



> 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 6 september 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
6 september 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**  
H583794

### **Conclusie**

Het onderzoek geeft 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 of toezichtafspraken maak. Op enkele onderdelen licht ik mijn beoordeling hieronder toe.

### **Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

De samenstelling van het bestuur van Woonstad is, met de komst van de nieuwe bestuursvoorzitter, in november 2021 veranderd. U geeft aan dat sprake is "onderling vertrouwen" en een "goede klik" waardoor de samenwerking plezierig verloopt. U bent zich ervan bewust dat goede afstemming en taakverdeling van groot belang is voor het goed functioneren van een tweehoofdig bestuur. Vooralnog is de portefeuillevindeling dezelfde als voorheen maar deze verdeling kan veranderen indien dat wenselijk is. Om tot het beste resultaat te komen kijkt u momenteel per dossier welke expertise, kennis of karakter nodig is.

Eind 2021 heeft Woonstad een nieuw ondernemingsplan "Fijn leven in Rotterdam" vastgesteld. Dit heeft Woonstad gedaan door op een brede wijze input op te halen. Op basis van opgehaalde input heeft Woonstad 3 doelen geformuleerd. U geeft aan dat het nieuwe ondernemingsplan en de daarin geformuleerde visie u gaat helpen bij het bouwen van de gewenste organisatie waarbij vertrouwen en eigenaarschap essentiële voorwaarden zijn.

### **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

In de nieuwe ondernemingsstrategie richt Woonstad zich meer op een toename van betaalbare woningen. Binnen 10 jaar bouwt Woonstad ten minste 5.000 extra betaalbare woningen in Rotterdam (verdeling 85% sociale huur en 15% middenhuur). In die ondernemingsstrategie zijn voor de komende jaren ook grote investeringen opgenomen op het gebied van onder meer duurzaamheid (13.000 woningen gasloos), funderingsherstel, onderhoud en leefbaarheid.

Woonstad heeft hierbij kritisch gekeken naar de ontwikkeling van de verschillende ratio's en daarbij besloten om deze investeringen mede te financieren via verkoop van bestaand bezit. Hierdoor blijven de ICR en de LTV binnen de (eigen)

normeringen. De meerjarige prognoses laten ten opzichte van de Aw/WSW signaleringsnorm in de komende jaren nog meer investeringsruimte zien. Deze investeringsruimte wordt vergroot door de afschaffing van de verhuurderheffing. De verwachting is daarmee dat Woonstad de komende jaren extra kan investeren. Dat lijkt ook het beeld uit de geprognosticeerde meerjarige investeringskasstroom die voor komende vijf jaren voor Woonstad met 19,7% ten opzichte van het balanstotaal wat lager ligt dan landelijk (28,6%).

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Deze koerswijziging gaat niet zonder slag of stoot. Het is vanuit het recente verleden maar de vraag of Woonstad deze nieuwbouwambitie kan realiseren. Woonstad heeft een eigen visie op de stad die niet geheel aansluit op de Woonvisie van de gemeente Rotterdam. De gemeente Rotterdam vond in haar woonvisie dat het aantal sociale huurwoningen kon afnemen en wenste meer middeldure huurwoningen zodat wooncarrière gemaakt kan worden. In het ondernemingsplan van Woonstad worden de komende 10 jaar juist 5.000 extra betaalbare huurwoningen voorzien. Daarin staat Woonstad niet alleen, de woningcorporaties in de regio Rotterdam willen 30.000 sociale huurwoningen gaan bouwen en roepen gemeenten op om te helpen met voldoende bouwlocaties, betaalbare grondprijzen en snellere procedures. Wat die wens betreft heeft Woonstad recent wat wellicht meer rugwind, want ook de huidige minister wil dat de gemeente Rotterdam 'een nieuw overleg start over de aard en omvang van de sociale huurwoningvoorraad voor het nader tripartiete overleg, aangezien de Woonvisie met het in werking treden van de herziene Woningwet per 1 januari 2022 verouderd is'.

**Datum**  
6 september 2022

**Ons Kenmerk**  
H583794

Ook bij de gemeente is inmiddels wat koersverlegging zichtbaar. In de nieuwe prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties 80% van alle sociale woningen tot 2030 mogen bouwen. Tussen 2018 en 2020 was dit nog geen 50%. Daarnaast is afgesproken dat Woonstad Rotterdam de voorkeurspartij is om studentenwoningen bij te bouwen in Rotterdam. Ook is er in de prestatieafspraken wat meer ruimte om betaalbare woningen voor middeninkomens te bouwen.

De gemeente Rotterdam is voor Woonstad een belangrijke samenwerkingspartner. Het zal in hoge mate afhangen van de bereidheid van gemeente Rotterdam en haar nieuwe politieke coalitie of Woonstad haar volkshuisvestelijke ambities kan waarmaken. De Aw ziet geen aanleiding om Woonstad als zodanig een verhoogd risico op het onderdeel volkshuisvestelijkbelang toe te kennen.

#### **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,

████████████████████

## 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**  
6 september 2022

**Ons Kenmerk**  
H583794

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:

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Ondernemingsstrategie 2022 en verder
- Een toezichtgesprek met bestuur 23 mei 2022