



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0144  
Lekstede Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 187  
4130 ED Vianen

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

Datum 5 april 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
5 april 2023

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**  
H624007

### **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.

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

LEKSTEDewonen heeft voor de jaren 2022 tot en met 2026 een nieuwe ondernemingskoers opgesteld. Samen met medewerkers zijn de beleidskeuzes tegen het licht gehouden en stakeholders zijn gevraagd om inhoudelijke input te leveren. De opgehaalde input heeft LEKSTEDewonen verwerkt in de nieuwe ondernemingskoers.

De afgelopen jaren heeft u geïnvesteerd in uw bestaande bezit en het realiseren van nieuwbouw. De geprognosticeerde meerjarige investeringskasstroom laat zien dat LEKSTEDewonen met 38,2% ten opzichte van het balanstotaal hoger ligt dan landelijk (33,0%). Desondanks laat de meerjaren prognose zien dat er, ten opzichte van de Aw/WSW signaleringsnorm, in de komende jaren nog investeringsruimte beschikbaar is.

Uit de gesprekken maakt de Aw op dat LEKSTEDewonen zich inspant om haar beschikbare middelen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting. Echter loopt LEKSTEDewonen hierin tegen verschillende obstakels aan; zoals ambtelijke onderbezetting, dominantie van projectontwikkelaars en gebrek aan volume voor conceptueel bouwen. Ook merkt u op dat de schaalgrootte van de organisatie van LEKSTEDewonen op onderdelen beperkend kan werken om de ambitie te kunnen realiseren. Indien samenwerking de uitvoering van de opgave en de volkshuisvesting ten goede komt, zal overwogen worden om samenwerking te onderzoeken. Ik heb er vertrouwen in dat u zich maximaal inzet om de maatschappelijke opgave te realiseren.

**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**  
5 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H624007

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

### 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**  
5 april 2023

**Ons Kenmerk**  
H624007

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Ondernemingsplan
- Gesprek bestuurder, [REDACTED]