



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2122
Stichting Stedelink
t.a.v. het bestuur
Bijdorplan 12
2713 RR Zoetermeer

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 21 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

W.M. Koelewijn
wendy.koelewijn@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

21 december 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

H677905

Conclusie

Stedelink is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe entiteiten. Voorliggende toezichtbrief 2023 is dan ook de eerste toezichtbrief vanuit de Aw voor Stedelink. In de gesprekken die ik met u voerde gaf u aan dat er veel positieve energie is bij de medewerkers om Stedelink tot een succes te maken. De uitkomsten uit het eerste medewerkeronderzoek zijn zeer positief. U heeft verder aangegeven dat Stedelink door de kleinere schaal dichter bij de huurders en andere stakeholders staat. De positieve energie was ook merkbaar in het gesprek dat ik met de RvC voerde.

In 2023 werkte u vanuit de beleidsdocumenten die bij de splitsing van Vestia zijn vastgesteld, maar u heeft de ambitie om deze te actualiseren op grond van de nieuwe portefeuillestrategie en het nieuwe ondernemingsplan. Met betrekking tot de actualisering van de portefeuillestrategie en het ondernemingsplan is begin 2023 gekozen voor een koerswijziging. Stedelink neemt meer tijd om samen met medewerkers en stakeholders tot een gedragen ondernemingsplan te komen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van de identiteit van Stedelink. Het eerste jaar stond voor Stedelink in het teken van het opzetten van de nieuwe organisatie. U heeft aangegeven dat u in 2024 verwacht de portefeuillestrategie, duurzaamheidsstrategie, het ondernemingsplan, huurbeleid en dienstverleningsvisie op te stellen.

In de laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 is aangegeven dat de drie nieuwe entiteiten onder verscherpt toezicht staan aangezien er nog niet aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan. Daarbij is het van belang dat Stedelink een bestendige organisatie met een gedegen governance is. Op grond van de meerjarenbegroting 2024 e.v. voldoet de ICR van de niet-DAEB tak in 2028 aan de norm. Dit is een versnelling van twee jaar ten opzichte van het splitsingsvoorstel. Op basis van mijn onderzoek en de gesprekken die ik met u heb gevoerd heb ik voldoende vertrouwen in de 'checks & balances' binnen de organisatie. Tegelijkertijd heb ik nog geen volledig beeld over het functioneren van de governance bij Stedelink. Zo dienen er nog diverse beleidsdocumenten geactualiseerd te worden, heeft er nog geen volledige cyclus van begroting- en verantwoording plaatsgevonden, hebben er nog nauwelijks interne audits plaatsgevonden, heb ik nog geen kennis kunnen nemen van de bevindingen van de externe accountant ten aanzien van de externe verslaggeving van Stedelink en

heeft er nog geen evaluatie van het functioneren van Clink Diensten plaatsgevonden.

Op grond van het bovenstaande houd ik mijn oordeel met betrekking tot de governance aan. Het verscherpt toezicht bij Stedelink wordt vooralsnog gecontinueerd.

Toezichtafspraken

Voor het komende jaar maak ik met u de toezichtafpraak om mij de volgende documenten toe te sturen zodra deze zijn vastgesteld:

- De tertiaalrapportages;
- De evaluatie van Clink Diensten;

Verder vraag ik u mij proactief te informeren over relevante ontwikkelingen met betrekking tot deelnemingen en de complexgewijze verkopen.

Voor het toezicht in 2024 zal ik u gericht informatie vragen met betrekking tot vastgestelde beleidsdocumenten, de interne audits, het accountantsverslag en de zelfevaluatie van de RvC wanneer dat voor mijn beoordeling nodig is.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

Stedelink is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe entiteiten. Voorliggende toezichtbrief 2023 is dan ook de eerste toezichtbrief vanuit de Aw voor Stedelink. In de laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 zijn wel de onderstaande toezichtafspraken voor Stedelink opgenomen:

- Om de realisatie van de voorgenomen plannen te kunnen volgen, verstrekt u mij de tertiaalrapportages, de evaluatie van de splitsing en de (tussentijdse) evaluaties van Clink Diensten; en
- Informeert u mij proactief over de activiteiten die u onderneemt bij het verhalen van de schade van het derivatendebacle .

Inzake het eerste punt: Ik heb de tertiaalrapportages in 2023 ontvangen en deze gaven mij een goed inzicht in de voortgang op de belangrijkste thema's voor Stedelink. U heeft aangegeven dat de evaluatie van Clink Diensten in 2024 opgesteld zal worden. Ik verzoek u mij de evaluatie toe te sturen zodra deze is vastgesteld.

