



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1005
Laurentius
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 2199
4800 CD BREDA

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]

Ons kenmerk

CT2017-eConnect-50-L1005

Datum 31 januari 2018
Betreft Beëindiging status verscherpt toezicht

Geacht [REDACTED]

Laurentius staat sinds januari 2012 onder verscherpt toezicht als gevolg van grootschalige acquisities en projectontwikkeling die resulteerden in te grote risico's voor de financiële continuïteit. Tegelijk werd [REDACTED] verdacht van oplichting, verduistering, witwassen en omkoping. Laurentius heeft sindsdien uitvoering gegeven aan het Plan van aanpak 2012-2022 dat in december 2012 is goedgekeurd door WSW, BZK en CFV. Uitgangspunt in 2012 was dat met behulp van tijdelijke liquiditeits- overbrugging en door invulling te geven aan de maatregelen zoals genoemd in het Plan van aanpak, financieel herstel op termijn (binnen 10 jaar) mogelijk was. In 2016 is op een basis van voortschrijdend inzicht en gewijzigde marktomstandigheden een geactualiseerd herstelplan geformuleerd en aan WSW en Aw vorgelegd.

De Aw heeft in de afgelopen jaren blijvende aandacht gevraagd voor de stringente uitvoering van het plan van aanpak, zodat op zo kort mogelijke termijn weer sprake is van een financieel gezonde situatie. Dit impliceerde onder meer dat er voorrang gegeven moest worden aan financieel herstel, alvorens de volkshuisvestelijke ambities weer ter hand genomen konden worden. In nauwe samenhang met het financieel herstel verdiende de interne beheersing de afgelopen periode hoge prioriteit van Laurentius.

In de beoordelingsbrief van de Aw van 2016 heeft de Aw aangegeven dat in 2017 nader zou worden gesproken over de stand van zaken met betrekking te bereiken doelen om tot opheffing van de status van verscherpt toezicht te komen. Het afgelopen jaar heeft de Aw de ontwikkelingen aan de hand kwartaaloverleg met de bestuurder en diverse rapportages intensief gevolgd. In mei en november spraken [REDACTED] en [REDACTED] ook met de RvT om de opinies van de raad rond de stand van zaken en de voorziene ontwikkelingen door te nemen. De bevindingen uit de stukken en gesprekken zijn hieronder samengevat.

Onderbouwing van het oordeel van de Aw

Het oordeel van de Aw is gebaseerd op de voortgang die de afgelopen jaren gemaakt is in de aanpak zoals die verwoord is in het Plan van aanpak Laurentius van 28 november 2012 en de Actualisatie 2016 van het herstelplan. Daarbij zijn voor de Aw de volgende herstelmaatregelen relevant:

Herstelmaatregel 1: Aantrekken commerciële financiering voor de niet-DAEB portefeuille teneinde de overborging te verkleinen.



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Met behulp van een door WSW eind 2012 verstrekt tijdelijk overbruggingskrediet van €100 miljoen is Laurentius in de gelegenheid gesteld om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen en daarmee zelfstandig te kunnen blijven voortbestaan. Daarna heeft Laurentius uitvoering gegeven aan een aantal voorwaarden dat aan deze tijdelijke financiering was verbonden. Zo heeft Laurentius in 2013 commerciële financiering aangetrokken voor haar woningbezit Stadionkwartier in Eindhoven, vier projecten verkocht aan WonenBreborg en het bezit in Oirschot verkocht aan Wooninc. De ontvangen gelden heeft Laurentius gebruikt voor gedeeltelijke aflossing van het overbruggingskrediet waardoor de overborging grotendeels is teruggebracht. In 2014 heeft Laurentius met WSW overeenstemming bereikt over het aflossen van het resterende overbruggingskrediet ad € 40 miljoen. Door gebruik te maken van het 'eigenmiddelenbeleid' van WSW kon Laurentius een borgbare lening aantrekken en het overbruggingskrediet aflossen. Daarmee is een belangrijke herstelmaatregel in 2014 voltooid, waarmee tevens het continuïteitsrisico fors is afgenomen.

Herstelmaatregel 2: Herstructurering van de leningportefeuille en verkleinen van de totale schuldpositie.

