



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1926
SOR
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

Datum 7 december 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon

[Redacted]

Geacht bestuur,

Datum

7 december 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

H580288

Conclusie

Via mijn brief van 26 januari 2021 heb ik u mijn oordeel gegeven over de governance van de SOR. Dit naar aanleiding van de governance inspectie op 12 januari 2021. Mijn onderzoek in 2022 en ons gesprek op 29 november 2022 geven geen aanleiding om dit oordeel over de governance (laag risico) te wijzigen. Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik nog wel een verhoogd risico op de volgende onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW:

- Financiële continuïteit (risico hoog);
- Voorspelbaarheid en kwaliteit data (risico midden).

Zie voor de bevindingen ten aanzien van deze onderwerpen verderop in deze brief bij respectievelijk de onderdelen "Financiële continuïteit" en "Sturing en beheersing - Governance signalen".

Toezichtafspraken

In dit kader maak ik de volgende toezichtafspraken met u:

- Ik verzoek u mij ook het komende jaar de kwartaalrapportages en de specifieke zorgvastgoedrapportages toe te sturen;
- U heeft aangegeven de interne controle op de juistheid en volledigheid van de dVi aan te scherpen en daarnaast de controle door [Redacted] te zullen intensiveren. Ik verzoek u mij uiterlijk 1 april 2023 een notitie toe te sturen waarin verder is uitgewerkt op welke wijze u de juistheid en volledigheid van de dVi 2022 zal borgen.

U laat in 2023 verder een nieuwe visitatie uitvoeren hetgeen een actueel beeld zal opleveren over de waardering door uw stakeholders inzake het volkshuisvestelijk presteren van de SOR. Ik verzoek u mij dit visitatierapport volgend jaar toe te sturen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 1 september 2021 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- 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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 december 2022

Ons Kenmerk
H580288

U heeft mij het afgelopen jaar toereikend geïnformeerd op deze punten. Zie verderop in deze brief voor het actuele beeld ten aanzien van de financiële continuïteit en de voorspelbaarheid en kwaliteit van de data.

Financiële continuïteit

SOR staat sinds 17 november 2014 onder verscherpt toezicht. De reden hiervoor is het niet voldoen aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit wordt veroorzaakt door de omvangrijke, dure en langlopende leningenportefeuille van de SOR. U heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan het financieel herstel en u heeft hierbij goede voortgang geboekt. Op basis van de dPi 2021 voldoet de SOR, met uitzondering van de ICR van de DAEB-tak (voldoet in 2025), aan alle continuïteitsratio's. De discontinuïteitsratio's voldoen op basis van de dPi 2021 echter nog niet aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Vooruitlopend op de formele ontvangst en beoordeling van de dPi 2022 door de Aw heb ik u gevraagd om mij inzicht te geven in de actuele ontwikkeling van de financiële ratio's. U heeft aangegeven dat de discontinuïteitsratio's gezien de sterk gestegen markttrente op basis van de (voorlopige) dPi 2022 ook aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW zullen voldoen. Dit zou betekenen dat de SOR op dit moment, met uitzondering van de ICR van de DAEB-tak (voldoet ook op basis van de dPi 2022 in 2025), aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoet.

Belangrijke kanttekening hierbij is echter dat een rentedaling het herstel op de discontinuïteitsratio's ook weer snel ongedaan kan maken. Dit punt adresseert het WSW ook in de brief van 17 november 2022. Het WSW geeft in deze brief aan niet te kunnen instemmen met het basisscenario dat in de dPi 2021 is ingerekend en verzoekt u om een alternatief scenario op te stellen waarbij onder meer de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Geen verkoop van bezit. WSW stemt alleen bij uitzondering in met kleinschalige verkoop van objecten indien deze verkoop aantoonbaar (exploitatie)risico's verlaagt en de ratio's niet verslechtert;
- Investeringskosten zijn alleen mogelijk indien de out-of-pocket stichtingskosten lager zijn dan de verwachte toegevoegde marktwaarde van de investering;
- Investeringskosten zijn alleen mogelijk indien de financiële ratio's daardoor niet verslechteren;
- WSW vraagt u te onderzoeken tot welk minimaal niveau u het aflossingsschema van de interne lening kunt terugbrengen om de ratio's van uw DAEB tak te optimaliseren;
- Rentehervormingen momenten om leningen vervroegd af te lossen gebruiken, mits dit zonder boeterente mogelijk is.

U heeft aangegeven dit alternatieve scenario te zullen aanleveren bij de meerjarenbegroting 2023 en verder. In de brief van het WSW van 17 november 2022 wordt verder de toezichtafpraak inzake het ontvangen van de kwartaalrapportages en de specifieke zorgvastgoedrapportages gecontinueerd. Ik sluit aan bij deze toezichtafpraak en verzoek u om mij deze documenten in 2023 ook toe te sturen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

Vanuit het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de kaderbrief vindt jaarlijks een actualisatie plaats van de volkshuisvestelijke opgave en de rol van de SOR daarbij. Dit is onderdeel van gesprek in het MT, met de Raad van Commissarissen en met het huurdersplatform. Met de gemeenten doorloopt u in het proces van prestatieafspraken eveneens de volkshuisvestelijke opgave en uw rol daarin. De financiële kaders zijn hierbij een belangrijke randvoorwaarde, zeker gezien de financiële positie van de SOR. U legt op verschillende manieren verantwoording af aan de belanghebbenden over de beschikbare middelen, de gemaakte keuzes en de realisatie daarvan:

Datum
7 december 2022

Ons Kenmerk
H580288

- aan de Raad van Commissarissen via de reguliere vergaderingen en de kwartaalrapportages;
- aan het huurdersplatform via de periodieke vergaderingen;
- met de gemeenten in de diverse bestuurlijke en ambtelijke overleggen;
- over de prestatieafspraken in het prestatieafsprakenoverleg;
- met andere stakeholders in periodieke overleggen en via het jaarplan, de nieuwsbrieven en het jaarverslag.

Ik heb op dit moment geen verdere vragen over de wijze waarop u de volkshuisvestelijke opgaven heeft geformuleerd, onderbouwd en verantwoord. Ik heb waardering voor de wijze waarop u, ondanks de beperkte financiële middelen, uw bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgave. U laat in 2023 een nieuwe visitatie uitvoeren hetgeen een actueel beeld zal opleveren over de waardering door uw stakeholders inzake het volkshuisvestelijk presteren van de SOR. Ik verzoek u mij dit visitatierapport volgend jaar toe te sturen.

Sturing en beheersing - Governance signalen

De dVi 2021 moest opnieuw worden aangeleverd vanwege fouten in de toelichting op het kasstroomoverzicht en de WOZ-bezitstabel. Verder bleek de vraag over de huursombenadering in de dVi 2021 onjuist te zijn beantwoord. De kwaliteit van de dVi is al enige jaren een aandachtspunt bij de SOR en laat dit jaar geen verbetering zien. U heeft naar aanleiding van mijn vragen aangegeven de interne controle op de juistheid en volledigheid van de dVi door de afdeling financiën aan te scherpen en daarnaast de controle door [REDACTED] te zullen intensiveren. Ik verzoek u mij uiterlijk 1 april 2023 een notitie toe te sturen waarin verder is uitgewerkt op welke wijze u de juistheid en volledigheid van de dVi 2022 zal borgen.

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 COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
7 december 2022

Ons Kenmerk
H580288

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
7 december 2022

Ons Kenmerk
H580288

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.

Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2021
- Managementletter 2021
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW