



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1926
SOR
t.a.v. het bestuur
Postbus 22260
3003 DG Rotterdam

Datum 27 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

27 november 2023

Ons Kenmerk

H628303

Geacht bestuur,

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.

Verder heb ik op 22 november 2023 een gesprek gevoerd met u en met ██████████.

Conclusie

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 grond van de meerjarenbegroting 2024 e.v. voldoet de SOR structureel aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Hierdoor is het niet langer noodzakelijk om het verscherpt toezicht te continueren. Per 27 november 2023 is het verscherpt toezicht bij de SOR dan ook opgeheven.

Dit betekent niet dat ik in het geheel geen risico's meer zie op het onderwerp financiële continuïteit. Zo zou een rentedaling er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat de SOR wederom niet voldoet aan de discontinuïteitsratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Mede om deze reden staat de SOR ook nog onder bijzonder beheer bij het WSW. Ik heb mijn risico-inschatting op het onderwerp financiële continuïteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW gezien het bovenstaande bijgesteld van 'hoog' naar 'midden'. Op de overige onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW is er sprake van een laag risico.

Voor het komende jaar maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verwacht dat u strak blijft sturen op het voldoen aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en verzoek u mij te informeren mochten zich onvoorziene situaties voordoen ten aanzien van uw financiële continuïteit;
- Ik verzoek u mij de analyse te sturen die u in 2024 zal opstellen inzake de effecten van het uitgestelde planmatig onderhoud in de afgelopen jaren.

Onderstaand ga ik nader in op mijn bevindingen.

Voorgaande beoordelingen

In mijn brief van 7 december 2022 heb ik de volgende toezichtafspraken opgenomen:

- 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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2023

Ons Kenmerk
H628303

Inzake het eerste punt: U heeft mij deze rapportages toegestuurd en deze gaven mij een goed inzicht in de voortgang op de belangrijkste thema's voor de SOR.

Zie voor de actuele stand van zaken met betrekking tot het tweede punt verderop in deze brief bij het onderdeel "Sturing en beheersing - Governance signalen".

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 2022 voldoet de SOR, met uitzondering van de ICR van de DAEB-tak (voldoet in 2025), aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Kanttekening hierbij is dat de prognose voor de ICR op geconsolideerd niveau eind 2023 1,21% is (begroot 1,42%). Deze voldoet daarmee niet aan de norm van 1,4%. De oorzaak hiervoor is conform uw Q2 rapportage dat naast de aanslag vennootschapsbelasting 2022 ook een voorlopige aanslag over 2023 van € 6 miljoen moet worden betaald. Per saldo moet in 2023 eenmalig voor twee jaar vennootschapsbelasting worden afgedragen. Het negatieve effect op de ICR is daarmee volgens u eenmalig. Het is uw verwachting dat de komende jaren de ICR weer gelijk zal zijn aan de begroting.

Vooruitlopend op de formele ontvangst en beoordeling van de dPi 2023 door de Aw heb ik u gevraagd om mij inzicht te geven in de ontwikkeling van de financiële ratio's op grond van uw nieuwe meerjarenbegroting 2024 e.v. (MJB). U heeft aangegeven dat de ICR van de DAEB-tak op grond van de nieuwe MJB structureel aan de norm voldoet. Ten opzichte van uw vorige MJB is op dit punt dus nog een versnelling met 1 jaar gerealiseerd. Daarnaast heeft u op dit moment een aanpassing van het aflossingsschema van uw interne lening in voorbereiding waarmee de ICR van de DAEB-tak verder versterkt zou kunnen worden. U verwacht dit voorstel op korte op korte termijn ter goedkeuring bij de Aw te kunnen indienen.

Nu de SOR op grond van de nieuwe MJB aan alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW voldoet is het niet langer noodzakelijk om het verscherpt toezicht te continueren. Dit betekent niet dat ik in het geheel geen risico's meer zie op het onderwerp financiële continuïteit. Zo zou een rentedaling er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat de SOR wederom niet voldoet aan de discontinueiteitsratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Mede om deze reden staat de SOR ook nog onder bijzonder beheer bij het WSW.

