



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1794
Woningstichting De Zaligheden
t.a.v. de bestuurder C. Theuws
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

**Ons kenmerk
H349456**

Datum 19 november 2019
Betreft Beoordelingsbrief 2019

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Beoordelingsbrief Aw

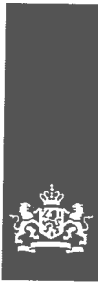
Afgelopen jaren ontving u steeds één integrale beoordeling van de Aw. Dat hield in dat in één brief op alle onderdelen (governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit) een beoordeling werd beschreven. Daarnaast ontving u de afgelopen jaren vóór 1 december een brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

Vanaf 2019 ontvangt u alleen nog een beoordeling over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW die op dat moment onderzocht zijn voor uw corporatie. Door de meer gespreide aanpak kan het voorkomen dat u over deelonderwerpen aparte brieven ontvangt.

De brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen, huursom zal wel op het vaste moment (vóór 1 december) verstuurd worden. Deze brief zal worden aangevuld met de resultaten van het rechtmatigheidstoezicht op basis van de jaarlijkse verantwoordingsgegevens.

Risicogerichte aanpak

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek zal uw beoordelingsbrief dit vermelden. De beoordeling van de corporaties door de Aw wordt verspreid over een kalenderjaar uitgevoerd.



Datum
19-11-2019

Ons kenmerk
H349456

Basisbeoordeling 2019

Ik heb voor uw corporatie een basisbeoordeling uitgevoerd. Daarbij maakte ik gebruik van alle informatie over uw corporatie die op dit moment bij de Aw beschikbaar is. In elk geval heb ik gebruik gemaakt van:

- dVi 2018 en dPi 2018 gegevens
- Jaarverslag 2018
- Meerjarenbegroting 2019 - 2023
- Management letter 2018 en accountantsverslag 2018
- Onderzoeksresultaten WSW
- Benchmark 2018
- Voorgaande oordelen Aw

Er is geen gebruik gemaakt van het visitatierapport van mei 2016 over de periode 2011 t/m 2014 omdat het rapport niet meer actueel is en het bestuur inmiddels is gewijzigd.

Conclusie

De door mij uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een verdiepende beoordeling uit te voeren. Ik constateer bij uw corporatie op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico. Wel vraag ik u aandacht voor de control in de organisatie.

Financiële continuïteit

Bij het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik heb onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. Ik heb mij daarbij mede gebaseerd op de beoordeling zoals uitgevoerd door WSW en de daarbij behorende brief van WSW van 6 mei 2019.

Uit de financiële analyse blijkt dat de ICR en de LTV in de Daeb tak incidenteel niet voldoen aan de norm. Het WSW noemt in betreffende brief dat Woningstichting De Zaligheden zich in een kwetsbare financiële positie bevindt en het WSW verwacht dat u tijdig bijstuurt dan wel uw investeringen in de nieuwbouw temporeert omdat u afhankelijk bent van uw kasstromen om uw nieuwbouwplannen te financieren. Als u in 2020 weer aan de normen voldoet dan verbindt het WSW hier geen vervolgacties aan. De ratio's lijken zich ook te herstellen na 2019. Het WSW ziet echter ook dat vanaf 2018 uw bezit op onderdelen tekort schiet op de toekomstige vraag. Tevens constateert het WSW dat na het aantreden van de nieuwe bestuurder er diverse veranderingen zijn en op onderdelen is verbeterd. Ik beoordeel uw score profiel als gemiddeld.

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Centraal staat de vraag in hoeverre uw corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.



Datum
19-11-2019

Ons kenmerk
H349456

Bevindingen opzet besturing

Woningstichting De Zaligheden zoekt nadrukkelijk de samenwerking met collega corporaties om de efficiency, effectiviteit en kwaliteit van de werkorganisatie en producten en diensten van Woningstichting De Zaligheden continu tegen het licht te houden en waar nodig te verbeteren. Er is meer aandacht voor control in uw organisatie. Er zijn diverse aanpassingen geweest in de organisatie en functies van medewerkers zijn gewijzigd. Het geheel moet nog goed worden ingebed in de organisatie. Het management is zich hiervan bewust. Desondanks beoordeel ik de risico's met betrekking tot de opzet van de besturing van Woningstichting De Zaligheden als laag.

