

Ons kenmerk 1018 / RS19-0084
Onderwerp Beoordeling
Datum Hilversum, 2 oktober 2019



- 9 OKT. 2019

Aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen van
Woningstichting de Zaligheden
Postbus 161
5520 AD EERSEL

Geachte voorzitter,

Hierbij ontvangt u ter informatie een kopie van de brief inzake de beoordeling die WSW aan Woningstichting de Zaligheden stuurde.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw



Elise Slothouber
secretaresse

Bijlage:
Kopie brief beoordeling

Woningstichting de Zaligheden
de heer ing. C.W.J. Theuws
Postbus 161
5520 AD EERSEL

Geachte heer Theuws,

Recent hebben wij het risicoprofiel van Woningstichting de Zaligheden (hierna: WSZ) geactualiseerd op basis van de 24 business risk vragen. Hiertoe hebben wij op 29 april 2019 een gesprek gehad met uw manager bedrijfsvoering en uw controller. In deze brief koppelen wij onze bevindingen terug over de uitgevoerde beoordeling en geven aan op welke onderwerpen wij bij de beoordeling in 2020 de nadruk willen leggen.

Het risicoprofiel blijft gemiddeld

Wij constateren dat het risicoprofiel voor WSW in 2019 gemiddeld blijft. De genoemde aandachtspunten in de laatste beoordelingsbrief zijn opgepakt maar blijven actueel. U wilt komende jaren uw transitie-opgave uitvoeren en tegelijkertijd uw financiële positie verbeteren. U breidt daarbij uw bezit uit en streeft ernaar uw schuldenlast per verhuureenheid te laten dalen. Dit wilt u bekostigen vanuit uw vrije operationele cashflow en door niet passend bezit uit de wensportefeuille te verkopen. Dit beoordelen wij als ambitieus en uitdagend maar niet onrealistisch. Wij blijven dan ook met belangstelling volgen in welke mate u uw doelen realiseert komende jaren. U werkt naast uw transitieopgave ook aan het professionaliseren van uw interne organisatie. Zo werkt u bijvoorbeeld aan een nieuwe risicomatrix en herijkt u diverse processen. Wij beoordelen dit als positief en zien dat dit bijdraagt aan de kwaliteit van uw strategische documenten.

Aandachtspunten waar wij de focus op leggen in de business review 2020 zijn:

- Nieuwe portefeuillestrategie
- Investeringskader
- Het Vestia-bezit in Bergeijk.

Nieuwe portefeuillestrategie

Dit jaar werkt u uw nieuwe portefeuillestrategie uit op basis van een actueel woningmarktonderzoek van Companen, het Ondernemingsplan en de Kempische visie op wonen. Wij zijn benieuwd naar de uitwerking van uw strategische keuzes. Begin 2019 heeft u al uw ondernemingsplan gepresenteerd waarin u uw prioriteiten kenbaar heeft gemaakt op strategisch niveau. Dit heeft u met zorgvuldige betrokkenheid van uw stakeholders gedaan. Betaalbaarheid en beschikbaarheid ziet als de twee belangrijkste aandachtspunten. In uw plan zien wij graag terug hoe dit zich vertaalt van een wensportefeuille naar een haalbare portefeuille. Ook de beschikbaarheid van nieuwe grondposities op de middellange termijn speelt hierin een thema.

Tegelijkertijd rond u in 2019 een conditiemeting af en wilt u op basis hiervan in 2020 starten met conditie & risico gestuurd onderhoud. Uw doel is om al uw bezit een conditiescore (conform NEN-norm) van 3 of beter te laten hebben. Wij zijn benieuwd wat de uitkomsten zijn van de totale conditiemeting op complexniveau en wat de impact is van uw nieuwe onderhoudsbeleid op dPi2019. In uw dPi2018 zien wij dat de onderhoudskosten lager zijn dan bij vergelijkbare corporaties qua omvang in de sector. Het is voor ons nog niet duidelijk in hoeverre dit realistisch is. Eventuele hogere onderhoudskosten hebben impact op uw kasstroom en daarmee uw investerings- en afloscapaciteit. Gelet op het feit dat een boven-gemiddeld deel van de voorraad relatief jong is zou dit kunnen. Wij zijn echter wel benieuwd hoe de onderhoudskosten van de oudere voorraad zich verhoudt ten opzichte van het jongere deel. Hier zullen wij in de business review 2020 nader over spreken met u.

Investeringskader

In 2019 heeft u uw investeringsstatuut en investeringsmatrix opnieuw vastgesteld. Processen rondom investeringsbesluiten zijn daarmee op navolgbare wijze vastgelegd. Uw investeringsmatrix laat op vrij gedetailleerde wijze zien aan welke uitgangspunten nieuwbouwprojecten moeten voldoen. De uitgangspunten waaraan u toetst komen plausibel op ons over. Graag ontvangen wij voor de volgende business risk review een recent goedgekeurd investeringsbesluit. Wij zijn benieuwd of u ook in de praktijk uw beoogde rendement en uitgangspunten weet te realiseren gelet op de stijgende bouwkosten en grondprijzen.

Vestia-bezit Bergeijk

WSZ zit aan tafel met het Ministerie, Woningbelang en de gemeente Bergeijk om te bezien hoe er een oplossing kan komen voor de overname van het woningbezit. Wij blijven graag op de hoogte van majeure ontwikkelingen omtrent deze overname. Wij verzoeken u dan ook om ons tijdig in te lichten als u concreet overweegt om (een deel van) dit bezit over te nemen en zichtbaar te maken wat de (financiële) impact is op WSZ.

Opvolging

Ter voorbereiding op de business review in 2020 vragen wij u ons de volgende documenten toe te sturen uiterlijk 1 januari 2020:

- Nieuwe portefeuillestrategie
- Recent investeringsbesluit

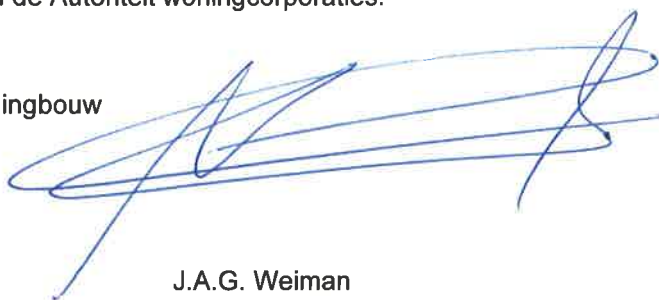
Wij danken u voor de constructieve wijze van samenwerking bij de beoordeling van de business risks.

Een afschrift van deze brief sturen wij ter informatie aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen van uw corporatie en de Autoriteit woningcorporaties.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw



B. Versloot
accountmanager



J.A.G. Weiman
teamleider Accounts