



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1794  
Woningstichting De Zaligheden  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 161  
5520 AD EERSEL

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

J.A. van Dijk-van Wetten  
jose.van.wetten@ilent.nl

Datum 7 juni 2018  
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H196581-L1794

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van uw corporatie. De Aw gebruikt voor de beoordeling uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance inspectie.

De Aw beoordeelt of uw corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met uw organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website van de Aw (Contouren van toezicht).

Hieronder treft u de uitkomst van het onderzoek aan.

### **Monitoring interventies voorgaande jaren**

#### **Oordeelsbrief 2016**

De Aw legde u in 2016 geen interventies op. De oordeelsbrief van 2016 meldde onder andere dat u geen sloopreglement had opgesteld en de opmerkingen van de accountant ter harte te nemen. Uw beheerlasten, onderhoudslasten en verbeteruitgaven waren veel lager dan het landelijk gemiddelde. Tevens kondigde de Aw aan om in 2017 een governance inspectie bij uw woningcorporatie uit te voeren. De genoemde punten uit de oordeelsbrief heeft u opgepakt en zijn hiermee afgedaan. U heeft de aanpak van deze aandachtspunten uitgebreid aan mij beschreven.



**Datum**  
7 juni 2018

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H196581-L1794

## **Integrale beoordeling 2017**

### **Samenvattend beeld**

De beoordeling van uw corporatie geeft de Aw aanleiding tot het maken van opmerkingen en aandachtspunten maar geen interventie maatregelen.

### **Interventies 2017**

Er worden u geen interventies opgelegd.

Hieronder licht ik de beoordeling toe per deelonderwerp.

#### Governance

Bij governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portefeuillemanagement, risicomanagement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders. In het kader van toezicht op governance voerde de Aw op 4 juli 2017 bij uw organisatie een governance inspectie uit. Daartoe analyseerde ik diverse stukken van uw corporatie en op basis daarvan voerde ik samen met een collega gesprekken met u en de RvC. De bevindingen van deze governance inspectie rapporteerden wij in een aparte brief aan uw organisatie. In deze integrale beoordeling ga ik hieronder alleen in op het samenvattend beeld uit die governance inspectie en op de voortgang van de naar aanleiding van die inspectie gemaakte opmerkingen.

In mijn brief van 7 augustus 2017 concludeerde ik dat uw corporatie op de beoordeelde onderdelen in voldoende mate aan de getoetste eisen van governance voldoet. Als aandachtspunten zijn de bevindingen van het visitatierapport genoemd. Deze bevindingen met uw visie daarop zullen als onderlegger dienen voor het nieuwe ondernemingsplan. Graag ontvang ik van u het ondernemingsplan zodra dit gereed is.

#### Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm heeft de Aw u op 30 november 2017 een brief gestuurd. Uit uw eigen opgave over de toewijzingen van woongelegenheden aan huishoudens met een recht op huurtoeslag over verslagjaar 2016 (dVi) blijkt dat in 95% of meer van alle gevallen woningen zijn toegewezen met een huur onder de toen vigerende aftoppingsgrenzen. Echter, uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2016 maak ik op dat de accountant de juistheid en de volledigheid van deze verantwoording niet heeft vast kunnen stellen. Ik verwacht dat uw administratie rond de toewijzingen over verslagjaar 2017 op orde is, zodanig dat de accountant de juistheid en de volledigheid van uw verantwoording op dit punt vast kan stellen. Als dat niet lukt, kan dat op termijn leiden tot het opleggen van een sanctie. Op het gebied van staatssteunnorm voldoet u aan de regelgeving. Weliswaar is er op dit verantwoordingspunt sprake van een oordeelonthouding van de accountant, maar dit wordt in doorslaggevende mate veroorzaakt door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). Vanaf 1-1-2016 dient in nieuwe contracten geborgd te zijn dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording over deze zogenaamde intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld. Voordien gold op dit punt een inspanningsverplichting. Dat betekent dat er sindsdien strak wordt toegezien op nieuwe contracten met intermediaire verhuurders die u afsluit/verlengt. Als betreffende contracten niet voldoen aan de eisen, dan ligt handhaving in de rede. Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie geen opmerkingen.



**Datum**  
7 juni 2018

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H196581-L1794

### Integriteit

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Uit uw antwoorden maak ik op dat u verschillende maatregelen doorgevoerd heeft en/of effectief vindt. Tegelijk constateer ik ruimte om het risico op integriteitschendingen verder te minimaliseren. Uw antwoorden zijn voor mij geen aanleiding om uit hoofde van risico versneld bij u een governance inspectie uit te voeren. Wel vraag ik u om de enquêteresultaten intern goed te bespreken, daarbij zowel opzet als werking te betrekken en waar nodig gepaste maatregelen te nemen.

De beoordeling van de rechtmatigheid van uw corporatie geeft nu geen aanleiding tot interventies.

### Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Op 7 december 2017 heeft de Aw besloten dat aan Woningstichting De Zaligheden goedkeuring wordt verleend voor de administratieve scheiding conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsverzoek DAEB/niet-DAEB.

