

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 28 juli 2022 een gesprek gehad met u en enkele medewerkers. In deze brief koppelen wij onze bevindingen terug over de uitgevoerde beoordeling en geven wij aan op welke onderwerpen wij bij de beoordeling in 2022 de nadruk willen leggen.

Het risicoprofiel blijft onveranderd laag-midden

De uitkomst van de door ons uitgevoerde risicobeoordeling levert geen ander beeld op ten opzichte van vorig jaar. Het risicoprofiel blijft laag-midden. Concluderend blijft WSZ voor ons dan ook borgbaar. Wij zien dat WSZ al meerdere jaren een bestendig bedrijfsmodel volgt. Daarnaast bent u op onderdelen uw organisatie verder aan het professionaliseren. Uw nieuwe financiële beleid van vorig jaar vinden wij hier een goed voorbeeld van. Momenteel onderzoekt u of het berekenen en hanteren van onrendabele toppen bij investeringsvoorstellen toegevoegde waarde voor u biedt. Deze bewuste afwegingen vinden wij bijdragen aan uw risicobewustzijn.

In deze brief staan wij verder stil bij de volgende onderwerpen:

- Effecten nationale prestatieafspraken;
- Concentratierisico huromzet;
- Behoud zelfstandigheid WSZ.

Effecten nationale prestatieafspraken

Momenteel bediscussieert u intern de haalbaarheid en (on)mogelijkheden van de nationale prestatieafspraken. U betreft hierbij ook een toekomstvisie voor WSZ. De gevoeligheid voor WSZ lijkt vooral te zitten op het thema betaalbaarheid. Indien u als gevolg van de normhuren uw streefhuren aanpast kan dat naar schatting tussen de € 500.000 en € 600.000 huromzet op jaarbasis schelen. Dit heeft een substantiële impact. Tegelijkertijd staat hier een lagere verhuurdersheffing tegenover. De impact op beschikbaarheid lijkt relatief mee te vallen. WSZ heeft immers al een flink nieuwbouwprogramma begroot, daarom is de impact op beschikbaarheid waarschijnlijk beperkt. De impact op duurzaamheid is wel groter ondanks dat WSZ al beschikt over relatief goede energielabels. Dit komt doordat de isolatiestandaard verder omhooggaat en de verduurzaming een meer verplichtend karakter krijgt. Pas als de regionale woondeals concreet zijn, kunnen de daadwerkelijke effecten en de haalbaarheid van de plannen worden getoetst. Graag blijven wij hiervan op de hoogte.

Concentratierisico huuromzet

Op ons verzoek heeft u vorig jaar een risicoanalyse van het concentratierisico in uw huuromzet gemaakt. Wij concluderen dat deze analyse met voldoende diepgang is uitgewerkt. Op basis van de alternatieve aanwendbaarheid van uw vastgoed, en kredietwaardigheid van de huurders, beoordeelt u dit risico als acceptabel. Wij kunnen uw onderbouwing daarin volgen. Wel geven wij u ter overweging mee de genoemde risico's meer te kwantificeren en eventueel te betrekken bij uw gevoeligheidsanalyses. Wat is bijvoorbeeld het effect op de ratio's als een deel van het vastgoed voor een jaar leeg komt te staan of wat is het effect op uw investeringscapaciteit als u dit vastgoed noodgedwongen moet transformeren? Omdat u geen aanvullende buffers hanteert ten aanzien van de externe ratio's maakt dat een goede risicobeheersing noodzakelijk is.

Behoud zelfstandigheid WSZ

In 2023 verwacht u met pensioen te gaan. WSZ heeft dit moment, tezamen met een toekomstverkenning, aangegrepen om intern kritisch na te gaan of het zelfstandig voortbestaan nog steeds de beste optie is of dat bijvoorbeeld een fusie of een andere vorm van samenwerking meerwaarde heeft. WSZ heeft ervoor gekozen zelfstandig door te gaan maar wel de samenwerking met partners en andere partijen te intensiveren. Wij vinden het positief dat u deze interne discussie heeft gevoerd ongeacht de uitkomst. Graag worden wij geïnformeerd over de nieuwe bestuurder zodra deze bekend is.

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



mevrouw drs. D. de Koning
teamleider Accounts