Inzake het tweede punt: de verantwoordelijkheid voor het verhalen de schade van het derivatendebacle is belegd bij Hef Wonen. De Aw is hierover in 2023 goed geïnformeerd.

Financiële continuïteit

De laatste toezichtbrief vanuit de Aw voor Vestia van 19 december 2022 gaf aan dat de drie nieuwe entiteiten onder verscherpt toezicht staan aangezien er nog niet aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan. Er is daarbij niet gevraagd om een afzonderlijk herstelplan op te stellen aangezien de bij de splitsing overlegde prognoses voor Stedelink als herstelplan zijn gezien. Op het moment van de splitsing voldeed de ICR van de niet-DAEB tak van Stedelink niet aan de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Op grond van de prognoses die bij het splitsingsvoorstel zijn ingediend zou de ICR van de niet-DAEB tak in 2030 aan de norm gaan voldoen.

Op grond van de meerjarenbegroting 2024 e.v. voldoet de ICR van de niet-DAEB tak in 2028 structureel aan de norm. Dit is een versnelling van 2 jaar ten opzichte van het splitsingsvoorstel. Voor de overige financiële ratio's geldt dat deze reeds voldoen aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Op basis van de beoordeling zie ik een verkoopafhankelijkheid in de prognose. Bij het opstellen van de prognose is uitgegaan van de veronderstelling dat Stedelink de eerste jaren nog geen externe financiering aantrekt door ingerekende verkoopopbrengsten. Dit vraagt stuurbaarheid van de verplichtingen. Ik vraag

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 december 2023

Ons Kenmerk
H677905

hiervoor uw aandacht. Vanaf 2028 wil Stedelink leningen aantrekken. Voor het vaststellen van de borgbaarheid heeft het WSW een hogere mate van zekerheid nodig dat Stedelink een voldoende robuuste corporatie is. Stedelink heeft de verwachting dat zij al in 2024 borgbaar is en dat daarmee het aantrekken van geborgde leningen mogelijk wordt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht

In 2023 is na het nieuwsitem van Nieuwsuur over verhuur privé-vastgoed door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, het vastgoedbezit van het bestuur en de RvC geïnventariseerd en besproken. Stedelink heeft een beleidslijn opgesteld in lijn met de handreiking van Aedes/VTW over dit onderwerp. De Aw heeft de betreffende situatie bij Stedelink beoordeeld. De Aw kan de conclusie van de RvC over het specifieke vastgoedbezit van de betreffende commissaris van uw corporatie volgen. U heeft in voldoende mate onderbouwd dat het bezit van vastgoed door de commissaris niet nadelig is voor de belangen van uw toegelaten instelling. Bovendien heeft u aangegeven in voldoende mate maatregelen te hebben genomen om (de schijn van) belangverstremgeling te voorkomen. U heeft hierover een separate brief ontvangen. Verder spraken we af dat Stedelink zowel op de website als in het jaarverslag aandacht besteedt aan het vastgoedbezit, om de schijn van belangverstremgeling te voorkomen.

Datum
21 december 2023

Ons Kenmerk
H677905

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

In 2023 heeft u in lijn met de bestuursopdracht van de RvC gewerkt aan de externe positionering van Stedelink. Hierbij hebt u in brede zin ingezet op versterking van de relaties en samenwerking met o.a. de gemeenten, Huurdersraad, bewonerscommissies en lokale collega-corporaties. In de gemeente Zoetermeer werkt u samen met de lokale corporaties om parallel aan de te ontwikkelen Woonvisie een Gebiedsatlas te ontwikkelen. Dit is een onderlegger voor het maken van concrete afspraken over de inzet per wijk. In Delft committeert Stedelink zich aan het programma "Wij West" en in Zuidplas werkt Stedelink samen met de drie lokale corporaties en de gemeente aan de ontwikkeling van het Vijfde Dorp. De focus ligt op de eerste fase van het Vijfde Dorp (ca 1500 woningen).

Er is een forse opgave om in de komende jaren de woningen te verduurzamen en in 2028 de woningen met E, F en G-labels uit te faseren. In de voorbereiding op het verduurzamingsprogramma werkt Stedelink samen met een viertal corporaties uit de regio. Dit zal leiden tot een gezamenlijke aanbesteding. Gedurende 2024 en 2025 komt de realisatie van de investeringsopgave op niveau.

