



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

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

Ons kenmerk
2016/044/AE/MP

Datum 14 december 2016
Betreft Financiële positie van Stichting Humanitas Huisvesting

Geachte minister Blok,

Met deze brief wil ik u informeren over de stand van zaken omtrent de financiële positie van Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) te Rotterdam en de stappen die de komende periode worden gezet inzake het proces om tot een mogelijke saneringsaanvraag te komen van SHH. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Inleiding

SHH staat sinds 2013 onder verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en valt onder bijzonder beheer bij WSW. Reden is de slechte financiële positie van SHH.

Ontvlechting

SHH vormde vanaf haar oprichting in 1992 een personele unie met de stichting Humanitas Rotterdam (SHR), een zorginstelling. Deze personele unie bleek financieel herstel in de weg te staan. Aw en WSW hebben daarom SHH opgedragen om de personele unie te ontbinden en een herstructureringsplan op te stellen. De personele unie is per 1 januari 2016 formeel ontvlochten. Door de ontvlechting werd duidelijk dat de administratie van SHH zeer beperkt en incompleet was. SHH heeft daarom veel energie gestoken in het opzetten van een eigen (basis) administratie en in beschrijving van werkprocessen. Hierdoor ontstond een beter inzicht in de huurinkomsten, de kosten en doorbelastingen vanuit SHR en de manier waarop de samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen de afgelopen jaren was toegepast. De conclusie drong zich op dat SHH in de jaren 2011-2015 financieel ten dienste stond van SHR. SHH heeft daarom een claim ingediend bij SHR.

Herstelplan

Toen als gevolg van de ontvlechting duidelijk werd wat de financiële problematiek was, hebben de Aw en WSW SHH opgedragen een herstelplan met scenario's aan te leveren, waarin zij beschrijft welke maatregelen zij zal nemen om te komen tot financieel herstel. Door het ontbreken van een deugdelijke basisadministratie en het feit dat SHH geen goed beeld had van haar bezit en de huurcontracten, is uitstel verleend voor het opstellen van deze scenario's tot februari 2016. Dit uitstel was mogelijk, omdat er op dat moment geen indicatie was dat er een liquiditeitsprobleem was. Het herstelplan is in februari 2016 inderdaad opgeleverd, maar diende nog aangepast te worden voor achterstallig onderhoud dat aan het licht kwam door de door Aw en WSW gevraagde conditiemeting van het bezit. Uit



het geactualiseerde herstelplan van juni 2016, bleek overduidelijk dat herstel van SHH op eigen kracht geen reële optie meer was. De Aw en WSW hebben SHH vervolgens opgedragen andere herstructureringsscenario's naast zelfstandig voortbestaan uit te werken in een herstructureringsplan¹.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 december 2016

Ons kenmerk
2016/044/AE/MP

Interventies WSW en Aw

In de zomer van 2016 werd de bestuurder van SHH ontslagen. Eén van de leden van de RvC werd tijdelijk bestuurder en de voorzitter stapte op, zodat de RvC nog maar uit één lid bestond. Om de noodzakelijke voortgang te bewaken inzake de uitwerking van de andere herstructureringsscenario's, hebben WSW en Aw SHH in oktober 2016 een aanwijzing gegeven om:

- uiterlijk op 15 november 2016 een herstructureringsplan gereed te hebben;
- maatregelen te nemen om de governance te verbeteren door een nieuwe bestuurder aan te trekken en de RvC te versterken.

Naast bovengenoemde aanwijzing, heeft de Aw een extern toezichthouder aangesteld, als extra waarborg vanwege de onderbezette en daarmee kwetsbare governance. Daarnaast ziet de externe toezichthouder erop toe dat de corporatie nagaat of er sprake is van ernstige verwijtbaarheid, c.q. onrechtmatigheden en neemt, indien aan de orde, civielrechtelijke en/of strafrechtelijke stappen. SHH heeft uitstel gevraagd voor het leveren van het herstructureringsplan tot 21 november 2016. WSW en Aw hebben dat verleend. SHH heeft op 21 november 2016 het herstructureringsplan opgeleverd.

Situatie nu

Met het opleveren van het herstructureringsplan heeft SHH voldaan aan de aanwijzing. De scenario's fusie en overdracht van bezit door middel van activa/passiva transacties, moeten echter verder worden uitgewerkt om een voorkeursscenario te kunnen kiezen dat de basis vormt voor een uitgewerkte saneringsaanvraag. Bij activa/passiva transacties worden mandjes van woningbezit met daaraan gekoppeld leningen verkocht aan verschillende geïnteresseerde partijen. De inschattingen in het opgeleverde herstructureringsplan maken het aannemelijk dat de nog uit te werken scenario's mogelijk tot een lagere noodzakelijke saneringsbijdrage zullen leiden dan het scenario zelfstandig voortbestaan. Over de hoogte van een eventuele saneringsbijdrage kan op dit moment geen uitspraak worden gedaan. De gemeenten waarin SHH bezit heeft, hebben aangegeven de zelfstandige woonegelegenheden onmisbaar zijn voor de sociale woningvoorraad. In het te kiezen scenario zal daar rekening mee gehouden moeten worden. Ten aanzien van de Governance kan gemeld worden dat er een nieuwe interim bestuurder is aangetrokken en dat de RvC weer is versterkt en bestaat uit 3 leden.

Vervolgstappen

WSW en Aw zullen SHH opdragen om de twee scenario's uit het herstructureringsplan, te weten:

- fusie
 - overdracht van bezit door middel van activa/passiva transacties, zodanig verder uit te werken, dat een voorkeursscenario kan worden gekozen.
- Vervolgens dient SHH, op basis van dit voorkeursscenario een saneringsaanvraag in bij WSW, in het voorjaar van 2017. Het ligt in de planning dat SHH een uitgewerkte saneringsaanvraag doet voordat een liquiditeitstekort ontstaat. In het geval zich onverhoopt tegenvallers voordoen, kan SHH een verzoek doen tot borging door WSW.

¹ In een herstelplan zijn de maatregelen gericht op het financieel herstel van de corporatie als geheel (eventueel ook via fusie). Bij een herstructureringsplan is ook het doel financieel herstel, maar zijn ingrijpendere maatregelen in structuur en omvang van corporatie mogelijk.



Met het oog op een mogelijke saneringsaanvraag heeft Aedes op verzoek van SHH inmiddels een sectoradviescommissie ingesteld. Het instellen van een dergelijke adviescommissie is vastgelegd in de Governancecode. De commissie beoordeelt of de belangen van andere corporaties bij de sanering juist worden meegewogen. Het advies is niet bindend maar wel zwaarwegend. Deze commissie is in een zodanig vroeg stadium ingesteld, dat ze zich een oordeel kan vormen over verschillende oplossingsrichtingen. De commissie adviseert welk scenario de beste duurzame oplossing biedt, tegen zo laag mogelijke kosten voor de sector.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 december 2016

Ons kenmerk
2016/044/AE/MP

Hoogachtend,
DIRECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

drs. C. van Nieuwamerongen