



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0392
Stichting Havensteder
t.a.v. het bestuur
Postbus 1612
3000 BP Rotterdam

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 14 juni 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

14 juni 2024

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

H705358

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen toezichtsafspraken met u maak en geen interventies opleg. Om uw strategie te kunnen volgen maak ik wel de afspraak met u dat ik de gewijzigde portefeuillestrategie ontvang zodra die beschikbaar is. Ik bespreek de portefeuillestrategie, afgezet tegen de lokale prestatieafspraken die u met de gemeente Rotterdam en huurdersorganisatie heeft gemaakt graag dit najaar met u.

Financiële continuïteit

Havensteder vaart scherp aan de wind om investeringen in onderhoud, duurzaamheid en nieuwbouw te realiseren. Daarom zijn de eisen die aan de monitoring van externe ontwikkelingen worden gesteld zoals de inflatie, rente ontwikkeling en de ontwikkeling van bouwkosten, hoog. Om tijdig te kunnen bijsturen stelt u periodiek een monitoringsrapportage op, waarbij u het effect van de tussentijdse ontwikkelingen op de langjarige financiële situatie in beeld brengt. Tijdens ons gesprek op 21 mei jl. gaf u aan dat de kwaliteit van de personele bezetting van de financiële afdeling op orde is en in staat om de periodieke monitoring uit te voeren.

Ik verzoek u om me te informeren als externe ontwikkelingen Havensteder noodzaken om de ambities bij te stellen.

Bedrijfsmodel

Om in te spelen op externe ontwikkelingen zoals kostenstijgingen en renteontwikkeling herijkt Havensteder haar portefeuillestrategie in 2024. In de MJB 2024 ev geeft u aan dat u bij die actualisatie aanvullende scenario's onderzoekt die uw inzet passend maakt op lange termijn en die rekening houdt met maatschappelijke effecten. Ik ontvang de herijkte strategie graag als die beschikbaar is.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

Uit het Jaarverslag '22 en uit de integriteitscode die op uw website staat constateer ik dat Havensteder voldoende aandacht heeft voor integriteit. Op de website van Havensteder heb ik geen toelichting aangetroffen hoe een medewerker of stakeholder melding kan maken van een mogelijk integriteitsissue. Ik verzoek u om deze toelichting op uw website te plaatsen. Ik geef u in

overweging om hierbij een link te plaatsen naar het meldpunt integriteit van de Aw, zodat de drempel om melding te maken van een mogelijke integriteitsschending wordt verlaagd.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Uit de meerjarenbegroting blijkt dat Havensteder zich maximaal inspant om zoveel mogelijk van de noodzakelijke investeringen te leveren. De financiële spankracht levert een plafond op van wat gerealiseerd kan worden, bovendien moeten er keuzes worden gemaakt. Havensteder reserveert in de eerste plaats voldoende middelen voor noodzakelijke inzet op instandhouding van de bestaande woningvoorraad. Daarna wordt naar vermogen bijgedragen aan invulling van het (proportionele) aandeel in de Nationale prestatieafspraken. Ik volg de keuze die u hierin maakt.

Op 12 december 2023 werden de prestatieafspraken voor 2024 en 2025 met de gemeente Rotterdam getekend. Omdat de meerjarenbegroting (MJB) toen al was vastgesteld kon in de MJB de toets van de plannen aan de gemeentelijke prestatieafspraken nog niet worden gemaakt. Ik ben benieuwd hoe de vernieuwde portefeuillestrategie zich verhoudt tot de gemeentelijke prestatie afspraken en bespreek dit graag dit najaar met u.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Verbindingen

Tijdens ons gesprek op 21 mei jl. gaf u aan dat de vordering die Stichting Havensteder heeft op Stichting Walang op korte termijn afgelost zal worden. Ik verzoek u om contact met me op te nemen als die aflossing onverhoopt niet plaatsvindt.

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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 juni 2024

Ons Kenmerk
H705358

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 juni 2024

Ons Kenmerk
H705358