



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0602
Woonstichting SSW
t.a.v. het bestuur
Postbus 265
3730 AG De Bilt

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 19 oktober 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon



Geacht bestuur,

Datum
19 oktober 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
H613546

Conclusie

Het door mij uitgevoerde basisonderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op de meeste onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg geen interventies op en maak geen (aanvullende) toezichtafspraken met u. Zoals ook in de toezichtbrief 2021 is aangegeven zijn wel verbeteringen gewenst op het gebied van governance, waaraan u op basis van een implementatieplan werkt. Hieronder licht ik een en ander toe.

Governance, organisatie en interne beheersing

Tijdens ons overleg op 27 september 2022 hebben we met elkaar gesproken over de veranderingen binnen de organisatie van SSW. De personeelwisselingen zijn de afgelopen jaren fors geweest. Het MT bestaat inmiddels weer uit vaste managers en ook de functie van Controller is opnieuw ingevuld. Verder heeft SSW belangrijke stappen gezet om "in control" te komen op een aantal gebieden. Wat betreft de processen binnen de afdelingen financiën en vastgoed lijkt dat inmiddels gelukt. Binnen de afdeling Wonen dienen nog stappen gezet te worden. Waar nodig maakt u daarvoor gebruik van ondersteuning van externen, hetgeen er toe leidt dat de beheerkosten (tijdelijk) hoger zijn. Bij u en bij de RvC is aandacht voor het vinden van evenwicht tussen het snel realiseren van de gewenste verbeteringen en een voor de organisatie behapbare werkdruk.

U bent zich er ook van bewust dat een organisatie van de omvang van SSW altijd kwetsbaar blijft, met name gezien het aantal solofuncties in het secundaire proces. U zoekt hiervoor ook naar structurele oplossingen.

Financiële positie en volkshuisvestelijke opgave

Op basis van de prognoses (dPi2021) was de verwachting dat de LTV in 2024 en 2026 overschreden zou worden. In de prognoses had u de totale opgave in het bestaande bezit ingerekend. U beschikt over voldoende bijsturingsmogelijkheden om een dergelijke overschrijding tijdig te voorkomen. Voor uw nieuwbouw-voornemens leveren de financiële ratio's geen beperking op. De 490 woningen in het ondernemingsplan lijken haalbaar. Naar verwachting komen daarvoor ook de locaties beschikbaar.

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,

INSPECTEUR /SENIOR INSPECTEUR / COORDINEREND SPECIALISTISCH
INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 oktober 2022

Ons Kenmerk
H613546

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
19 oktober 2022

Ons Kenmerk
H613546

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 2021
- dPi gegevens 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- gesprek met directeur bestuurder ██████████