Het verbeteren van de schuldpositie is een belangrijke herstelmaatregel. Door te zoeken naar mogelijkheden om inkomsten te genereren om de aflossing met eigen middelen te doen, kan Laurentius de schuldpositie terugbrengen tot op het gewenste niveau. In het afgelopen jaar heeft Laurentius in nauw overleg met zowel WSW als de Aw op zorgvuldige wijze de verkoop van de aandelen in de deelneming Hartje Eindhoven voorbereid en uitgevoerd. Ook is in 2017 een grootschalige verkoop van 493 woningen met aanhorigheden in het buitengebied voorbereid, waarvan het resultaat op dit moment bij de Aw voorligt voor goedkeuring. Beide trajecten genereren samen ook middelen waarmee Laurentius onder het gewenste niveau kan komen.

Herstelmaatregel 3: Herijken van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB)

Het door Laurentius onder meer op basis van een geactualiseerd woningmarktonderzoek vastgestelde Vastgoedbeleid 2016-2020 is in januari van 2016 opgeleverd, samen met een daarop geënte meerjarenbegroting. De kaders Plan van aanpak 2012-2022 om te komen tot een financieel gezonde positie, waren in belangrijke mate leidend voor het geformuleerde vastgoedbeleid. Bij het vastgoedbeleid heeft Laurentius een balans gezocht tussen de maatschappelijke volkshuisvestelijke opgave (waarbij Laurentius het werkgebied terugbrengt tot het kernwerkgebied dat ligt in de gemeenten Breda en Alphen-Chaam) en de opgave om de financiële continuïteit van Laurentius te waarborgen, zoals die verwoord was in het in 2016 geactualiseerde herstelplan. Ook de uitwerking van de inmiddels goedgekeurde scheiding Daeb/niet-Daeb is op deze portefeuillestrategie gebaseerd.

Herstelmaatregel 4: Implementeren van het risicomanagement

Gegeven de zorgelijke financiële situatie waar Laurentius in 2012 in terecht was gekomen, was er alle aanleiding om ook het risicomanagement heel serieus op te pakken. Het onder meer op verzoek van de Aw in de zomer van 2017 opgestelde rapport van Barnard Consultancy over de organisatieontwikkeling (d.d. 1 september 2017), bevestigt voor de Aw dat Laurentius in de afgelopen jaren voortvarend te werk is gegaan om de corporatie op orde te krijgen. Met instemming heeft de Aw in november jl. ook kennis genomen van de voortgang in het uitvoeringsplan uit december 2014 om een 'In control raamwerk' voor

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

[Redacted]

Ons kenmerk

CT2017-eConnect-50-L1005

Datum

31-1-2018



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Laurentius tot stand te brengen. Uit de op verzoek van de Aw opgestelde evaluatie (d.d. 31 oktober 2017) blijkt dat Laurentius sinds 2014 hard gewerkt heeft aan het bouwen van de noodzakelijke structuren, procedures en documenten in het kader van 'good governance'. Er is in de volle breedte van de organisatie voortgang gemaakt in het verbeteren van de kwaliteit van de toezichts-, stuur-, informatie en verantwoordingsstructuren. Er is binnen de organisatie ook ten volle aandacht voor het waarborgen van rechtmatigheid en integriteit. De [REDACTED] concludeerde in zijn interim controle onlangs ook dat ondanks de vele veranderingen waaraan Laurentius onderhevig was, de interne beheersing van voldoende niveau is en dat er geen significante tekortkomingen zijn geconstateerd. Ook WSW geeft een positief beeld af over het op orde brengen van de organisatie.

Onder erkenning dat er ook in 2018 nog belangrijk 'work in progress' is, waaronder het implementeren van een nieuw primair systeem, de doorloop van de opgestarte cultuurprogramma's en het implementeren van de Strategische Personeels Planning, concludeert de Aw met Laurentius dat op voortvarende wijze al veel van de benodigde stappen zijn gezet. Deze stappen, alsmede het voornemen om ook een In Control Raamwerk 2.0 op te stellen voor eind 2018 en de jaren daarna, geven de Aw het vertrouwen dat Laurentius het belang van een kwalitatief goede organisatie als belangrijke waarborg voor de continuïteit van de volkshuisvestelijke taak van Laurentius daadwerkelijk op het netvlies heeft.