Bevindingen opzet intern toezicht

De risico's met betrekking tot de opzet van het intern toezicht van Woningstichting De Zaligheden beoordeelde ik eerder vanuit de governance-inspectie van 2017 als laag. Vanuit de stukken en contacten met Woningstichting De Zaligheden nadien, is er voor mij geen aanleiding om nu een andere conclusie te trekken.

Sturing en beheersing organisatie

Naast de governance zijn er diverse risicogebieden die van belang zijn bij een goede beheersing van de activiteiten van uw corporatie. Hierbij is gekeken naar de wijze waarop uw corporatie in algemene zin aandacht heeft voor risicomanagement, de voorspel- en betrouwbaarheid van data en de risico's die samenhangen met organisatorische keuzes rondom het bedrijfsmodel.

Bevindingen risicomanagement

Woningstichting De Zaligheden heeft positieve aandacht voor dossiervorming en legt overwegingen vast. In de managementletter las ik dat in 2018 een workshop georganiseerd is waarbij het thema risicomanagement centraal stond. Dit thema is centraal en top-down opgepakt waarbij betrokkenheid vanuit de RvC en de directeur-bestuurder geborgd is. Ik beoordeel op basis van hetgeen ik las in de documenten de risico's op het gebied van risicomanagement voor Woningstichting De Zaligheden als laag.

Bevindingen en voorspelbaarheid en kwaliteit data

In de managementletter 2018 lees ik dat u bezig bent met systeemaanpassingen en dat u vanaf januari 2019 een manager bedrijfsvoering heeft aangesteld. Tevens lees ik in dezelfde managementletter dat er nog onvoldoende voortgang is inzake het adequaat inrichten van functiescheidingen in de automatiseringsomgeving. Ik vraag uw nadrukkelijke aandacht voor de control in de organisatie. Desondanks beoordeel ik het risico op deze punten als laag.

Bevindingen beheerkosten

Uw gemiddelde geprognosticeerde beheeruitgaven in de dPi zijn onder de vastgestelde norm. De gemiddelde beheeruitgaven per gewogen vhe daeb liggen met € 590 onder de norm van € 800,-. In de Aedes benchmark scoort u met € 587,- (klasse A) op bedrijfslasten lager dan het landelijk gemiddelde van € 764,-. Op basis van de benchmark lijkt Woningstichting De Zaligheden efficiënt in hun bedrijfsvoering. De laatste jaren heeft u veel geïnvesteerd in uw bezit. U heeft een verjongd bezit, een goede onderhoudsstatus met goede energetische waarden. Ik beoordeel het risico op het gebied van beheerkosten als laag.

Bevindingen niet uit de balans blijvende verplichtingen

Uit uw gegevens maak ik op dat de som van de niet uit balans blijvende verplichtingen onder de norm is van 2,5 %. Ik beoordeel het risico van Woningstichting De Zaligheden op dit punt dan ook als laag.



Datum
19-11-2019

Ons kenmerk
H349456

Bevindingen verbindingen

Woningstichting De Zaligheden heeft naast haar administratief gescheiden niet-daeb gedeelte ook nog een deelneming in Maatschap Kerkebogten. De komende jaren zullen in deze maatschap nog ongeveer een honderd woningen worden ontwikkeld en verkocht. Deze maatschap draagt nu positief bij aan de exploitatie van Woningstichting De Zaligheden en kost haar geen cash meer. Deze maatschap zal op termijn worden opgeheven. Ik beoordeel dit risico als laag.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze beoordeling te informeren. De Aw maakt haar beoordelingen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de beoordelingsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

J.A. van Dijk-van Wetten