



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0944
Stichting Casade
t.a.v. het bestuur
Jan de Rooijstraat 43
5171 DR Kaatsheuvel

Alleen per e-mail verzonden

Datum 22 oktober 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

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 10 september 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een toezichtgesprek met u en [REDACTED]. Wij bespraken onder andere de vorige toezichtbrief, het nieuwe ondernemingsplan, het Dakenstroom project, uw onderhoudsproces en een aantal bevindingen uit de managementletter 2024 van de accountant. Ik waardeer uw openheid en de betrokkenheid bij bespreking van deze onderwerpen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Casade zet met haar nieuwe ondernemingsplan 2025-2028 onder meer in op een "warme en zakelijke" organisatie. U heeft mij tijdens ons gesprek toegelicht hoe u dit denkt waar te maken en welke uitdagingen er nog voor Casade liggen.

Afspraak

Ik maak met u de volgende afspraak: Graag ontvang ik een afschrift van uw cultuurfoto 2025 als voorbereiding op ons onderzoek volgend jaar.

Vorige beoordeling

In de toezichtbrief van 29 januari 2025 heb ik de onderstaande twee overige afspraken opgenomen.

1. Graag ontvang ik van u een melding zodra de 186 "Dakenstroom woningen" zijn voorzien van een nieuw energielabel.

- U heeft mij tijdens het gesprek geïnformeerd dat alle 186 "Dakenstroom woningen" nu zijn voorzien van een nieuw energielabel. Het nieuwe label heeft geen effect op de huurprijs. Voor nu hebben wij hier geen verdere vragen over.

2. U ontwikkelt in 2025 een nieuw ondernemingsplan. Ik verzoek u mij een afschrift te sturen zodra dit is vastgesteld.

- U heeft het ondernemingsplan op uw website gepubliceerd. Tijdens ons gesprek bespraken wij enkele opvallende zaken uit het plan.

Hiermede zijn alle openstaande afspraken uit de voorgaande toezichtbrief afgehandeld.

Ons Kenmerk
H775786

TOELICHTING

Financiële continuïteit

De financiële positie van Casade is goed. Alle financiële ratio's voldoen aan de normen zoals Aw en WSW deze publiceren. Casade hanteert, zo lezen wij in het ondernemingsplan, een zogenaamde remweg voor de ratio's ICR en LTV. Dit betekent dat u intern strengere financiële normen hanteert dan de sector normen. U heeft mij tijdens het gesprek laten weten dat bij besprekingen over volkshuisvestelijke investeringen dit niet per definitie als rem zal fungeren op uw volkshuisvestelijke inzet. Indien verantwoord en noodzakelijk houdt u niet koste wat kost vast aan de interne strengere normen. U heeft ze vooral opgenomen om tegenvallers door externe factoren, zoals onlangs bijvoorbeeld de destijds voorgenomen huurbevrozing, op te kunnen vangen zonder gelijk uw gehele begroting te moeten herzien.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
22 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775786

Gedrag en cultuur

In het nieuwe ondernemingsplan "De toekomst maken we samen - Strategie Casade 2025-2028" benadrukt u een cultuur van warmte, zakelijkheid en betrokkenheid. Warmte en zakelijkheid gaan niet zomaar samen, daar moet u iets voor doen. U heeft mij uitgelegd op welke wijze Casade dit wilt bereiken. Naast het actualiseren en verbeteren van het procesmanagement en digitale transformatie heeft u dit jaar een soft control onderzoek met een cultuurfoto 2025 afgerond. De conclusies uit het onderzoek en de gewenste cultuur zoals opgenomen in het ondernemingsplan worden uitgewerkt in een cultuurplan door ruim 25 medewerkers verdeeld over 10 groepen. Het MT volgt momenteel een leiderschapstraject en u houdt zowel de OR als uw RvC goed aangesloten op deze ontwikkelingen. Graag bespreken wij de vorderingen met u tijdens het onderzoek in 2026. Daartoe ontvang ik graag een afschrift van uw cultuurfoto 2025 als voorbereiding hierop.

