



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1926
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam
t.a.v. het bestuur
Postbus 22260
3003 DG ROTTERDAM

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

[Redacted]

Datum 1 september 2021
Betreft Toezichtbrief 2021

Ons kenmerk
H491505

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik op uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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.

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.

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 vervolgspraken, 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.

Basisonderzoek 2021

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020 en jaarverslag 2020;
- dPi gegevens 2020 en meerjarenbegroting 2021-2025;
- Management letter d.d. 14 december 2020;
- Accountantsverslag d.d. 12 mei 2021;
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. d.d. 20 augustus 2019, en bestuurlijke reactie daarop;
- Onderzoeksresultaten WSW en de brieven van het WSW van 18 januari 2021 en 15 maart 2021;
- Voorgaande oordelen Aw (voor zover daar monitoring uit voortvloeit).

Conclusie

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik een verhoogd risico op de volgende onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW:

- Financiële continuïteit (risico hoog);
- Sturing en beheersing organisatie – voorspelbaarheid en kwaliteit data (risico midden).

In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- In de brief van 18 januari 2021 continueert het WSW de toezichtafspraken die zij eerder (in de brief van 19 juni 2020) met u maakte. Ik kan mij vinden in deze afspraken en verzoek u over de opvolging hiervan te rapporteren in de kwartaalrapportages. Ik verzoek u mij ook het komende jaar de kwartaalrapportages en de specifieke zorgvastgoedrapportages toe te sturen;
- In mijn e-mail van 19 juli 2021 heb ik u gewezen op een omissie in de aangeleverde WOZ-waarden in de dVi 2020. U heeft dit inmiddels gecorrigeerd en aangegeven maatregelen getroffen te hebben om dit in de toekomst te voorkomen. Ik zal dit punt monitoren bij de dVi 2021.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn toezichtbrief van 6 november 2020 heb ik de volgende toezichtafspraken met u gemaakt:

- Ik verzoek u mij ook in 2021 de kwartaalrapportages en de specifieke zorgvastgoedrapportages toe te sturen;
- Ik verzoek u bij het opstellen van uw nieuwe meerjarenbegroting (en update van het herstelplan) actief te sturen op verdere verbetering van uw kasstromen en hierbij rekening te houden met de effecten van de Prinsjesdag maatregelen;



Datum
1 september 2021

Ons kenmerk
H491505

- Op basis van de ingediende gegevens is er bij uw niet-DAEB bezit sprake van hoge beheerslasten. Ik verzoek u een nadere analyse uit te voeren op de oorzaken en mij hierover te informeren;
- Ik verzoek u verder om aandacht te besteden aan de aanbevelingen van de accountant inzake de volledigheid van uw overzicht van de belangrijkste risico's en de frauderisicoanalyse. Ik verzoek u tevens om mij de managementletter 2020 toe te sturen zodra deze beschikbaar is.

In mijn brief van 26 januari 2021 (naar aanleiding van de governance inspectie die ik op 12 januari 2021 heb uitgevoerd) heb ik verder de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- Binnen de SOR wordt op dit moment gewerkt aan de nieuwe portefeuillestrategie. Ik verzoek u mij hiervan een afschrift te sturen zodra deze is vastgesteld;
- Ik verzoek u mij een afschrift van het IC-jaarplan 2021 toe te sturen zodra dit is vastgesteld;
- In de kwartaalrapportages worden de financiële ratio's uitsluitend weergegeven voor de entiteit als geheel en niet voor de afzonderlijke takken. Ik verzoek u in overweging te nemen dit wel te doen;
- De zelfevaluatie van de RvC over 2020 is vanwege de Corona maatregelen enkele keren uitgesteld, maar zal nu plaatsvinden in februari 2021. Ik verzoek u mij het verslag van deze zelfevaluatie toe te sturen zodra dit is vastgesteld;
- Bij de governance inspectie heeft de bestuurder aangegeven dat er sinds zijn aantreden enkele kleine interne integriteitsincidenten zijn geweest. Deze zijn vastgelegd in een intern register. Ik verzoek u mij hiervan een afschrift te sturen;
- Op de website van de SOR geen verwijzing opgenomen naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Ik verzoek u in overweging te nemen dit wel te doen.

Via uw e-mails van 13 april 2021 en 2 augustus 2021 heeft u mij toereikend geïnformeerd over de voortgang op deze punten. Behoudens het opstellen van de nieuwe portefeuillestrategie zijn al deze punten opgepakt en afgewikkeld. U heeft aangegeven dat de nieuwe portefeuillestrategie, inclusief de financiële doorrekening van de wensportefeuille, in september 2021 wordt besproken met de auditcommissie en RvC.

