



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1768
Staedion
t.a.v. het bestuur
Postbus 40406
2504 LK 's-Gravenhage

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 24 januari 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

Geacht bestuur,

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.

Datum
24 januari 2023

Ons Kenmerk
H616743

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 bijna alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het onderdeel bedrijfsmodel. Ik beoordeel het risico op dit onderdeel als midden. Ik leg geen interventies op en ik maak geen toezichtafspraken met u.

Voorgaande beoordeling

In de laatste toezichtbrief (d.d. 9 februari 2022) heb ik het risico op de onderdelen bedrijfsmodel en beheerkosten als midden beoordeeld. Op het onderdeel governance heb ik mij van een oordeel onthouden.

Bedrijfsmodel

De beoordeling van een midden risico op het onderdeel bedrijfsmodel, hing samen met de beoordeling van WSW en raakte zowel de grote opgave, als de organisatorische ontwikkelingen binnen Staedion.

Op basis van haar laatste beoordeling concludeert WSW dat, door de aanzienlijke toename van investeringen en gerelateerde groei van de leningportefeuille, WSW het wenselijk acht een beter inzicht te krijgen in de ontwikkeling van een duurzaam bedrijfsmodel. Daarover heeft in december een gesprek plaatsgevonden tussen u en WSW, waarvan de uitkomsten mij nog niet bekend zijn. Ik beoordeel daarom het risico op het onderdeel bedrijfsmodel wederom als midden.

Governance

Op 30 maart 2022 heb ik een governance-onderzoek uitgevoerd bij Staedion. Ik verwijs naar de brief d.d. 23 juni 2022. Het onderzoek gaf mij geen aanleiding tot het doen van interventies of toezichtafspraken. Ik beoordeelde het risico op het gebied van governance als laag.

Wel neem ik begin 2023 contact met u op om een overleg in te plannen

- met u en [REDACTED] van de RvC; en
- met u en het voltallige directieteam.

Dit betreft deels een kennismaking en deels een vervolgonderzoek.

Sturing en beheersing - Governance signalen – Beheerkosten

De beoordeling van een midden risico op het onderdeel beheerkosten hing samen met het feit dat de gemiddelde begrote beheerkosten per vhe binnen de daeb tak, dicht tegen de signaleringsnorm zat. Ook de RvC heeft het bestuur gevraagd een plan te maken om deze kosten te verlagen.

In juni en in december 2022 spraken wij over de beheerkosten. U gaf toen aan dat er actie is ondernomen op het gebied van personeelskosten, waar voornamelijk de oorzaak ligt. Ik heb inmiddels begrepen dat het plan zoals gevraagd door de RvC, niet is gemaakt. Dit verbaast mij, omdat ik er destijds op vertrouwde dat de RvC hier al voldoende aandacht voor had. Ik verzoek u om mij in de toekomst proactief te informeren over wijzigingen van deze aard. Het onderwerp beheerkosten was dit jaar wel onderwerp van gesprek met de RvC en via diverse rapportages monitoren zij de voortgang.

Uit de laatste dPi blijkt dat de gemiddelde begrote beheerkosten per vhe binnen de daeb tak uitkomen op € 1.619 (de Aw hanteert een signaleringsnorm tussen € 900 en € 1.500), hetgeen een stijging is ten opzichte van € 1.482, het jaar ervoor. De realisatie laat wel een stabiel beeld zien. Ik heb u om een toelichting gevraagd, temeer omdat de stijging in de prognoses tegenstrijdig lijkt, in relatie tot de gewenste kostenbesparing. Thans is gebleken dat Staedion in de afgelopen twee jaar de personeelskosten niet heeft toegerekend aan onderhoud. Dit is inmiddels aangepast in komende dPi en dan is de verwachting dat Staedion binnen de signaleringsnorm zal blijven. U heeft daarbij wel opgemerkt dat de personeelskosten zullen blijven stijgen gezien de opgave en de inflatie.

Ik vertrouw er op dat in de komende dPi een verbetering zichtbaar is op dit onderdeel. Ik beoordeel het risico op het onderdeel beheerkosten als laag.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Zoals in de laatste toezichtbrief is verzocht, heeft u mij het afgelopen jaar proactief geïnformeerd over de verdere afwikkeling van de verbindingen Energiek 2 B.V. en Westhaag B.V./C.V. Inmiddels is Energiek 2 B.V. verkocht. De twee overgebleven entiteiten, Westhaag B.V./C.V. en SVGH B.V., blijf ik binnen het toezicht monitoren. Ik beoordeel het risico op het onderdeel verbindingen als laag.

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
24 januari 2023

Ons Kenmerk
H616743

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
24 januari 2023

Ons Kenmerk
H616743

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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:

- dVi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Verslagen van gevoerde gesprekken in 2022