Governance volkshuisvestelijk belang

Portefeuillestrategie

Om te handelen in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, zou Casade (ruim) twee keer zo veel moeten bouwen als voorzien in de nieuwe portefeuillestrategie (en dPi2024). Gelet op zowel financiële continuïteit als op organisatorische capaciteit is dat te ambitieus. De nieuwe portefeuille strategie bevat dan ook meer realiteitszin dan de voorgaande dPi's.

Graag spreek ik tijdens het onderzoek 2026 met u over de wijze waarop u uw portefeuille strategie inzet gerelateerd aan de regionale opgave en de Nationale Prestatieafspraken.

Leidraad inzake Meerjarenbegroting en dPi

In de toezichtbrief van 29 januari 2025 is als aandachtspunt opgenomen om in het jaarverslag 2024 explicieter in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die u bij de realisatie bent tegengekomen. U heeft de verantwoording in het jaarverslag 2024 over de geleverde prestaties duidelijk opgepakt. Ook geeft u inzicht hoe de geleverde prestaties zich verhouden tot de prestatie-indicatoren uit uw ondernemingsplan. Een analyse op hoofdlijnen van de verschillen tussen begroting / prestatieafspraken en realisatie is nog wel een aandachtspunt.

Voor wat betreft uw meerjarenbegroting heeft u voldoende werk gemaakt van scenario's en de begroting als geheel is logisch en realistisch. Er worden met name in de eerste prognosejaren grotendeels harde projecten ingerekend zodat verwacht mag worden dat prognosecijfers een realistisch beeld geven van uw (financiële) mogelijkheden.

Managementsystemen

U heeft mij geïnformeerd dat u het (klein) dagelijks onderhoud, naast met een drietal aannemers, ook weer met twee eigen mensen uitvoert en zelfs verdere "in-sourcing" overweegt. Belangrijke reden hiervoor is de verbinding met uw huurders en een blik in de woning. U monitort de productiviteit hiervan via uw periodieke

management rapportages. U heeft toegezegd dat u ons tijdens het onderzoek 2026 ook wat meer laat zien over uw onderhoud management in de praktijk. Dit laat volgens u goed zien op welke manier u het voornemen uit het nieuwe ondernemingsplan - warmte én zakelijk - samenbrengt.

U informeerde ons dat de klanttevredenheid bij het mutatie onderhoud (vertrokken huurders) is afgenomen omdat niet alles meer wordt geaccepteerd en uw organisatie strakker vasthoudt aan het mutatie proces en de voorgenomen zakelijkheid uit uw nieuwe ondernemingsplan.

Overigens is de klanttevredenheid bij klacht- en dagelijks onderhoud toegenomen. U ziet hier een positieve invloed van de inzet van eigen mensen.

Risicomanagement

Op basis van uw jaarverslag 2024 en de managementletter 2024 van uw accountant stel ik vast dat Casade een volwassen en geïntegreerde aanpak van risicomanagement kent.

Wel adviseert uw accountant nog dat Casade een risicoanalyse uitvoert op de IT processen om vast te stellen of het IT Control Framework voldoende maatregelen heeft voor de beheersing van de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de IT-omgeving. Vooral de interne beheersing van de IT outsourcing dient nog aan kwaliteit te winnen. Tijdens ons gesprek van 10 september 2025 gaf u aan dit te herkennen. U gaat daarom meer sturing aan leveranciers geven via contract management en accountmanagement. Niet alleen tijdens de inkoop maar ook later in het proces.

Tijdens ons onderzoek in 2026 spreek ik graag met u door over dit onderwerp waarbij ik ook de bevindingen van de accountant in de managementletter 2025 wil betrekken.

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
22 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775786

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
- Jaarverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Ondernemingsplan
- dVi gegevens 2024

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
22 oktober 2025

Ons Kenmerk
H775786