



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0157
Woonstichting Stek
t.a.v. het bestuur
Postbus 126
2160 AC Lisse

Datum 24 maart 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

24 maart 2025

Ons Kenmerk

H774830

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.

Verder heb ik samen met mijn collega op 12 maart 2025 een gesprek gevoerd met ██████████.

Conclusie

Woningstichting Stek (verder: Stek) is met een bezit van ruim 11.000 woningen actief in de gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk. Stek is een actieve corporatie met een stevige investeringsambitie. De prioriteit ligt daarbij op de uitbreiding van de woningvoorraad en de verduurzaming van het bezit, maar Stek heeft ook aandacht voor de betaalbaarheid van de huur en de leefbaarheid in de wijken.

Stek voldoet op dit moment met een vrij ruime marge aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader. De voorgenomen investeringen leiden ertoe dat de ratio's zich in de komende jaren meer richting de grenswaarden zullen begeven, maar u heeft aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om in de toekomst aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader te kunnen blijven voldoen.

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 gezamenlijk beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken maak. In de voorliggende brief heb ik wel drie overige afspraken opgenomen. Voor de overzichtelijkheid vat ik deze overige afspraken onderstaand samen:

- Ik verzoek u mij een afschrift van het nieuwe ondernemingsplan toe te sturen wanneer dit is vastgesteld;
- Ik verzoek u om te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de realisatiegraad verder te verbeteren;
- Ik verzoek u aandacht te besteden aan de voorspelbaarheid van uw data;

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief van 26 juni 2024 zijn geen toezichtafspraken opgenomen.

Financiële continuïteit

Stek voldoet op dit moment met een vrij ruime marge aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader. Illustratief hiervoor zijn onder meer de ICR DAEB die in 2024 een waarde had van 3,3 (norm $\geq 1,4$), alsmede de LTV DAEB die in 2024 op 33% lag (norm $\leq 70\%$). U heeft echter een fors investeringsprogramma ingerekend (zie onderstaand onder het kopje 'Volkshuisvestelijk belang') en dit leidt ertoe dat de ICR DAEB en LTV DAEB aan het einde van de vijfjaars prognoseperiode een waarde zullen hebben van respectievelijk 1,6 en 60%.

U heeft in de meerjarenbegroting ook een gevoeligheidsanalyse opgenomen waarin diverse scenario's worden verkend. Hieruit blijkt dat de ICR de meest knellende ratio is, die bij de scenario's 'lagere huur', 'hogere rente' en 'meer nieuwbouw dan in de basisvariant' niet aan de norm voldoet. U heeft echter aangegeven alert te zijn op tijdige bijsturing in het investeringsprogramma mocht dat noodzakelijk zijn om in de toekomst aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader te kunnen blijven voldoen.

Volkshuisvestelijk belang

Meerjarenbegroting

In uw portefeuilleplan heeft u geconcludeerd dat de woningvoorraad van Stek de komende 15 jaar fors moet groeien om aan de toekomstige vraagontwikkeling te voldoen. U heeft in de basisvariant in de meerjarenbegroting tot en met 2030 in totaal 1.900 nieuwe woningen gepland, waarvan 150 woningen in het segment middenhuur. Deze nieuwbouwambities van Stek zijn conform het ondernemingsplan en het portefeuilleplan en in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. U heeft in de meerjarenbegroting verder een duurzaamheidsprogramma opgenomen, waardoor er vanaf 2028 geen woningen meer zijn met een EFG-label. Stek levert met dit investeringsprogramma een mooie bijdrage aan de volkshuisvesting in de Bollenstreek.

Ondernemingsplan

U ontwikkelt een nieuw ondernemingsplan dat in 2025 gereed zal zijn. Ik verzoek u mij een afschrift te sturen zodra dit is vastgesteld.

Realisatiegraad

Bij ons gesprek op 12 maart 2025 hebben we gesproken over de relatief lage realisatiegraad van Stek zoals deze voortvloeit uit de door u ingediende dPi en dVi in de afgelopen drie jaar. Uw gemiddelde realisatiegraad over de afgelopen drie jaar is 43% tegenover een sectorgemiddelde van 53%. De mate waarin u uw voornemens realiseert, is dus een aandachtspunt. Ik verzoek u om te bezien welke maatregelen u kunt treffen om de realisatiegraad verder te verbeteren.

Uit de meest recente meerjarenbegroting blijkt overigens dat u al aandacht heeft voor dit thema. U heeft besloten om in het basisscenario in de meerjarenbegroting uitsluitend projecten op te nemen waarvan de kans groter of gelijk is aan 50% dat deze doorgang zullen vinden. Het is uw verwachting dat de realisatiegraad hierdoor in de komende jaren zal verbeteren. Dit is een positieve ontwikkeling.

Risicomanagement

Uw accountant geeft in de managementletter aan geen significante tekortkomingen in de interne beheersing te hebben geconstateerd. De accountant geeft verder aan dat het Three Lines Model bij Stek adequaat wordt toegepast en dat het integrale risicomanagement een hoge mate van volwassenheid kent. In de managementletter van de accountant wordt verwezen naar de "Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties" die de Aw op 17 september 2024 heeft

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 maart 2025

Ons Kenmerk
H774830

gepubliceerd. De accountant geeft aan dat de hierin opgenomen frauderisico's door Stek zijn onderkend en besproken binnen de organisatie. Tevens heeft Stek het proces reparatieonderhoud en mutatieverhuurproces herzien en de controles ten aanzien van de prestatielevering verder uitgebreid. Het is positief dat Stek hier proactief aandacht voor heeft.

Governance signalen

Voorspelbaarheid data

Op basis van uw opgave in de dPi in de afgelopen jaren is sprake van relatief grote fluctuaties in de operationele kasstroom van de DAEB-tak. Hierdoor kunnen kengetallen op basis waarvan de Aw het oordeel over de financiële continuïteit vaststelt, minder betrouwbaar zijn. De oorzaken die u hiervoor heeft aangedragen zijn navolgbaar. Tegelijkertijd is het wenselijk om tot verdere stabilisering te komen. Ik verzoek u aandacht te besteden aan de voorspelbaarheid van uw data.

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,

DE COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 maart 2025

Ons Kenmerk
H774830

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2025

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 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

- dVi gegevens 2023;
- dPi gegevens 2024;
- Jaarverslag 2023;
- Managementletter d.d. 10 december 2024;
- Accountantsverslag d.d. 25 juni 2024;
- Meerjarenbegroting 2025 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 maart 2025

Ons Kenmerk
H774830