Herstelmaatregel 5: Realiseren van desinvesteringen

De opbrengsten uit desinvesteringen zijn benodigd voor de verdere afbouw van de leningenportefeuille en verbetering van de liquiditeitspositie. Het uitvoeren van een desinvesteringsbeleid was uitermate van belang voor de financiële positie en het terugbrengen van de schuldenlast op het door Laurentius gewenste niveau. De verkoop van woningen verliep gunstig en beter dan waarmee in het Plan van aanpak is gerekend. In 2013 zijn naast de verkopen aan particulieren, onder meer vier projecten afgestoten aan WonenBreburch, bezit van voormalig woningbedrijf Oirschot overgedaan aan Wooninc. Op grond van gewijzigde marktomstandigheden was nader onderzoek naar verkoop van delen van het bezit gewenst om daarmee opbrengsten te genereren. Deze ruimte is deels gevonden in de verkoop van de aandelen in de deelneming Hartje Eindhoven eind 2017. Uit een eind 2015 opgestelde actualisatie van de in 2012 gehouden hold/sell analyse, bleek tevens dat verkoop van het buitengebied wegens de positieve ontwikkeling op de woningbeleggersmarkt inmiddels beter rendeert dan doorexploiteren. De focus van de desinvesteringen is daarmee verlegd van het uitpanden van woningen in het kernwerkgebied in Breda naar het complexgewijs verkopen van woningen in het buitengebied. Deze positieve verwachting uit de hold/sell analyse kwam ook uit in de biedingen in 2017. Een kleiner deel van het bezit in het buitengebied is inmiddels verkocht aan collega-corporaties. Daarnaast is in november 2017 de voorgenomen complexverkoop van het overige woningbezit buiten Breda en Alphen-Chaam aan een belegger voor toestemming aan de Aw voorgelegd. Uit de onderliggende analyses blijkt dat deze verkoop ook bijdraagt aan het financieel herstel van Laurentius.

Conclusie

De verwachting is dat Laurentius ultimo volgend jaar voldoet aan alle financiële normen van WSW en Aw. De Aw concludeert tevens dat de interne organisatie, het daarmee samenhangende verbeterde inzicht, alsmede de marktomstandigheden ten opzichte van het herstelplan van 2012, ook in belangrijke mate in positieve zin zijn gewijzigd.

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

[REDACTED]
[REDACTED]

Ons kenmerk

CT2017-eConnect-50-L1005

Datum

31-1-2018



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Op basis van de gemaakte voortgang en de bereikte resultaten van Laurentius en de gesprekken daarover, concludeert de Aw dat er voldoende vertrouwen in Laurentius bestaat om met ingang van de dagtekening van deze brief de status van verscherpt toezicht te beëindigen. Dit impliceert onder meer dat het toezichtregiem van Laurentius teruggebracht wordt tot dat van 'regulier toezicht'. In de praktijk betekent dit dat de Aw niet meer standaard kwartaaloverleg zal voeren met de bestuurder en werkorganisatie van Laurentius en dat Laurentius (behoudens de bepalingen daarover in de wet die voor elke corporatie gelden) weer investeringen kan doen, zonder dat expliciete toestemming vooraf van de Aw nodig is.

De Aw is zich goed bewust van het feit dat Laurentius van heel ver komt en de afgelopen jaren voor de medewerkers, het bestuur, de RvC en de stakeholders lang niet altijd gemakkelijk zijn geweest. Daarbij heeft de Aw van nabij gezien dat in de laatste jaren toch zeer voortvarend inhoud is gegeven aan de uitvoering van het herstelplan en spreekt daarvoor haar oprechte waardering uit. Uit de aanpak die Laurentius voorstaat blijkt ook dat er in de komende jaren nog het nodige te doen staat. De Aw wenst Laurentius, nu op wat meer afstand, daar heel veel succes mee.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,

namens deze,

_____ ,

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon

Ons kenmerk

CT2017-eConnect-50-L1005

Datum

31-1-2018