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden.

Deze velden zijn:

1. Omvalrisico;
2. Efficiency en doelmatigheid;
3. Risico's realisatie beleid.

Uit uw verantwoordingsgegevens maak ik op dat uw woningcorporatie voldoet aan de gestelde ratio's.

De beoordeling van de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen van uw corporatie geeft geen aanleiding tot interventies.

### **Tot slot**

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,  
namens deze,  
DE SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

J.A. van Dijk-van Wetten LLB

Bijlage: Overzicht diverse kengetallen met toelichting



## L1794 - Woningstichting de Zaligheden

Type scheiding: Administratieve scheiding

### Financiële continuïteit

#### ICR

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
Daeb TI (norm=1.4)	Corporatie 1,97	Corporatie 1,82	Corporatie 1,96
Niet-Daeb TI (norm=1.8)	556,00	17,49	36,32

### Solvabiliteit (inclusief bestemming voor DAEB en totaal)

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie 27.9%	Corporatie 35.5%	Corporatie 40.6%
Niet-DAEB TI	42.4%	43.9%	47.0%

## LTV obv bedrijfswaarde

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie 66.3%	Corporatie 56.5%	Corporatie 53.5%
Niet-DAEB TI	10.1%	19.1%	17.6%

## Dekingsratio

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie 46.2%	Corporatie 38.6%	Corporatie 35.3%
Niet-DAEB TI	12.7%	23.0%	21.1%

## Risico realisatie beleid

### Kwaliteit portefeuille

#### DAEB

	Forecast 2017	Sector	Prognosejaar 2022	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	Corporatie	1,6	Corporatie	1,4
% onbekend energieindex	1,4	5.1%	1,3	4.8%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	4.9%	2,2	4.5%	2,0
% onbekend conditiescore	100%	36.4%	100%	35.3%

#### niet-DAEB

	Forecast 2017	Sector	Prognosejaar 2022	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	Corporatie	1,3	Corporatie	1,2
% onbekend energieindex	1,1	3.7%	1,1	3.1%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	15.8%	1,8	15.5%	1,8
% onbekend conditiescore	100%	30.6%	100%	28.9%

## Aandeel huurklasse in woongelegenheden

### DAEB

	Forecast 2017			Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	455	13.2%	20.2%	426	11.3%	16.1%
Betaalbaar	2.413	69.9%	66.1%	2.869	76.1%	67.3%
Onder huurtoeslaggrens	540	15.7%	11.0%	384	10.2%	12.8%
Boven huurtoeslaggrens	42	1.2%	2.7%	91	2.4%	3.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	3.450	100%	100%	3.770	100%	100%

### niet-DAEB

	Forecast 2017			Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	0	0.0%	1.8%	0	0.0%	1.2%
Betaalbaar	2	2.1%	21.7%	2	2.1%	16.0%
Onder huurtoeslaggrens	0	0.0%	15.2%	7	7.2%	11.9%
Boven huurtoeslaggrens	93	97.9%	61.3%	88	90.7%	70.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	95	100%	100%	97	100%	100%

### Hoge kasstromen (des)investeringsen cq. sterke mutatie t.o.v. vorige dpi

	DAEB dpi 2016		DAEB dpi 2017		niet-DAEB dpi 2016		niet-DAEB dpi 2017	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
% Investeringsen t.o.v. balanstotaal	11.2%	12.5%	11.7%	13.3%	0.7%	7.9%	5.3%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	6.3%	3.0%	3.6%	2.9%	6.2%	10.2%	4.3%	11.4%

### Stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022

	DAEB
	Corporatie
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	48.702
Totaal aantal nieuwbouw huur	365
Stichtingskosten per eenheid	133
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	39.424
Totale marktwaarde per eenheid	108
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)	-25



## Verkoopopbrengst en resultaat bij individuele woningverkoop in 2017-2022

	DAEB	niet-DAEB
Aantal verkoop individueel	Corporatie 111	Corporatie 9
Totale netto verkoopopbrengst	19.295	2.434
Totale marktwaarde van verkoop	9.570	1.857
Gemiddelde netto verkoopopbrengst	174	270
Gemiddelde marktwaarde van verkoop	86	206

## Bescherming maatschappelijk vermogen

### Direct rendement vastgoed in exploitatie

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddeld 5 jaars rendement prognoseperiode	3.4%	2.5%	5.5%	3.7%

### Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde onderhoud over 5 jaar	1.343	1.700	1.794	1.599
Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	550	1.154	-220	1.245

### Overige organisatiekosten in WenV

	2016(dVI)	2017(dPI)
	Corporatie	Corporatie
% overig / direct toerekenbaar	6.2%	0.7%

### Risico significante verliezen in WenV (als % balanstotaal)

	2016(dVi)	2017(dPi)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	Corporatie 296	Corporatie 232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	-6	12
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-3.132	1.423
Resultaat deelnemingen	870	0
Totaal resultaat	-1.972	1.667
Balanstotaal	480.651	463.573
Percentage resultaat t.o.v. balanstotaal	( 0.4%)	0.4%



## Toelichting bijlage integrale oordeelsbrief 2017/2018

### Algemeen

Op basis van de dPi 2017 en de dVi 2016 worden cijfers teruggelgd die een beeld geven van de toezichtvelden:

- financiële continuïteit;
- risico realisatie beleid;
- bescherming maatschappelijk vermogen.

