



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Alleen per e-mail verzonden**

Datum 12 februari 2026  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

[Redacted]

Geachte [Redacted],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 2 december 2025 voerden mijn collega [Redacted] en ik diverse gesprekken bij Stadlander. Wij spraken met [Redacted], vervolgens met [Redacted] en u en tenslotte met [Redacted]. Uit deze open en prettige gesprekken kregen wij een goed beeld van de opgave van Stadlander en de ontwikkelingen binnen de organisatie.

**Ons Kenmerk**  
H775883

**Conclusie**

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Het onderzoek leidt niet tot een interventie of tot toezichtafspraken.

**Vorige beoordeling**

De vorige toezichtbrieven dateren van 17 juni en 31 december 2024. In de brief van 17 juni 2024 was de risico inschatting op het onderdeel Gedrag en cultuur en integriteit 'midden'. De toezichthouder wilde de ontwikkelingen met betrekking tot deze onderdelen verder monitoren. Ten aanzien van de onderdelen Governance-besturing kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht was het oordeel uitgesteld wegens een ophanden zijnde herbenoeming van de bestuurder. Voor de overige onderdelen van het beoordelingskader was de risico inschatting 'laag'. Er zijn geen interventies opgelegd. In de brief van 31 december 2024 heb ik op de onderdelen Governance-besturing kwaliteit bestuur en kwaliteit intern toezicht de risico inschatting 'laag' gegeven. Op de onderdelen Gedrag en cultuur en Integriteit achtte ik het te vroeg voor een nieuw oordeel en wilde ik de ontwikkelingen verder blijven monitoren. De onderzoeken gaven geen aanleiding om voor Stadlander een nader onderzoek uit te voeren.

## TOELICHTING

### Kwaliteit bestuur

U scherpt de organisatie op diverse wijze aan. Door efficiënter te werken wilt u de inzet verhogen op dat wat er écht toe doet. U kijkt vanuit het belang voor de huurder en de kerntaak van de corporatie. Een helder(der) afbakening schept duidelijkheid, intern en in samenwerking met partners.

U streeft ernaar de organisatie wendbaar te maken en zet dienstverlening op één. Stadlander werkt om te beginnen aan de basis: er komen nieuwe systemen en de datakwaliteit wordt verder op orde gebracht. Ook wordt zoveel mogelijk gezocht naar een standaard manier van werken, met heldere verdeling van taken, rollen en processen. Met als doel klanten straks beter en sneller te bedienen.

U werkt intussen aan een organisatie-transitieplan, waarbij u transparantie betracht richting alle betrokkenen en nauw optrekt met de RvC en andere relevante stakeholders. Werkgeluk krijgt in 2026 extra aandacht. Ik volg de voortgang van de organisatie-transitie graag.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
12 februari 2026

**Ons Kenmerk**  
H775883

### Gedrag en cultuur & Integriteit

U zet de beweging voort van procesverbetering, verduidelijking van rollen, taken & verantwoordelijkheden, cultuurverandering (naar een resultaatgerichte cultuur) en management- en leiderschapsontwikkeling. U leidt de organisatie van Stadlander door dit veranderproces.

Samen met uw RvC heeft u de visie op bestuur en toezicht geactualiseerd. Moraliteit en integriteit zijn hierbij blijvend belangrijke onderwerpen. Middels enige voorbeelden (aan de hand van enkele incidenten die zich voordeden) vanuit de RvC en uzelf heb ik het beeld dat u als bestuurder ook persoonlijk het goede voorbeeld geeft door medewerkers waar nodig aan te spreken.

Hoewel een proces van cultuurverandering een langdurig proces is, heb ik, gezien wat ik vanuit stukken alsmede in gesprekken heb meegekregen omtrent alle stappen die zijn en worden gezet, inmiddels voldoende vertrouwen in het verdere verloop hiervan. Ook vertrouw ik erop dat uw RvC dit onderwerp nauwgezet blijft monitoren. Dat betekent dat ik de risico inschatting op dit onderwerp verlaag van 'midden' naar 'laag'. Ik zal de voortgang met interesse blijven volgen. U hoeft mij hiervan niet meer halfjaarlijks op de hoogte te brengen; wel wanneer u relevante ontwikkelingen met mij te delen heeft.

### Governance volkshuisvestelijk belang

In haar meerjarenbegroting 2026-2035 (MJB 2026) streeft Stadlander naar financiële stabiliteit voor de komende tien jaar. Het streven is op termijn een duurzaam model te realiseren, waarbij o.a. renovaties kunnen worden betaald uit een structureel solide kasstroom.

