

L0225
Stichting Weller Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 2
6400 AA HEERLEN

Ons kenmerk
FB2013-3631

Onderwerp
Toezichtbrief 2013

Baarn, 5 november 2013

Geacht bestuur,

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks de financiële continuïteit van uw corporatie en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van uw ingediende prognosegegevens 2013-2017, uw dVi 2012 en andere informatie heeft CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Het onderzoek leidt tot een beoordeling op alle zes toezichtterreinen. In deze toezichtbrief treft u de resultaten van het onderzoek bij uw corporatie aan.

1. Beoordeling

Het onderzoek door CFV op de zes toezichtterreinen vindt plaats aan de hand van signalen. In de beleidsregels 2013 van CFV staan dergelijke signalen per toezichtterrein vermeld. Bij de beoordeling richt CFV zich op de signalen die 'aanslaan', doordat een grenswaarde is overschreden. De beoordeling start met een bureauonderzoek waarin aan de hand van reeds beschikbare informatie of via een snelle afstemming met de corporatie een verklaring voor de overschrijding van de grenswaarden wordt gezocht. In voorkomende gevallen is nader onderzoek nodig om tot die verklaring te komen. Het nader onderzoek leidt tot een diepgaander onderzoek bij en contact met de corporatie. Het bij uw corporatie uitgevoerde onderzoek geeft CFV geen aanleiding tot opmerkingen over de toezichtterreinen kwaliteit financiële informatie, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

Behoud maatschappelijk gebonden vermogen

De continuïteit van een corporatie kan sterk onder druk komen te staan als de corporatie een onnodige aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen laat zien. In de kern richt toezicht op behoud van het vermogen zich dus op de onnodige aantasting van dit vermogen. Dit betreft een besteding van het maatschappelijk gebonden vermogen die niet noodzakelijk is om volkshuisvestelijke doelen te bereiken.

Stichting Weller Wonen is mede initiatiefnemer van het project Maankwartier in Heerlen. Dit project betreft de grootschalige ontwikkeling van vastgoed rond het NS station in het centrum van Heerlen. De ontwikkeling door Weller vindt geheel plaats binnen de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV. De Daeb activiteiten worden na oplevering overgedragen aan de TI, de toegestane niet-Daeb activiteiten worden overgedragen aan de Weller Beheer BV. De niet toegestane niet-Daeb activiteiten worden voor start bouw verkocht aan en ontwikkeld door derden. Bouwontwikkeling Jongen BV is uw belangrijkste afnemer in deze.

U heeft voor dit project toestemming gekregen van het ministerie van BZK en informeert hen periodiek over de ontwikkelingen. Met betrekking tot de financiering van het project heeft u afspraken gemaakt met het WSW. U informeert uw Raad van Commissarissen (RvC) periodiek over de ontwikkelingen van het project en de risicopositie in het bijzonder.

In ons gesprek van 24 oktober 2013 heeft u CFV nader geïnformeerd over de stand van zaken van dit project. Daarbij heeft u CFV geïnformeerd op welke wijze en in welk tempo de afbouw van de voorfinanciering door de TI (rekening courant verhouding) aan de Ontwikkel BV zal verlopen.

2. Interventies

Naar aanleiding van de vorenstaande beoordeling legt CFV u onderstaande monitoring maatregelen op.

CFV wenst het verloop van het project Maankwartier te monitoren. Hiertoe zal Stichting Weller Wonen aan CFV tweemaal per jaar, voor het eerst op 1 januari 2014, een update over de stand van zaken Maankwartier verstrekken. Tevens wenst CFV het bijgewerkte risicoprofiel van het project wat aan de RvC wordt verstrekt te ontvangen zodra dit door de RvC is behandeld. Indien er tussentijds zaken te melden zijn over het project Maankwartier die het risicoprofiel van dit project wezenlijk beïnvloeden dan wenst CFV hierover nader geïnformeerd te worden.

Voor een nadere toelichting op de toezichtaanpak en gehanteerde normen kunt u terecht op de website van CFV (www.cfv.nl). Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de toezichthouder de heer F.H. Oosting.

CFV zal de minister en uw raad van commissarissen in kennis stellen van de vorenstaande resultaten van zijn onderzoek. Ook verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover nader te informeren.