De bijlage geeft geen omvattend beeld van alle toezichtvelden en de uiteindelijke beoordeling. De dwarsdoorsnee aan cijfers is mede afhankelijk van het scheidingsregime dat aan de orde is bij een corporatie. Bij hybride en administratieve scheiding is de focus primair gericht op de DAEB- en de niet-DAEB tak. Bij verlicht regime is de enkelvoudige positie het vertrekpunt.

### Financiële continuïteit

De ICR, solvabiliteit, LTV en de dekkingsratio worden berekend en kennen een normstelling die is ontleend aan het beoordelingskader dat bij de scheiding is gehanteerd. Om een beeld van het verloop van de ratio's te krijgen zijn achtereenvolgens getoond:

- forecast 2017;
- prognosejaar 2020;
- prognosejaar 2022.

LTV niet-DAEB kan niet afzonderlijk voor de verbindingen worden weergegeven. Als er sprake is van verbindingen dan zijn de betreffende cijfers meegenomen in de LTV niet-DAEB. Met name het mogelijk verschil in ontwikkeling van de LTV-ratio tussen DAEB en niet-DAEB is hierbij een aandachtspunt.

### Risico realisatie beleid

Van de kwaliteit van de portefeuille wordt de Energie-Index en de conditiescore getoond. De ontwikkeling tijdens de prognoseperiode wordt gepresenteerd (forecast 2017 versus 2022) voor zowel DAEB als niet-DAEB (in Ti en verbindingen tezamen). Hier wordt volstaan met een vergelijking van de gemiddelde sectorale cijfers.

De ontwikkeling van het aandeel huurklasse in woongelegenheden naar de relevante huurklasse komt in beeld voor de periode 2017 – 2022 (DAEB en niet-DAEB apart weergegeven). De vergelijking met de ontwikkeling met de sectorale cijfers kan hier worden gemaakt.

Het onderdeel "de hoge kasstromen (des)investeringen c.q. sterke mutatie ten opzichte van vorige dPi" geeft een beeld van respectievelijk de investeringen en de desinvesteringen in de prognoseperiode. De ontwikkeling in relatie tot de voorgaande begroting (dPi 2017 versus dPi 2016) en de vergelijking met de sectorcijfers is hierbij aan de orde. De verschillen tussen DAEB en niet-DAEB komen in beeld. Sectoraal is er bij DAEB verhoudingsgewijs sprake van meer investeringen, terwijl bij niet-DAEB de desinvesteringen relatief hoger uitkomen.

De stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022 komen alleen voor de corporatie zelf in beeld (DAEB en niet-DAEB: Ti en verbinding samen). Op basis van de opgegeven marktwaarde in verhuurde staat is het resultaat op de (voorgenomen) investering weergegeven. Bij individuele woningverkoop is een vergelijkbare aanpak gehanteerd. De gemiddelde verkoopopbrengst ligt veelal aanzienlijk hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat.



### **Bescherming maatschappelijk gebonden vermogen**

De cijfers geven het direct rendement op het vastgoed voor DAEB en niet-DAEB voor de corporatie weer. Als vergelijking zijn de sectorcijfers opgenomen. De vastgoedexploitatiekasstromen zijn hierbij afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed.

De gemiddelde onderhoud en beheerkosten op basis van de kasstroomprognose voor vijf jaar zijn naar prijspeil ultimo 2017 teruggebracht. De sectorcijfers zijn hierbij als vergelijking met de corporatiecijfers opgenomen. Daarnaast kunnen DAEB en niet-DAEB met elkaar vergeleken worden.

De overige organisatiekosten in de functionele winst- en verliesrekening worden als percentage van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit weergegeven. Met de introductie van de functionele winst- en verliesrekening in de jaarrekening is het van belang dat de toerekeningen op een zorgvuldige grondslag zijn gebaseerd. In het kader van de waardering is de vergelijkbaarheid van deze lasten en de toerekening van exploitatielasten van groot belang. Er is nu volstaan met het terugleggen van de opgegeven corporatiecijfers in de dVi en de dPi.

Tenslotte zijn de verliezen in de jaarrekening 2016 en de forecast 2017 opgenomen die betrekking hebben op posten die niet op een andere manier al in beeld zijn gebracht, zoals bijvoorbeeld:

- de exploitatie van het vastgoed;
- opbrengsten uit verkoop;
- opbrengsten uit investeringen.

Volstaan is met een weergave uit de enkelvoudige positie van de corporatie zonder nog een vergelijking met sectorale cijfers.