakenstroom woningen" zijn voorzien van een nieuw energielabel.
- U ontwikkelt in 2025 een nieuw ondernemingsplan. Ik verzoek u mij een afschrift te sturen zodra dit is vastgesteld.

Voorgaande beoordelingen

In de vorige toezichtbrief van 22 januari 2024 was de volgende toezichtafpraak opgenomen:

"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 energie labels."

Reactie Aw: U heeft mij per e-mail ter zake geïnformeerd op 26 maart 2024 en 18 september 2024. Tevens bespraken wij deze casus tijdens ons toezichtgesprek op 27 november 2024. Ook zijn wij op 30 oktober 2024 telefonisch en per e-mail geïnformeerd door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het komt erop neer dat de manier waarop de 186 woningen in 2021/2022 zijn voorzien van een energielabel wel aan de regels voldoet, maar niet aan de bedoeling van die regels. U heeft met energieadviseur Innax en het Ministerie van VRO afgesproken de woningen te voorzien van een nieuw energielabel, dat voldoet aan zowel de regels als de bedoeling van deze regels.

U heeft mij laten weten dat een (nieuw) energielabel bij Casade geen invloed op de huurprijs en het beleid rondom (verdere) verduurzaming van de woning heeft. Het opnieuw labelen van de woningen heeft ook geen consequenties voor de

verleende heffingsvermindering verduurzaming voor deze woningen.
Graag ontvang ik van u een melding zodra de woningen inderdaad zijn voorzien van een nieuw label. Daarmee is de zaak voor de Aw dan afgehandeld.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Prestatieafspraken

U heeft met alle drie de gemeenten waarin u werkzaam bent (meerjarige) prestatieafspraken (2024-2028) gemaakt. De afspraken liggen vast in een document wat periodiek (per kwartaal) wordt bijgewerkt. Wij hebben van dit monitor document een afschrift van u ontvangen. Dit geeft een goed beeld omtrent de wijze waarop de monitoring plaatsvindt en u de voortgang bewaakt. Het is goed om uw stakeholders te informeren over de voortgang van uw prestatieafspraken. Ik vraag daarom uw aandacht voor de informatie over de prestatieafspraken in het jaarverslag. Uw jaarverslag kan nog aan waarde winnen door op een meer gedetailleerde wijze 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 jaarverslagen aandacht te besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 8 juli 2024 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2024: Leidraad Meerjarenbegroting en dPi 2024 | Actuele informatie Autoriteit woningcorporaties | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) (ilent.nl). U heeft aangegeven dit aandachtspunt te herkennen en in het jaarverslag 2024 meer aandacht te zullen besteden aan de prestatieafspraken.

Meerjarenbegroting

Om blijvend aan de financiële ratio's te voldoen heeft u in de nieuwste meerjarenbegroting minder investeringen nieuwbouw en verbetering opgenomen. Bij verduurzaming (energie labels) richt u zich niet meer op A++ maar vooralsnog vindt u A voldoende. Nieuwbouw is nog wel conform de NPA maar wat minder dan de portefeuille strategie aangeeft. Ik vind het positief dat u in de nieuwe begroting de leidraad Aw heeft gevolgd. Dit houdt onder andere in dat u meerdere scenario's beschrijft en bijsturingmogelijkheden aangeeft in het geval de ontwikkeling van prijzen, rente en dergelijk anders uitpakt dan voorzien. De ontwikkeling van de financiële ratio's blijft in alle scenario's gedurende de gehele prognose periode binnen de sectornormen.

Nieuw ondernemingsplan

U ontwikkelt in 2025 een nieuw ondernemingsplan. Ik verzoek u mij een afschrift te sturen zodra dit is vastgesteld en bespreek graag de meest opvallende zaken uit het plan met u tijdens ons volgende toezichtgesprek.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement

Aanvullend op mijn (positieve) bevindingen op het gebied van risicomanagement in de vorige toezichtbrief merk ik nog het volgende op.

U heeft mij de frauderisicoanalyse en de reactie van het management daarop verstrekt. De analyse laat zien dat vooral de risico's rondom het dagelijks onderhoud zowel een hoge kans als een hoge impact kennen. In uw management reactie/follow up beschrijft u een aantal maatregelen die de risico's voldoende moeten beheersen. Ook in de gesprekken welke wij met u en [REDACTED] voerden spraken wij over dit onderwerp.

Het dagelijks onderhoudsproces heeft uw voortdurende aandacht. De beschrijving van de betreffende processen wordt geactualiseerd en de werking ervan heeft zowel van uw management als [REDACTED] (via het auditplan) de volle aandacht. Daarnaast loopt er intern een (cultuur) traject om de zakelijkheid binnen de organisatie te vergroten. Voor instandhouding van het duurzaam bedrijfsmodel en

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 januari 2025

Ons Kenmerk
H705213

meer specifiek bij de beheersing van de (dagelijkse) onderhoudskosten acht u dit van belang. Graag spreek ik over de ontwikkeling van het onderhoudsproces in zijn algemeenheid en de voorgestane verzakelijking in het bijzonder met u tijdens ons eerstvolgende toezicht onderzoek.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Control functie

De control functie in het kader van de Woningwet wordt bij Casade ingevuld op part time basis. [REDACTED] is ook werkzaam voor een drietal andere corporaties. Er is volgens u geen sprake van belangenverstremgeling en juist door de ervaring bij andere partijen is deze gemengde functie van meerwaarde voor u. [REDACTED] functioneert inmiddels geheel vanuit de derde lijn en wordt voor wat betreft de auditfunctie veelal ondersteund door de in 2024 aangetreden [REDACTED]. [REDACTED] is standaard aanwezig bij de vergaderingen van de audit commissie en op afroep bij de RvC vergaderingen. U overlegt zelf tweewekelijks met [REDACTED].

U heeft de control functie ingericht conform de eisen vanuit de woningwet en deze is inhoudelijk van goede kwaliteit. Ik vertrouw erop dat u bewaakt dat ook in de toekomst geen sprake zal zijn van belangenverstremgeling - [REDACTED] werkt voor meerdere corporaties - en er in kwantitatieve zin, door de keuze voor parttime invulling, steeds voldoende capaciteit ingezet wordt.

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,

[REDACTED]

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 januari 2025

Ons Kenmerk
H705213

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:

- dPi gegevens 2023
- dPi gegevens 2024
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven van het WSW
- Onderzoekresultaten van het WSW
- dVi gegevens 2023
- Gesprekken 27 november 2024 met

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
29 januari 2025

Ons Kenmerk
H705213