



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1847
Woningstichting Compaen
t.a.v. het bestuur
Houtsestraat 69
5706 LR Helmond

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 7 maart 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum
7 maart 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
H690981

Conclusie

Het onderzoek geeft 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 beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Wel vraag ik uw aandacht voor de niet-daeb verbinding Compaen Energie BV. Hieronder schrijf ik daar meer over.

Sturing en beheersing - Governance signalen – niet-daeb verbinding

De verbinding Compaen Energie BV bleek afgelopen jaren niet rendabel. De strategie van Compaen Energie BV is om betaalbare (duurzame) warmte te leveren aan uw huurders. Ik heb u hierover vragen gesteld. U berichtte mij dat u door een extern bureau deze verbinding heeft laten onderzoeken. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat deze verbinding komende jaren wel rendabel zal zijn. Ook uit de meerjarenbegroting maak ik op dat deze verbinding een positief saldo zal hebben. Desondanks vraag ik uw aandacht voor deze verbinding. Ik beoordeel dit onderdeel met een lage risico score.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Op 19 februari 2024 sprak ik met u en ██████████ over onder andere de integriteitsmelding zoals vermeld in uw jaarverslag 2022. U heeft passende maatregelen genomen en naar aanleiding hiervan vond een sociaal veiligheidsonderzoek plaats en vonden bijeenkomsten plaats. Ik waardeer hierin uw transparantie om dit in het jaarverslag op te nemen. Tevens is hiermee de waarde van het beschikbaar zijn van een vertrouwenspersoon bevestigd. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel met score laag.

Governance 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 nu en in de komende jaren in haar toezicht 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.

Tot en met 2030 wil Compaen meer dan 500 woningen bouwen en uitbreiden. Ook de andere Brabantse woningcorporaties hebben een grote opgave.

U vertelde mij over de uitdagingen, kansen en knelpunten voor Woningstichting Compaen. Eveneens sprak u over de positieve samenwerking met andere woningcorporaties en gemeenten om gezamenlijk duurzame gestandaardiseerde sociale huurwoningen en/of appartementen af te nemen en neer te zetten (WoonST). Het doel van deze samenwerking is onder andere het realiseren van lagere bouwkosten en versnelling van het bouwproces.

Tevens vertelde u, dat in verband met aan te vragen vergunningen, u zoveel mogelijk werk voor de gemeente poogt voor te bereiden en te doen, zodat de gemeente en/of omgevingsdienst sneller besluiten hierop kunnen nemen. Ook bent u bezig met het concept 'Van land naar pand' om duurzame woningen te bouwen en/of te verduurzamen door bijvoorbeeld natuurlijke isolatiematerialen te gebruiken die uit het gebied zelf komen. U komt hier diverse uitdagingen tegen zoals certificering van deze materialen.

Uit het gesprek met u en uit het jaarverslag hoor en lees ik dat u duidelijke keuzes maakt en besluiten neemt over succesvolle zaken maar ook over minder succesvolle zaken. Ik waardeer uw openheid hierin.

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
7 maart 2024

Ons Kenmerk
H690981

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 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:

- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- DVi gegevens 2022 en dPi gegevens 2023
- Gestelde vragen en verkregen antwoorden per mail
- Gesprek met bestuur en [REDACTED] op 19 februari 2024

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 maart 2024

Ons Kenmerk
H690981