



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0392
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 8 juni 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
8 juni 2022

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
H583057

Conclusie

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.

Ontwikkelingen

Tijdens ons overleg op 25 mei 2022 hebben we gesproken over de grote volkshuisvestelijke opgave in Rotterdam en de regio en de huidige ontwikkelingen binnen Havensteder en extern. Externe ontwikkelingen die van belang zijn, zijn onder andere wijzigingen in het Rijksbeleid, zoals het afschaffen van de verhuurderheffing en het nemen van meer regie door de centrale overheid, de actualisatie van het gemeentelijk beleid in de inmiddels verouderde Woonvisie van de gemeente Rotterdam en de wijze van huurdersparticipatie.

Relevante interne ontwikkelingen zijn de reorganisatie bij de afdeling Wonen, verdere digitalisering van processen, aandacht voor cybersecurity en het afronden van de conditiemetingen van het eigen bezit. Met het opvolgen van de aanbevelingen van de accountant wordt de interne beheersing verder verbeterd.

In het vorig jaar vastgestelde Havenstederplan 2022 -2025 wordt de uitgezette koers voor Havensteder beschreven, met inbegrip van bovenstaande ontwikkelingen. Onder de noemer 'Samen geven we thuis' worden hierin de strategische doelen voor de komende periode beschreven. In essentie komt het nieuwe ondernemingsplan neer op de huurder verder centraal stellen, operational excellence in de interne procesvoering en meer volkshuisvestelijk presteren. Havensteder streeft hierbij naar maximaal volkshuisvestelijk presteren gezien de grote opgave, met inachtneming van de financiële kaders.

Uit de meerjarenbegroting 2022 blijkt dat de financiële ratio's van Havensteder gedurende de prognoseperiode tot 2026, aan de gestelde normen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW blijven voldoen. Wel wordt uw eigen interne DAEB signaleringsnorm met betrekking tot de LTV overschreden aan het eind van de prognoseperiode.

Met het afronden van de conditiemetingen wordt de opgave in het bestaand bezit inzichtelijk. En deze opgave wordt ook doorvertaald in complexbegrotingen en een nieuwe meerjarenbegroting later dit jaar.

De eerdere conclusie dat de opgaven op langere termijn groter zijn dan de beschikbare middelen van Havensteder blijft onveranderd van kracht, ook in scenario's waarin rekening wordt gehouden met het afschaffen van de verhuurderheffing.

Bestuur en Raad van Commissarissen blijken zich bewust van de strategische keuzes waar ze voor staan. Ze voeren daarover ook het gesprek op alle niveaus. Deze gesprekken worden aan de voorkant van het keuzeprocess ook met de externe stakeholders gevoerd.

Voor het uitvoeren van de uitgezette koers, de executiekracht, is niet alleen de financiële polsstok en de organisatie van Havensteder van belang. Onder andere omgevingscondities, bouwlocaties, ambtelijke capaciteit en kwaliteitseisen bij de gemeente kunnen beperkend zijn bij het volkshuisvestelijk presteren van Havensteder. Een punt van aandacht voor Havensteder vinden wij in dat kader het verbeteren van de evaluatie van / de openbare verantwoording over de prestaties ten opzichte van de eigen prognoses en de gemaakte (prestatie)afspraken. Inzicht in de realisaties ten opzichte van de eigen prognoses en ten opzichte van de gemaakte prestatieafspraken helpen in het maatschappelijk debat rondom het presteren van Havensteder en alle andere betrokken partijen.

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
8 juni 2022

Ons Kenmerk
H583057

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
7 juni 2022

Ons Kenmerk
H583057

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar 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 vervolgfafspraken, 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:

- Gesprek 25 mei 2022
- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Meest recente brieven WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop