



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0081  
Stichting Wonen Zuid t.a.v. het Bestuur  
Postbus 400  
6040 AK ROERMOND

WONEN  
ZUID - 5 JUL 2018

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

R. Hordijk  
rob.hordijk@ilent.nl

**Ons kenmerk**

Holmesnummer  
H244260

Datum 26 juni 2018  
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

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 van 3 april 2017.

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 punten uit oordeelsbrief voorgaande jaren**

De Aw heeft in haar oordeelsbrief 2016 van 30 november 2016 uw corporatie gevraagd om het uitvoeren van een analyse naar het niveau van de bedrijfslasten zoals door u geprognosticeerd t/m 2020 en na te gaan wat de verklaringen zijn voor het substantieel hogere lastenniveau dan dat van de sector.

In 2017 heeft de Aw in het kader van het monitoren van deze vraag diverse malen contact met u gehad. Op 11 juli 2017 heb ik van Wonen Zuid de analyse van de bedrijfslasten Wonen Zuid ontvangen alsmede het rapport van EY over de validatie van de verwachte effecten van de voorgenomen maatregelen op de bedrijfslasten. Met uw brief van 28 juni 2017 en deze stukken heeft u voldaan aan hetgeen ik u in mijn oordeelsbrief van 2016 heb verzocht. Ik kwam tot een positief oordeel over de aanpak van de analyse waarbij u zich mede op basis van gesprekken met een drietal collega-corporaties heeft verdiept in uw bedrijfslasten



**Datum**  
26 juni 2018

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H244260

en ook over uw besluit om vanaf 2017 te gaan deelnemen aan de Aedes-benchmark. De bedrijfslastenanalyse zag u als een quick scan die een vervolg moest krijgen in een verdere verdieping van het vraagstuk in het tweede halfjaar van 2017, waarbij tevens de nieuwe ondernemingsvisie betrokken zou worden. Deze verdiepende analyse van 21 december 2017 werd begin januari aan de Aw verstrekt en geeft een structurele reductie van de bedrijfslasten in de komende jaren te zien, die weer verder gaat dan de bedrijfslastenanalyse die in juli 2017 verstrekt is. De (voor)genomen maatregelen moeten leiden tot een substantiële vermindering van de bedrijfslasten. Daarmee wordt ook aan de onderliggende doelstelling van de gevraagde analyse uit 2016 voldaan.

### **Integrale beoordeling 2017**

#### **Samenvattend beeld**

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen. Deze betreffen de positieve afwikkeling van de vraag uit 2016 over de beheersing van bedrijfslasten, de positieve afwikkeling van het aandachtspunt toezichtkader uit de governance-inspectie, het verzoek mij te informeren over relevante ontwikkelingen in voortgang van de afbouw van uw verbindingen en de resultaten van de enquête integriteit opdrachtverstrekking.

#### **Interventies 2017**

De integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot interventies.

#### **Toelichting per onderdeel**

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, risicomangement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders.

##### *Bevindingen governance-inspectie.*

In het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij uw organisatie in 2017 een governance-inspectie uitgevoerd. Daartoe heb ik diverse stukken van uw corporatie geanalyseerd en op basis daarvan samen met een collega gesprekken met u en de RvC gevoerd. De bevindingen van deze governance-inspectie zijn in een aparte brief aan uw organisatie gerapporteerd. 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 en/of opgelegde interventie(s).

Ik concludeerde dat uw corporatie in april 2017 op zichzelf in voldoende mate voldeed aan de eisen van de governance. Tegelijk werden twee punten van aandacht aangetroffen. Uit de stukken en gesprekken, waaronder met name ook over de casuïstiek van de door uw aangedragen projecten, maakte ik op dat de RvC opereerde zonder een expliciet daarover vastgesteld toezichtkader. Voor een organisatie van de omvang en complexiteit als Wonen Zuid achtte ik een door de RvC vastgesteld toezichtkader wel wenselijk. Ik heb dan ook met instemming kennis genomen van het Toezichtkader dat op 23 juni 2017 door uw RvC werd vastgesteld.

Uit het visitatierapport uit 2015 over de jaren 2010 tot en met 2014 bleek een magere doelmatigheidscore (6,0). De visitatiecommissie gaf daarbij aan dat daar nog winst te behalen is met de aangekondigde maatregelen van structurele bezuinigingen in meerjarenbegrotingen. Uit de stukken bleek mij ook dat Wonen Zuid niet aangesloten was bij de CBC Benchmark. In mijn oordeelsbrief over



verslagjaar 2015 constateerde ik dat ook later het niveau van de bedrijfslasten en de ontwikkeling daarvan, ruimschoots boven het gemiddelde van de sector uitstegen. Een analyse naar de verklaringen voor het substantieel hogere lastenniveau dan dat van de sector, zoals door u geprognosticeerd tot en met 2020, achtte ik daarom wenselijk. Zoals eerder in deze brief aangegeven (zie kop Monitoring punten uit oordeelsbrief voorgaande jaren), is ook dit aandachtspunt door Wonen Zuid voor mij bevredigend opgepakt.

#### *Integriteit opdrachtverstrekking*

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. U heeft aangegeven dat u verschillende maatregelen niet (geheel) heeft doorgevoerd en/of deze niet (geheel) effectief vindt. Daar waar u heeft aangegeven maatregelen niet te hebben doorgevoerd en/of niet effectief te vinden is 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.

#### *Conclusie governance*

De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot interventies.

