



> 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 10 mei 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**  
[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
10 mei 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**  
H639109

### Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Ik constateer dat er veel onzekerheden zijn die de realisatie van uw volkshuisvestelijke doelstellingen in gevaar kunnen brengen. In mijn beeld is de governance en interne beheersing binnen Havensteder op orde en doet Havensteder het maximale om dit risico te beheersen en alert en flexibel te blijven. Het periodiek evalueren en bijsturen gebeurt in goed overleg met de stakeholders. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

### Financiële positie en volkshuisvestelijke opgave

In het vigerende Havenstederplan 2022 -2025 wordt de uitgezette koers voor Havensteder beschreven. Onder de noemer 'Samen geven we thuis' worden hierin de strategische doelen voor de komende periode beschreven. Eind 2022 zijn op grond van de Nationale Prestatieafspraken de ambities aangescherpt en is de portefeuillestrategie herijkt.

#### *Nationale prestatie afspraken en meerjarenbegroting*

De effecten van de Nationale Prestatieafspraken zijn zoveel mogelijk door gerekend in de meerjarenbegroting (dPi2022). In overleg met de contractpartijen zijn de Nationale Prestatieafspraken verdeeld over de Rotterdamse corporaties. Havensteder zal een minder dan recht evenredig deel van de Nationale opgave kunnen oppakken vanwege de beperking in middelen. In de loop van 2023 worden de Nationale Prestatieafspraken verder uitgewerkt in lokale prestatieafspraken (zie verderop in deze brief).

Uit de doorrekeningen blijkt in eerste instantie dat de financiële ratio's gedurende de prognoseperiode voldoen aan de gestelde normen. Enkele recente ontwikkelingen leiden echter tot een beeld waarin de ratio's op korte termijn al gaan knellen (met name de ICR). De rente is gestegen, de vorig jaar afgesproken huurverlaging voor sociale minima pakt jaarlijks lager uit dan voorzien en het versneld verduurzamen van de E/F/G labels leidt tot een grote extra inspanning in de jaren tot 2028. Daarnaast is er onzekerheid met betrekking tot de conditiemetingen van het bezit. Deze zijn afgerond, maar moeten nog worden doorvertaald in complexbegrotingen en in de meerjarenbegroting. Het sturen in een situatie met snelle veranderingen en veel onzekerheden vergt een alerte en flexibele houding van bestuur en organisatie, om tijdig bij te kunnen

sturen. Havensteder maakt hierbij gebruik van scenario analyses en interne signaleringsnormen voor de financiële ratio's. Voor de korte termijn (2-3 jaar) liggen de investeringsplannen vast op basis van harde afspraken. Op de wat langere termijn is temporiseren van de volkshuisvestelijke opgave mogelijk.

Omdat de maatschappelijke opgaven voor Havensteder groter zijn dan de beschikbare middelen is er prioritering aangebracht in de volkshuisvestelijke doelstellingen. Havensteder legt de focus op betaalbaarheid en vernieuwing van de bestaande voorraad. Op de langere termijn (>2026) wordt in de plannen ook (netto) nieuwbouw toegevoegd aan de voorraad.

Gegeven uw financiële mogelijkheden in relatie tot uw opgaven monitort u actief en periodiek relevante ontwikkelingen en de impact daarvan op uw keuzes. U heeft ervoor gekozen om aanvullende inspanningen en op andere dossiers, zoals bijvoorbeeld particulier woningbezit op Rotterdam Zuid, seniorenhuisvesting en huisvesting van statushouders niet te prioriteren. Er wordt wel invulling gegeven aan de taakstelling op deze dossiers. Ook extra bouw van middenhuur woningen wordt uitgesteld. U bent actief aan het lobbyen om de condities voor investeren in het middenhuur segment (meer specifiek de uitbreiding van de DAEB grens tot 1.100 euro huur per maand, WSW borging voor de financiering en afschaffen ATAD) te veranderen. Zolang deze condities volgens u niet veranderen acht u grootschalig investeren in middenhuur woningen volkshuisvestelijk niet verantwoord.

#### *Prestatieafspraken*

Ter voorbereiding op de gesprekken die moeten leiden tot nieuwe prestatieafspraken, vindt Havensteder het belangrijk om haar financiële mogelijkheden goed in beeld te brengen richting stakeholders. Dat geldt ook voor de andere Rotterdamse corporaties. Samen met hen bent u bezig met de 'demystificatie' van het (financiële) vermogen van de Rotterdamse corporaties, waarmee inzichtelijk gemaakt wordt wat de Rotterdamse corporaties kunnen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Onder begeleiding van een externe partij moet dit voor de zomer leiden tot een rapport met de bevindingen. U heeft veel geïnvesteerd in de relaties met de gemeenten Rotterdam en Capelle. Dit heeft geleid tot een bijgestelde woonvisie van de gemeente Rotterdam (Woonakkoord). In dit nieuwe Woonakkoord is er verhoogde aandacht gekomen voor de bouw van sociale huurwoningen, vanuit de ambitie om te komen tot meer gemengde wijken. De volgende stap in het proces is de bieding die Havensteder doet op het Woonakkoord. Hierin is zoveel mogelijk rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken.