Aandachtspunt is verder het inhalen van uitgesteld planmatig onderhoud. In de MJB geeft u aan dat er door 8 jaar bezuinigen achterstanden in het planmatig onderhoud zijn ontstaan. U heeft aangegeven in 2024 een nadere analyse op dit punt te zullen uitvoeren. Het is uw verwachting dat de uitgestelde onderhoudswerkzaamheden in de komende jaren op een verantwoorde wijze

kunnen worden ingehaald, waarbij de financiële ratio's binnen de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW zullen blijven. Ik verzoek u mij uw analyse op dit punt toe te sturen zodra deze gereed is.

Ik heb mijn risico-inschatting op het onderwerp financiële continuïteit uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW gezien het bovenstaande bijgesteld van 'hoog' naar 'midden'. Ik verwacht dat u de komende tijd strak blijft sturen op het voldoen aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW en verzoek u mij te informeren mochten zich onvoorziene situaties voordoen ten aanzien van uw financiële continuïteit.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2023

Ons Kenmerk
H628303

Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur

Op 20 juni 2023 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) mij schriftelijk geïnformeerd over de kwestie rondom het privé in eigendom hebben en exploiteren van huurwoningen (buiten het werkgebied van de SOR) door ██████████ ██████████ zoals dit naar voren was gekomen in de uitzending van "Nieuwsuur". De RvC heeft hierbij aangegeven het zeer onwenselijk te vinden dat zij hier niet over was geïnformeerd door ██████████. Aangezien ██████████ half april 2023 al had aangegeven te vertrekken naar een andere woningcorporatie heeft de RvC hier verder geen consequenties aan verbonden. Wel heeft de RvC aangegeven het onderwerp vastgoedbezit nadrukkelijk te zullen betrekken bij de selectieprocedure voor de nieuwe bestuurder. U heeft verder aangegeven dat de SOR de inmiddels verschenen Aedes richtlijn inzake vastgoedbezit door bestuurders en commissarissen zal naleven.

██████████ is per 1 september 2023 opgevolgd door ██████████ die als tijdelijke bestuurder is benoemd en hiertoe een positieve zienswijze vanuit de Aw heeft ontvangen. Voor de definitieve bestuurder wordt door de RvC een profiel opgesteld met inbreng van het MT, het Huurdersplatform en de OR. De RvC heeft de verwachting dat een zorgvuldig vormgegeven en doorlopen werving- en selectieprocedure voor de definitieve bestuurder tot maart 2024 in beslag zal nemen.

Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

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. Het is uw verwachting dat het visitatierapport in januari 2024 gereed zal zijn. Ik verzoek u om mij het visitatierapport toe te sturen zodra dit is vastgesteld. Verder vraag ik uw aandacht voor onderstaande passage inzake de toekomstige beoordeling op het onderwerp Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang.

Vooruitblik toekomstige beoordeling Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang

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 wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp. Zie in dit kader ook de brief vanuit de Aw van 13 juli 2023 inzake de Leidraad Meerjarenbegroting en dPi2023: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie-autoriteit-woningcorporaties/nieuwsberichten-aw/leidraad-meerjarenbegroting-en-dpi2023>

Sturing en beheersing - Governance signalen

De risico-inschatting op het onderwerp " Sturing en beheersing - Governance signalen" uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW stond de afgelopen jaren op 'midden'. Achtergrond hiervan was onder meer dat de dVi de afgelopen twee jaar vanwege fouten opnieuw moest worden aangeleverd. In mijn toezichtbrief van 7 december 2022 heb ik aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de dVi en heb ik met u de toezichtafspraken gemaakt om mij uiterlijk 1 april 2023 een notitie toe te sturen waarin is uitgewerkt op welke wijze u de juistheid en volledigheid van de dVi 2022 zal borgen. Via uw notitie van 28 maart 2023 heeft u hier invulling aan gegeven en bij de controle van de dVi 2022 door SBR-Wonen zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Dit is een positieve ontwikkeling en ik heb mijn risico-inschatting op het onderwerp "Sturing en beheersing - Governance signalen" uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW derhalve bijgesteld van 'midden' naar 'laag'.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC 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 COORDINEEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2023

Ons Kenmerk
H628303

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. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Datum
27 november 2023

Ons Kenmerk
H628303

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

- dVi gegevens 2022;
- dPi gegevens 2022;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter d.d. 17 november 2022;
- Accountantsverslag d.d. 10 mei 2023;
- Meerjarenbegroting 2023 en verder;
- Meerjarenbegroting 2024 en verder (versie d.d. 16 november 2023);
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Meest recente brieven WSW;
- Onderzoekresultaten WSW.