#### 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.

#### *Conclusie governance*

De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot opmerkingen of interventies.

#### Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Op 23 november 2017 besloot de Aw aan Stichting Wonen Zuid goedkeuring te verlenen voor de administratieve scheiding conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsverzoek.

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.

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen.

Naar aanleiding van de uit uw cijfers blijkende negatieve vermogens in de verbindingen en door u eerder uiteengezette beleid om deze verbindingen te liquideren, verzoek ik u mij te informeren over relevante ontwikkelingen in de voortgang van de afbouw van uw verbindingen.

Voor de beoordeling van de efficiency en doelmatigheid verwijs ik naar de eerdere passages in deze brief over de bedrijfslasten. Gezien de absolute hoogte van de gerealiseerde bedrijfslasten in de benchmark Aedes 2017, zie ik aanleiding om de bedrijfslasten op afstand jaarlijks zorgvuldig te blijven monitoren.



**Datum**  
26 juni 2018

**Ons kenmerk**  
Holmesnummer  
H244260

*Conclusie financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk  
vermogen*  
De beoordeling 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 COORDINEREND INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

  
R.J. Hordijk

Bijlage:  
Overzicht diverse kengetallen met toelichting



## **L0081 - Stichting Wonen Zuid**

Type scheiding: Administratieve scheiding

### **Financiële continuïteit**

#### **ICR**

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
Daeb TI (norm=1.4)	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-Daeb TI (norm=1.8)	2,09	1,95	2,27
	1,82	2,17	3,00

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

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-DAEB TI	41.9%	33.7%	31.1%
Niet-DAEB verbindingen	62.0%	69.3%	74.0%
	(88.3%)	( 111%)	( 137%)

## LTV obv bedrijfswaarde

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-DAEB TI	67.7%	70.8%	73.2%
Niet-DAEB verbindingen	54.0%	44.4%	38.2%

## Dekkingsratio

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-DAEB TI	39.0%	44.9%	47.9%
Niet-DAEB verbindingen	37.1%	30.1%	25.4%

## Risico realisatie beleid

### Kwaliteit portefeuille

#### DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,8	1,6	1,6	1,4
% onbekend energieindex	1.2%	5.1%	0.9%	4.8%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	2,7	2,2	2,2	2,0
% onbekend conditiescore	30.8%	36.4%	1.5%	35.3%

#### niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,5	1,3	1,5	1,2
% onbekend energieindex	0.2%	3.7%	0.2%	3.1%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	2,8	1,8	2,3	1,8
% onbekend conditiescore	50.7%	30.6%	0.0%	28.9%

## Aandeel huurklasse in woongelegenheden

### DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie
Goedkoop	1.709	13.7%	1.000	7.6%
Betaalbaar	9.814	78.8%	9.750	74.5%
Onder huurtoeslaggrens	858	6.9%	1.460	11.2%
Boven huurtoeslaggrens	67	0.5%	880	6.7%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	12.448	100%	13.090	100%

### niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie
Goedkoop	20	1.7%	20	1.7%
Betaalbaar	542	45.6%	397	33.4%
Onder huurtoeslaggrens	388	32.7%	299	25.2%
Boven huurtoeslaggrens	238	20.0%	472	39.7%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	1.188	100%	1.188	100%



### Hoge kasstromen (des)investeringen 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
% Investerings t.o.v. balanstotaal	15.6%	12.5%	24.2%	13.3%	6.3%	7.9%	0.2%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	3.3%	3.0%	0.9%	2.9%	3.5%	10.2%	1.6%	11.4%

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

	DAEB	niet-DAEB
	Corporatie	Corporatie
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	145.031	4.538
Totaal aantal nieuwbouw huur	706	20
Stichtingskosten per eenheid	205	227
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	94.374	3.063
Totale marktwaarde per eenheid	134	153
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)	-72	-74

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

	DAEB	niet-DAEB
	Corporatie	Corporatie
Aantal verkoop individueel	182	17
Totale netto verkoopopbrengst	17.311	1.635
Totale marktwaarde van verkoop	15.315	1.665
Gemiddelde netto verkoopopbrengst	95	96
Gemiddelde marktwaarde van verkoop	84	98

## Bescherming maatschappelijk vermogen

### Direct rendement vastgoed in exploitatie

Gemiddeld 5 jaars rendement prognoseperiode	DAEB Corporatie 3.0%	Sector 2.5%	niet-DAEB Corporatie 3.2%	Sector 3.7%
--	----------------------------	----------------	---------------------------------	----------------

### Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

Gemiddelde onderhoud over 5 jaar	DAEB Corporatie 1.891	Sector 1.700	niet-DAEB Corporatie 1.659	Sector 1.599
Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	1.019	1.154	1.081	1.245

### Overige organisatiekosten in WenV

% overig / direct toerekenbaar	2016(dVi) Corporatie 0.8%	2017(dPi) Corporatie 0.7%
--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

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

	2016(dVi)	2017(dPi)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	1.675	1.072
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Resultaat deelnemingen	1.047	371
Totaal resultaat	2.722	1.443
Balanstotaal	1.237.271	1.255.044
Percentage resultaat t.o.v. balanstotaal	0.2%	0.1%

## **Toelichting bijlage integrale oordeelsbrief 2017/2018**

### **Algemeen**

Op basis van de dPi 2017 en de dVi 2016 worden cijfers teruggelegd 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 kasstroombegroting 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.