



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0079
Stichting Woonstad Rotterdam
t.a.v. het bestuur
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 17 september 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

Geacht bestuur,

Datum

17 september 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

H705303

Op 4 juli 2024 heeft de Aw in een prettige en open sfeer gesproken met [redacted]. Namens de Aw waren ondergetekende en [redacted] aanwezig. Centraal in dit gesprek stond de kennismaking met de nieuwe toezichthouders van de Aw en een nadere kennismaking met Woonstad en haar werkgebied en de diverse ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie. We spraken af om ter nadere kennismaking dit najaar een vervolgspraak te maken om ook een gedeelte van het bezit van Woonstad te bezoeken. Inmiddels is die afspraak gemaakt; dit bezoek zal plaatsvinden op 18 november 2024. De afronding van de beoordeling 2024 hoeft hierop niet te wachten. Mochten er na het bezoek zaken zijn waarop de Aw een formele reactie verwacht dan zal ik dat met een separate brief verzoeken.

Conclusie

De geconstateerde bevindingen geven 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 (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – 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. In de toezichtbrief 2023 werd aangegeven dat er vanuit de governance van volkshuisvestelijk belang verbetermogelijkheden waren in de wijze waarop de prestatieafspraken herkenbaar terug komen in de meerjarenbegroting en de jaarverslagen van Woonstad. In het jaarverslag 2023 besteedt Woonstad hier uitgebreid aandacht aan, in de meerjarenbegroting 2024 en verder wordt hieraan

minder aandacht besteed. Zodoende zie ik hierin evenals vorig jaar nog een verbetermogelijkheid.

De volkshuisvestelijke opgaven in het land zijn groot, dit geldt eveneens voor uw regio. Financieel hanteert Woonstad een remweg; de interne normen van de ratio's zijn strikter dan de externe. De investeringsruimte van Woonstad wordt beperkt door het maximale bedrag dat WSW hanteert voor de geborgde schuld van € 3,5 miljard en de interne norm (remweg) die Woonstad hierin hanteert van € 3,2 miljard. De komende periode wordt in de RvB en met de RvC de discussie gevoerd over de mogelijke besturing en de volkshuisvestelijke gevolgen bij (dreigende) overschrijding van deze interne norm. Graag blijf ik op de hoogte van de uitkomsten van deze discussie.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Integriteit

De gedragscode integriteit die op de website van Woonstad staat dateert uit 2018, en is recent (juni 2024) geactualiseerd. U gaf aan dat alle medewerkers kennis hebben genomen van de geactualiseerde code.

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
17 september 2024

Ons Kenmerk
H705303

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 september 2024

Ons Kenmerk
H705303