Ten opzichte van de voorgaande meerjarenbegroting wordt minder nieuwbouw voorzien en op een later moment. Voor de renovaties is het beeld hetzelfde. Stadlander stuurt ook scherper op kasstromen. Het huurbeleid heeft Stadlander voor de komende jaren meer in evenwicht gebracht ten gunste van de secundaire sociale doelgroep en hiermee tevens financieel geoptimaliseerd. Ook heeft u taakstellend bijgestuurd op de bedrijfskosten.

Met deze wijzigingen blijft Stadlander, met nog altijd een forse investeringsopgave, in de MJB 2026 niet alleen in de eerste vijf jaar (ruim) binnen de normen voor de financiële ratio's van Aw en WSW, maar voldoet hier ook in de tweede vijf jaar aan.

In Regio West-Brabant is onlangs een nieuwe Woondeal afgesloten.

In het basisscenario van uw begroting, waarin de huidige plannen van Stadlander zijn opgenomen, neemt uw corporatie niet haar evenredig aandeel in deze opgave. Er is een ambitie scenario opgenomen waarin de nieuwbouw van de Woondeal wél volledig wordt opgepakt, zij het in de periode 2028 tot en met

2035. Hiermee zou de ICR in de laatste jaren nog vlak boven respectievelijk op de norm liggen. Wel is de huidige inschatting dat dit scenario vanwege beschikbare locaties en procedures lastig haalbaar zou zijn. Wanneer zich in de praktijk kansen voordoen om een deel van deze opgave in te vullen, zal Stadlander deze serieus oppakken.

Ik constateer dat Stadlander hiermee enerzijds scherper en realistischer dan voorheen heeft begroot. En anderzijds voorzichtiger, gericht op het ook op langere termijn kunnen vervullen van de maatschappelijke opgave van Stadlander. Waarbij het kunnen voldoen aan de Woondeal het wensscenario is.

Ik verwacht dat Stadlander de realisatiegraad van de nieuwbouw zal weten te verbeteren, gezien de realistischer inrekening van projecten in de MJB 2026, strakkere sturing op fasering en risico's en afspraken met ketenpartners. Dit zal ik volgen.

Graag zie ik dat u in uw volgende begroting nog concreter inzichtelijk maakt op welke wijze u de ervaringen qua (vertraging op) realisatie heeft meegenomen in de nieuwe planning.

In uw MJB 2026 heeft Stadlander een overzicht opgenomen van Nationale Prestatieafspraken, Woondeal en prestatieafspraken. Een dergelijk overzicht zou in een volgend MJB aan informatiewaarde kunnen winnen als voor deze drie niveaus van afspraken ook nadrukkelijk het aandeel van Stadlander hierin zou worden aangegeven en als de concrete plannen van Stadlander hier ook tegen zouden worden afgezet. Dit vooral waar het nieuwbouw betreft, in aantallen en in tijdsperiode. In uw jaarverslag zou u ook de realisatie in een dergelijk overzicht tegen de afspraken af kunnen zetten.

### **Rechtmatigheid**

Tijdens de beoordeling Rechtmatigheid over verslagjaar 2024 heeft de Aw (per brief van 24 november 2025) geconstateerd dat Stadlander in 2024 overeenkomsten heeft gesloten met derden voor verhuur van uw woningen (zoals bedoeld in art. 48, 2e lid van Woningwet gelezen in samenhang met art. 58 van BTIV). En dat Stadlander geen toegang heeft tot verhuuradministratie van bijbehorende overeenkomsten. Hierdoor kan Stadlander niet de juistheid & volledigheid borgen van haar verantwoording over deze zogenoemde intermediaire verhuringen.


Hierover hebben wij enkele malen contact gehad. Op 14 januari heeft u mij laten weten dat u verwacht dat de onrechtmatige situatie per 1 maart aanstaande beëindigd wordt.

Ik volsta daarom voor nu met de verwachting dat Stadlander daadwerkelijk bewerkstelligt dat de onrechtmatige situatie uiterlijk 1 maart beëindigd wordt.

### **Tot slot**

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. 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**  
12 februari 2026

**Ons Kenmerk**  
H775883

# Bijlage toezichtbrief

## Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

## Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogenoemde toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

## Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Accountantsverslag 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Managementletter 2025
- Meerjarenbegroting 2026
- Kasstroomoverzicht huurbevriezing t.b.v. WSW
- Brief update eerste half jaar 2025 t.b.v. Aw
- Gesprek met ██████████, 2 december 2025
- Gesprek met bestuurder, 2 december 2025
- Gesprek met ██████████, 2 december 2025

## Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
12 februari 2026

**Ons Kenmerk**  
H775883