Wederkerigheid is een belangrijk uitgangspunt bij de prestatieafspraken. Beperkende factoren – naast de financiële posities van de corporaties - zijn de ambtelijke capaciteit van de gemeenten en het gebrek aan grondposities. Voorts is het de vraag of de omliggende infrastructuur (voldoende elektriciteit, water en wegen) tijdig gereed is voor het aantal bij te bouwen woningen. De huurdersvertegenwoordiging via de overkoepelende stichting de Brug is actief betrokken bij het proces om te komen tot de prestatieafspraken. De volkshuisvestelijke keuzes die Havensteder wil maken worden vroegtijdig afgestemd met de Brug. De Brug is met een verbreding van het bestuur goed geëquipeerd om zijn wettelijke rol te pakken bij de prestatieafspraken.

De Aw wil in haar toezicht meer focus leggen op transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Realistische begrotingen, gebaseerd op de gemaakte prestatieafspraken, zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Hierover hebben wij op 13 april 2023 uitvoerig gesproken. Uw meerjarenbegroting en jaarverslag kunnen aan waarde winnen door expliciet de prestatieafspraken toe te lichten. U heeft aangegeven de voortgang op gemaakte prestatieafspraken reeds tussentijds te evalueren met de

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
10 mei 2023

**Ons Kenmerk**  
H639109

contractpartijen. Het is waardevol om de getrokken lessen uit de gezamenlijk evaluatie (qua uitvoering en proces) een plek te geven in het eerstvolgende jaarverslag. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en transparante verantwoording daarover.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Governance, organisatie en interne beheersing**

Tijdens ons overleg op 13 april 2023 hebben we met elkaar gesproken over relevante interne ontwikkelingen binnen Havensteder. Medio vorig jaar is de directeur Wonen gestart, die actief aan de slag is gegaan met de reorganisatie van de afdeling Wonen.

**Datum**  
10 mei 2023

Met het oog op het verdere digitalisering van processen en klantcommunicatie is een directeur Digitale Transformatie aangesteld. Op deze wijze wordt de IT portefeuille beter gemanaged. Soft controls en cybersecurity zijn onderdeel van de audits van de externe accountant en van de eigen audits. Havensteder scoort bovengemiddeld met betrekking tot cybersecurity.

**Ons Kenmerk**  
H639109

Uw accountant is positief over het programma 'Havensteder in control' en over de uitvoering van het risicomangementbeleid binnen Havensteder. De enkele aanbevelingen van de accountant worden opgevolgd.

De samenstelling van uw raad van commissarissen is met de komst van [REDACTED] [REDACTED] gewijzigd. Met een intensief inwerkprogramma worden de klokken gelijk gezet binnen de raad. De dynamiek binnen de nieuwe raad zal zich nog moeten zetten. Met u heb ik afgesproken om in het najaar opnieuw kennis te maken met de raad.

In de tweede helft van 2022 is het vierjaarlijkse visitatietraject doorlopen. Het visitatierapport is afgerond en in januari 2023 gepubliceerd. Er is vooruitgang geboekt op alle onderdelen. De positieve uitkomsten worden ook intern gedeeld, vanuit de gedachte om successen te vieren en de trots intern te verspreiden. De visitatiecommissie vraagt aandacht voor huurdersparticipatie. Een onderwerp dat ik ook meerde malen met u heb besproken. De relatie tussen de overkoepelende huurdersstichting de Brug en de vijf gebiedsorganisaties is voor verbetering vatbaar. Hier heeft u zich maximaal voor ingespannen, echter nog niet met het beoogde resultaat. Het is aan de betrokken huurdersvertegenwoordigingen om de onderlinge samenwerking constructief te laten verlopen.

Mede uit bovenstaande ontwikkelingen maak ik op dat de governance, de organisatie en de interne beheersing binnen Havensteder op orde is. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van uw ondernemingsplan en uw aangescherpte beleidsambities.

### **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,

[REDACTED]

## 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**  
10 mei 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**  
H639109

### 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 vervolgsafspraken, 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 2021
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Meest recente brieven WSW
- overleg 13 april 2023