U heeft in 2023 gewerkt vanuit de beleidsdocumenten die bij de splitsing van Vestia zijn vastgesteld, maar heeft de ambitie om deze te actualiseren op grond van de nieuwe portefeuillestrategie en het nieuwe ondernemingsplan. Met betrekking tot de actualisering van de portefeuillestrategie en het ondernemingsplan is begin 2023 gekozen voor een koerswijziging. Stedelink neemt meer tijd om samen met medewerkers en stakeholders tot een gedragen ondernemingsplan te komen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van de identiteit van Stedelink. Op 24 november jl. ontving ik beleidsdocumenten zoals de Meerjarenbegroting 2024-2033, het Jaarplan/begroting van Stedelink en van Clink Diensten 2024 en het Jaarplan ARC 2024, waarin de actualisering deels is meegenomen. Het eerste jaar heeft voor Stedelink in het teken gestaan van het opzetten van de nieuwe organisatie. U heeft aangegeven dat u in 2024 verwacht de portefeuillestrategie, duurzaamheidsstrategie, het ondernemingsplan, huurbeleid en een dienstverleningsvisie op te stellen.

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 december 2023

Ons Kenmerk
H677905

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Managementsystemen

Stedelink heeft samen met Hef Wonen en Hof Wonen een gezamenlijke dienst Clink Diensten. Hier zijn ICT, HR, inkoop, VVE-beheer, fiscale zaken, verzekeringen en treasury ondergebracht. Clink Diensten is organisatorisch onder Stedelink gehangen. De wijze waarop sturing wordt gegeven aan en toezicht wordt gehouden op Clink Diensten, is geregeld in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). De deelnemers krijgen de kosten vanuit Clink Diensten doorbelast op basis van een vastgestelde verdeelsleutel. U (Stedelink) geeft aan tevreden te zijn over de dienstverlening door Clink Diensten. U bent trots op de wijze waarop met de ondersteuning van Clink Diensten de organisaties een goede start hebben kunnen maken. Uw accountant noemde een aantal verbeterpunten met betrekking tot de algemene IT-beheersmaatregelen van Clink Diensten. In de management-reactie geeft u aan dat de punten zijn of worden opgepakt. Samen met Hef Wonen en Hof Wonen wordt de digitale strategie voor de drie corporaties uitgewerkt. Hiermee wordt de bestaande IT-architectuur drastisch vernieuwd. Deze transformatie heeft impact op processen en de manier van werken. Eind 2024 zal er een evaluatie inzake Clink Diensten plaatsvinden. Ik verzoek u mij de evaluatie van Clink Diensten toe te sturen zodra deze is vastgesteld. Met betrekking tot de interne beheersing van Stedelink zag uw accountant zag een tweetal verbeterpunten, die u oppakt, verder meldt hij geen significante tekortkomingen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Controlfunctie

In 2023 gaf u een pragmatische invulling aan de uitvoering van audits/de ARC-rol. Dit was in overleg met de RvC. U geeft aan dat u bewust prioriteit gaf aan het opstarten van de eerste en tweede lijn, maar dat inmiddels het moment is aangebroken om ook naar de derdelijns-controles te kijken. De ARC-officer heeft een auditplan 2024 opgesteld, waarin o.a. 6 audits zijn opgenomen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Stedelink is een van de aandeelhouders van Verantwoord Wonen BV (handelsnaam Loek Warmte). U verwacht in 2024 de volledige BV middels een aandelentransactie te verkopen. Ik vraag u mij te informeren over de ontwikkelingen.

Sturing en beheersing - Governance signalen

In uw meerjarenbegroting lees ik dat u een relevante uitbreiding (+8,5 fte) van de formatie verwacht. Ik begrijp dat er in de opstartfase extra veel inzet wordt gevraagd van medewerkers. Bovendien gaf u aan dat de opsplitsing ook onvermijdelijke inefficiëntie met zich meebrengt. Ik vraag, desalniettemin uw aandacht voor een belangrijke voorwaarde die bij de structurele oplossing van de

Vestia-problematiek is gesteld; dat de nieuwe corporaties functioneren als sobere en efficiënte corporaties. Ik zal de ontwikkeling van de beheerkosten monitoren.

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
21 december 2023

Ons Kenmerk
H677905

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
21 december 2023

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.

Ons Kenmerk
H677905

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:

- dPi gegevens 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Meest recente brieven WSW
- Aw besluit goedkeuring splitsing en toelating d.d. 19 september 2022;
- WSW brief d.d. 2 december 2022 inzake instemming splitsing Vestia;
- Jaarverslag 2022 Vestia;
- Jaarplan 2023 Stedelink;
- Tertiaalrapportages Stedelink;
- Managementletter 2023;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder;
- Gesprekken met bestuur, RvC en de ARC-officer.