



> 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 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

19 oktober 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

H658908

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op de meeste onderdelen van het beoordelingskader. Ik leg geen interventies op en maak geen toezichtafspraken met u.

Zoals in de toezichtbrieven in 2021 en 2022 is aangegeven waren verbeteringen gewenst op het gebied van governance, waaraan u op basis van een implementatieplan heeft gewerkt. Inmiddels heeft u een voorstel tot fusie met Stichting Woongood Zeist ingediend. Naar verwachting zal met deze fusie het nog resterende midden risico op het onderdeel governance naar het niveau laag gebracht worden. Hieronder licht ik een en ander toe.

Governance, organisatie en interne beheersing

Tijdens onze overleggen in de afgelopen 3 jaar 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 grotendeels weer uit vaste managers, alleen de positie van [REDACTED] is dit jaar weer op interim-basis ingevuld.

Verder heeft SSW belangrijke stappen gezet om "in control" te komen op een aantal gebieden. In 2022 is op enkele belangrijke verbeterpunten nog beperkte voortgang geboekt. U gaf aan dat uit de interim-controle die nu loopt blijkt dat er inmiddels verdere verbetering is te constateren. Met name wat betreft de onderhoudsuitgaven zijn nog verbeteringen noodzakelijk om ook die onder controle te krijgen. U gaf aan dat het huidige informatiesysteem daarbij zorgt voor beperkingen. De noodzakelijke stuurinformatie kan niet op eenvoudige en eenduidige wijze ontleend worden aan dit systeem, waardoor extra inspanningen geleverd moeten worden om de gewenste informatie te krijgen.

Ook de huurders ondervinden hinder van de beperkingen van het systeem, doordat communicatie over de planning van onderhoudswerkzaamheden over meerdere schijven loopt. Zoals u zelf aan geeft in het jaarverslag 2022 is het (te) lage huurdersoordeel op uw algemene dienstverlening één van uw aandachtspunten. Het is in 2022 nog niet gelukt om dit tij te keren. Verdieping op het onderwerp laat zien dat dit met name zit in het imago en ook het omgaan met

steeds hogere verwachtingen. SSW wordt door de huurders stevig afgerekend op de staat van onderhoud (binnenzijde en energielabel) van de woning.

U heeft aangegeven dat voor beide bovengenoemde punten een fusie met Woongoed Zeist een oplossing kan bieden. Met het in elkaar schuiven van beide managementteams kan aan tijdelijke inhuur een einde worden gemaakt. Een grotere organisatie biedt ook kansen om kwaliteit aan te trekken en vast te houden en op sleutelposities minder kwetsbaar te worden. De beoogde overstap naar het primair systeem van Woongoed Zeist kan leiden tot betere sturingsinformatie en betere communicatie met de huurders.

Al met al zie ik dat SSW wat betreft governance en organisatie de afgelopen jaren goede stappen heeft gezet en vertrouw ik er op dat er verder sprake zal zijn van structurele verbeteringen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 oktober 2023

Ons Kenmerk
H658908

Financiële positie en volkshuisvestelijke opgave

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw besteedt daarom meer aandacht aan de inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen van corporaties in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken en de verantwoording van corporaties daarover. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

Op basis van het basisscenario opgenomen in de prognoses in de dPi2022 was de verwachting dat u in de prognoseperiode aan alle financiële ratio's blijft voldoen. Dit basisscenario was gebaseerd op de parameters uit de leidraad economische parameters dPi22. Uit de komende dPi2023 moet blijken of ook met actuele parameters er voldoende financiële ruimte is om de volledige opgave op te pakken.

Wat betreft duurzaamheid voorziet de onderliggende meerjarenbegroting (MJB) in de aanpak van alle woningen met label E, F en G voor 2028.

Wat betreft nieuwbouw voorziet u de bouw van circa gemiddeld 50 Daeb-woningen per jaar, waarbij de bulk van de productie in de jaren 2026 en 2027 is voorzien. Dit sluit aan bij de prestatieafspraken die u met de gemeente de Bilt heeft gemaakt en is voldoende om voor de gemeente de Bilt op dit punt invulling te geven aan de Woondeal U16. In 2023 heeft u conform planning een nieuwbouwproject opgestart met 31 woningen. Voor de jaren erna zijn projecten ingerekend waarvan de grond nog niet in bezit is, waar nog onderhandeld wordt met een ontwikkelaar en/of waar nog bestemmingswijzigingen en/of vergunningen voor verkregen moeten worden.

U heeft aangegeven dat in de voorbereiding van de MJB2024 alle nieuwbouwplannen zijn opgenomen (hard en zacht). In het licht van de aankomende fusie en de realisatiegraad van circa 55% (gemiddeld 11 woningen per jaar) in de afgelopen jaren steun ik uw voornemen om daarop een "afslag" toe te passen om te komen tot een realistische begroting.

U heeft aangegeven dat u, gezien de beperkte capaciteit van de gemeente, vanuit de corporatie het voortouw neemt voor het opstellen van een tweetal bestemmingsplannen. Vanuit de wens om voortgang te maken met de woningbouw kan ik daarvoor begrip hebben. Ik verzoek u wel terughoudend te zijn met het overnemen van gemeentelijke taken in relatie tot uw taken volgens de Woningwet.

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,

COÖRDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

██████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 oktober 2023

Ons Kenmerk
H658908

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
19 oktober 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
H658908

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
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Managementletter 2022
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Stukken voorgenomen fusie
- Gesprek 25 september 2023