



> 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 2 augustus 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
2 augustus 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**  
H643079

### 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.

### 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. Ik heb aan de hand van de stukken en tijdens ons gesprek op 7 juni op risicogerichte wijze aandacht besteed aan dit onderwerp.

Over het algemeen laat Woonstad op dit onderwerp een positief beeld bij mij achter. De volkshuisvestelijke inspanningen die Woonstad in de afgelopen jaren heeft geleverd waren niet gering en passend bij de omvang van uw organisatie en haar mogelijkheden. Ook de inspanningen die u in de toekomst wil aangaan, lijken te passen bij de omvang en complexiteit van de volkshuisvestelijke problematiek van grootstedelijk gebied.

Realistische begrotingen zijn een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) met uw stakeholders te kunnen voeren. Hoewel u net als de andere corporaties een toenemend aantal onzekerheden ervaart die een realisatie van uw ambities in de weg kunnen staan, zie ik bij uw corporatie op basis van uw trackrecord in realisatie van prognoses geen bijzondere risico's op dit punt. In uw laatste meerjarenbegroting beschrijft u naast een verschillenanalyse met uw vorige begroting, een aantal maatregelen waaruit voor mij blijkt dat Woonstad hecht aan het sturen op realisatie. Uw ambitie om de komende tien jaar 5.000 betaalbare woningen toe te voegen, lijkt vanuit de beschikbaarheid van locaties en een meerjarenplanning ook realistisch.

Na wat tegenwind vanuit de gemeentelijke politiek in het afgelopen decennium, lijken Woonstad en de collega-corporaties in Rotterdam weer wat meer rugwind te krijgen. Wij spraken in dit verband ook over de noodzaak tot wederkerigheid van de zijde van de gemeente in de afspraken met corporaties. Er liggen nu ook meer kansen om als corporatie een grotere rol in de middenhuur te nemen. Woonstad



## 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**  
2 augustus 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**  
H643079

### 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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Ondernemingsplan
- Jaarplan 2023
- Gesprek met beide bestuurders, [REDACTED]