



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1785  
Stichting Stadlander  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 203  
4600 AE Bergen op Zoom

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 17 juni 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

17 juni 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**

H627146

**Conclusie**

Het door mij uitgevoerde 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 met uitzondering van het onderdeel gedrag en cultuur en integriteit. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en de ontwikkelingen met betrekking tot deze onderdelen verder wil monitoren.

Ten aanzien van de onderdelen Governance-besturing kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht stel ik mijn oordeel voorlopig uit. De reden hiervoor is dat er in juni 2024 een herbenoeming van de bestuurder aanstaande is. Deze herbenoeming is een gevolg van een eerdere beoordeling, die heeft geleid tot een tijdelijke positieve zienswijze van een jaar. Ik wil in het najaar van 2024 opnieuw een beoordeling van Stadlander uitvoeren waarbij ook deze twee onderdelen zullen worden getoetst 1.

**Governance – Gedrag en cultuur en integriteit**

Algemeen

[Redacted]

[Redacted]

Uitgangspunt moet daarbij zijn dat de thans aanwezig familie-cultuur gaat

---

1. De concept-toezichtbrief met deze inhoud is op 5 mei 2024 in het kader van de hoor-wederhoor procedure naar Stadlander verstuurd. Op 30 mei 2024 is de aanvraag voor een herbenoeming per mail ingetrokken.

wijzigen naar een meer passende, zakelijke en professionele cultuur. Dit zal zich ook dienen te manifesteren in de relatie tussen RvC en bestuur. De bestuurder vermeldt in de gesprekken hierover dat de verandering en het leertraject voor hem als persoon en de organisatie al in gang zijn gezet en verdere uitwerking gaat krijgen. Ik heb in de gesprekken gemerkt dat de bestuurder de nodige zelfreflectie toont en voornemens is zijn voorbeeldrol te nemen in het vervolg van het traject. Ik heb mijn zorgen over de cultuur en werkwijze bij Stadlander het afgelopen jaar meermaals met de bestuurder en de Raad gedeeld en ik vind het positief, dat er verder gewerkt wordt aan een veranderingstraject bij Stadlander. Echter heb ik op dit moment nog onvoldoende comfort in hoeverre het nemen van een initiatief tot wijziging ook daadwerkelijk gaat leiden tot een gewenste omslag en in het verlengde daarvan een professionelere organisatie. Ik zet daarom het risico voor dit onderdeel op niveau "midden". Ik verwacht van u dat u mij periodiek (tenminste 1 keer per half jaar) of indien daartoe aanleiding is, op de hoogte stelt van de ontwikkelingen die Stadlander in het veranderingstraject doormaakt. Ik zal bij de aangekondigde beoordeling in het najaar van 2024 de voortgang op dit onderdeel eveneens toetsen en beoordelen.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
17 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H627146

#### Organisatie en werkprocessen

Ik heb tijdens de gesprekken die ik heb gehad met de RvC en de bestuurder gesignaleerd dat het werken op basis van vertrouwen een uitgangspunt is voor zowel interne als externe processen van Stadlander. Op voorhand wil ik duidelijk maken dat deze werkwijze in mijn beoordeling niet ter discussie staat. Het is juist goed om op basis van soft controls en het aangaan en openhouden van contacten na te gaan en te checken in hoeverre er voldaan wordt aan de doelstellingen van de organisatie. Echter in de managementletter van 2023 wordt melding gemaakt van het niet uitvoeren van een vraag van de accountant om beleid en processen rondom declaraties vast te leggen en dat dit een bewuste keuze van Stadlander betrof. Ik heb in het gesprek van 25 januari 2024 met u dit als voorbeeld aan de orde gesteld en mijn verbazing hierover uitgesproken. U gaf aan dat controle op declaraties wel plaatsvindt en heeft plaatsgevonden middels een visuele controle van [REDACTED] (vier ogen principe). U heeft ook aangegeven dat u het proces rondom declaraties in samenhang gebracht heeft in beleid en geïmplementeerd heeft. Ik ben positief over deze ontwikkeling en verzoek u voor eventueel aanwezige soortgelijke checks and balances het maken en vaststellen van beleid en processen te zien als een aanvulling voor de kwaliteit van de interne organisatie van Stadlander. Ik heb in het gesprek van 25 januari goed met u kunnen discussiëren over dit onderwerp en gemerkt dat u open staat voor een verdere uitvoering en ontwikkeling hiervan.

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

Stadlander heeft op lokaal en regionaal niveau goed in beeld wat de volkshuisvestelijke behoefte is in haar omgeving en werkgebied. U heeft daarnaast veel oog voor de verduurzaming van uw bezit. De verwachtingen rondom het verminderen van de EFG-labels zijn in uw meerjarenbegroting vastgelegd en daarmee lijkt Stadlander te gaan voldoen aan de deadline die daarvoor is vastgesteld. Uw volkshuisvestelijke doelen zijn gebaseerd op de NPA/woondeals en doorgerekend in de meerjarenbegroting 2024-2028. Deze doelen zijn geactualiseerd in de meerjarenbegroting, die als basis dient voor de dPi 2023. Een belangrijk uitgangspunt voor Stadlander bij de MJB is gewijzigd. Krimp van de regio waarin Stadlander werkzaam is, is namelijk niet meer aan de orde. Er wordt nu uitgegaan van groei met name vanuit de Randstad. Over de in het 1e en 2e prognosejaar opgenomen (uitbreidings) projecten bestaat volgens Stadlander geen twijfel met betrekking tot de realisatie hiervan. Stadlander geeft aan dat onbekendheid bij huurders met (de) verduurzaming en de tijd die Flora- en Faunawetgeving vraagt als oorzaak wordt gezien voor vertraging en gezorgd heeft voor afwijkingen tussen realisatie en prognoses in het verleden. Stadlander maakt daarin een ontwikkeling door (sociale begeleiding van huurders en urgentiegevoel bij huurders vanwege energiecrisis) en verwacht wordt dat in de toekomst

realisatie en prognoses dichterbij elkaar komen te liggen. Het op sterkte houden van de personele bezetting ziet Stadlander als een mogelijk (toekomstig) risico bij zowel de realisatie van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten. Stadlander kiest voor het presenteren van een zo realistisch mogelijke begroting waarin een extra aanname van niet realiseren op basis van voorzichtigheid is uitgesloten. Ik heb een goed beeld gekregen van uw activiteiten omtrent het onderwerp volkshuisvestelijk belang en stel vast dat dit op een aanvaardbaar niveau wordt ingevuld.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

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

In het verbindingsonderzoek en de toezichtbrief van 2021 is een verhoogd risico beschreven naar aanleiding van de onzekerheid bij de afwikkelingen van een aantal verbindings. In deze beoordeling stel ik vast dat de afwikkelingen van de verbindings die Stadlander in portefeuille heeft gehad zijn gerealiseerd. Ik ben positief over de wijze waarop u dit onderwerp heeft opgepakt.

**Datum**  
17 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H627146

### **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 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:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Managementletter 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Accountantsverslag 2022
- Jaarverslag 2022
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Diverse gesprekken met RvC en Bestuurder

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
17 juni 2024

**Ons Kenmerk**  
H627146