Financiële continuïteit

SOR staat sinds 17 november 2014 onder verscherpt toezicht. De belangrijkste redenen hiervoor zijn het niet voldoen aan de financiële ratio's en risico's vanuit zorgvastgoed. Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik heb onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. Conform de afspraken vanuit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW heb ik mij daarbij gebaseerd op de beoordeling zoals uitgevoerd door het WSW en de daarbij behorende brieven van het WSW van 18 januari 2021 en 15 maart 2021. In de brief van 18 januari 2021 geeft het WSW aan:

"SOR blijft voor WSW een corporatie met een hoog risico. De risicobeoordeling 2020 laat een lichte verbetering zien in zowel de score op de business risks als de financial risks. In de financial risks zien we dat de continuïteitsratio's van SOR op geconsolideerd niveau inmiddels aan de normen voldoen. De overall risicoscore leidt mede door de zeer hoge dekkings- en onderpandsratio (hierna: discontinuïteitsratio's) echter nog steeds tot een verhoogd risicoprofiel voor WSW.



Datum
1 september 2021

Ons kenmerk
H491505

Onze bevindingen naar aanleiding van de financiële analyse deelden wij al eerder met u in onze brief van 19 juni 2020. Met betrekking tot de business risks zien wij dat SOR goed beeld heeft van haardoelgroep, haar zakelijke huurders, het bezit, de ontwikkelingen in het marktgebied en daarop acteert. Ook ons beeld van de governance, de kwaliteit van besturing en beheersing en het risicomanagement bij SOR is positief. Wij typeren het risicomanagement binnen SOR daarbij als vrij volwassen. Op deze vlakken zijn door u duidelijke stappen gezet in de afgelopen jaren. Dit wordt ook onderschreven in het meest recente visitatierapport.

Zoals wij al eerder met u bespraken blijft SOR bij WSW ondergebracht bij Bijzonder Beheer zolang de discontinuïteitsratio's niet voldoen aan de daarvoor geldende norm, momenteel is dat 70%. Afbouw van de leningenportefeuille is noodzakelijk om deze ratio's te verbeteren. Zolang deze ratio's niet voldoen kan de leningenportefeuille in ieder geval niet toenemen en kunnen wij alleen op basis van maatwerkafspraken meewerken aan een bepaalde mate van herfinanciering".

Ik deel het positieve beeld van het WSW over de governance van de SOR. In mijn brief van 26 januari 2021 (naar aanleiding van de governance inspectie die ik op 12 januari 2021 heb uitgevoerd) heb ik hierover het volgende geconcludeerd:

"Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concluderen wij dat de governance van uw corporatie voldoet aan de criteria voor goed governance. Onder leiding van [REDACTED] heeft de SOR in de afgelopen jaren goede voortgang geboekt met de professionalisering van de organisatie en de verbetering van de interne beheersing. De leden van de RvC hebben een kritische constructieve houding ten aanzien van het bestuur en vormen daarmee een voldoende tegenkracht richting de bestuurder. De RvC heeft de toezichtrol serieus en professioneel ingevuld. Zo zijn er afgelopen jaar goede discussies met de bestuurder gevoerd over onder meer de voortgang inzake het herstelplan, de ontwikkeling van de organisatie, de nieuwe portefeuillestrategie, de kwaliteit van de interne informatievoorziening en de relatie met stakeholders".

Er is de afgelopen jaren verder goede voortgang geboekt met het financieel herstel. Het feit dat de SOR als geheel inmiddels aan alle continuïteitsratio's voldoet is daarbij een mooie prestatie. Tegelijkertijd voldoet de DAEB-tak pas in 2030 aan alle continuïteitsratio's en voldoen ook de discontinuïteitsratio's zowel voor de DAEB-tak als voor de SOR als geheel meerjarig niet aan het nieuwe normenkader. Het risicoprofiel op het onderdeel financiële continuïteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW blijft daarmee wel hoog. In onderstaand overzicht is de actuele inschatting van het jaar waarin aan de financiële ratio's wordt voldaan nader gespecificeerd per tak.

	DAEB	Niet-DAEB	TI
ICR	2030	Voldoet	Voldoet
LTV	Voldoet	Voldoet	Voldoet
Solvabiliteit	Voldoet	Voldoet	Voldoet
Dekkingsratio	2030	Voldoet	2027
Onderpandratio	2030	Voldoet	2030

In de brief van 18 januari 2021 continueert het WSW de toezichtafspraken die zij eerder (in de brief van 19 juni 2020) met u maakte. Ik kan mij vinden in deze afspraken en verzoek u over de opvolging hiervan te rapporteren in de kwartaalrapportages. Ik verzoek u mij ook het komende jaar de kwartaalrapportages en de specifieke zorgvastgoedrapportages toe te sturen.



Datum
1 september 2021

Ons kenmerk
H491505

De omvang van uw leningenportefeuille leidt er ook toe dat u op dit moment niet voldoet aan de bepalingen in artikel 21c lid 2 van de Woningwet (wettelijke dekkingsratio). Dit betekent dat u geen nieuwe leningen mag afsluiten tot u weer voldoet aan het 50%-criterium.

Sturing en beheersing organisatie

Voorspelbaarheid en kwaliteit data

In mijn e-mail van 19 juli 2021 heb ik u gewezen op een omissie in de aangeleverde WOZ-waarden in de dVi 2020. U heeft dit inmiddels gecorrigeerd en aangegeven maatregelen getroffen te hebben om dit in de toekomst te voorkomen. Ik zal dit punt monitoren bij de dVi 2021.

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,

DE COÖRDINEREND/SPECIALISTISCH INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