Met vriendelijke groet,
Centraal Fonds Volkshuisvesting

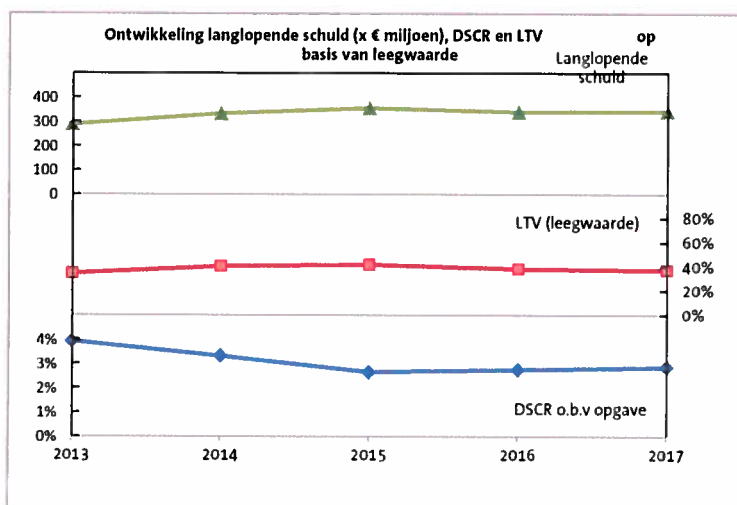
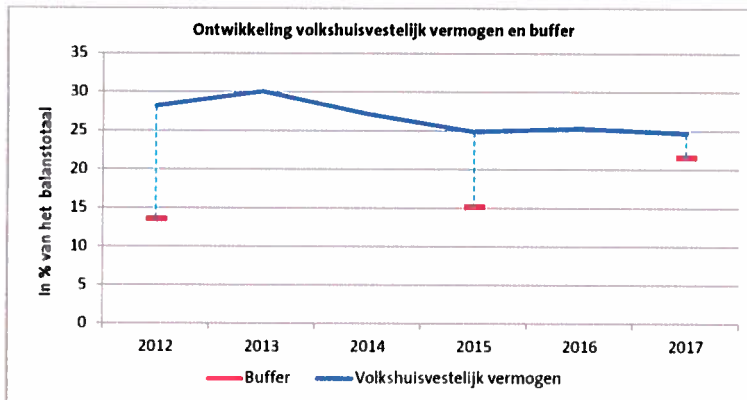


Drs. D.L. Braal-Verhoog
Directeur

Bijlage: Kengetallen

Bijlage 1: overzicht enkele financiële kengetallen

Stichting Weller Wonen (L0225) te Heerlen



Ratio's

Liquiditeit	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rentedekingsgraad	2,0	2,0	2,1	1,8	1,7	1,7
DSCR (in %)	3,9	3,9	3,3	2,7	2,8	2,9
Rente ten opzichte van vreemd vermogen (in %)	4,0	3,9	3,4	3,7	4,2	4,4
Schuld	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)	30,1	29,5	34,0	36,5	34,7	34,8
LTV (volkshuisvestelijke exploitatie waarde) (in%)		74,0	82,8	81,7	75,7	74,5
LTV (marktwaarde) (in%)		34,9	40,7	42,0	38,7	37,6
LTV (leegwaarde) (in%)		34,6	40,3	41,6	38,3	37,2
Vermogen	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	115.662	121.088	123.170	118.014	116.133	113.766
Buffer (inclusief marktwaarde opslag en Vpb-beklemming) (x € 1.000,-)	55.389			68.800		97.344
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	11.635	12.406	12.556	12.091	11.867	11.564
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	5.572			7.049		9.895
Gewogen verhuureenheden	9.941	9.761	9.810	9.761	9.786	9.838

Toelichting grafiek volkshuisvestelijk vermogen

In deze grafiek wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen de door het CFV minimaal noodzakelijk geachte vermogensbuffer. De wijze waarop deze waarden zijn bepaald, is ontleend aan de Beleidsregels 2013 (inclusief bijlage normen en bronnen). Hiervoor is gebruik gemaakt van de door de corporatie aangeleverde dVi 2012 en dPi 2012.

Toelichting grafiek liquiditeitsratio's

In deze grafiek is een drietal kengetallen opgenomen op basis van de door de corporatie aangeleverde dVi 2012 en dPi 2012.

De groene lijn geeft het verloop weer van de langlopende schulden in miljoenen euro's.

De rode lijn geeft het verloop van de langlopende schulden afgezet tegen de leegwaarde van het vastgoed (Loan To Value) weer.

De blauwe lijn geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom (na toerekening van rente en geactiveerde bedrijfskosten) afgezet tegen de langlopende schulden (Debt Service Coverage Ratio).