



Autoriteit woningcorporaties  
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**

R.J. Hordijk  
rob.hordijk@ilent.nl

**Ons kenmerk**

IB2016-AW-37061-L0081

Datum 30 november 2016  
Betreft Oordeelsbrief 2016

Geacht bestuur,

Op grond van artikel 61, tweede en derde lid, van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal uw corporatie. De Aw maakt hierbij gebruik van uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognoseinformatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van uw corporatie.

In deze oordeelsbrief treft u de resultaten van het onderzoek en de deelactiviteiten van uw corporatie aan.

**Integrale beoordeling 2016**

**Governance**

Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. In het voorjaar van 2017 zal ik een governance inspectie uitvoeren bij Wonen Zuid, waarbij ik de focus mede zal richten op de verbindingsstructuur en de risicobeheersing rond de verbindingen. De beoordeling van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

**Rechtmatigheid**

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving heb ik op basis van de beoordeelde stukken de volgende opmerkingen:

- Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen waar bij een drietal nog vergaande plannen zijn voor de uitvoering van ontwikkelactiviteiten in de toekomst. Wonen Zuid heeft vóór 1 juli 2015 nog een aanvullende financieringsovereenkomst afgesloten om de verbinding(en) in staat te stellen om de voorgenomen activiteiten te kunnen financieren. De Aw zal in overleg met u nog nagaan wat de juridische positie is van deze financieringsovereenkomst ten aanzien van de (overgangs)regels in de woningwet over het verstrekken van vermogen aan verbindingen en in relatie tot de hardheid van de projecten. Zodra hier duidelijkheid over is, zal ik hierover een standpunt innemen.



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

- Uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2015 maak ik op dat de accountant de juistheid en volledigheid van uw opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat uw toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68,- voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.911,-/€ 38.950,-. Hiermee voldoet u aan de staatssteunregeling.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 november 2016

**Ons kenmerk**  
IB2016-AW-37061-L0081

#### Bescherming van het maatschappelijk vermogen

Het onderzoek richt zich op drie toezichtvelden (*omvalrisico, realisatiebeleid en efficiency en doelmatigheid*) die van invloed kunnen zijn op het beschermen van het maatschappelijk vermogen van een corporatie.

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen:

- De financiële positie van Wonen Zuid voldoet ruimschoots aan de normen van de de Aw en vertoont een positieve ontwikkeling die overeenkomt met het gemiddelde uit de sector.
- De Aw constateert dat het niveau van de bedrijfslasten en de ontwikkeling daarvan, ruimschoots boven het gemiddelde van de sector uitstijgt. Een analyse naar de verklaringen voor het substantieel hogere lastenniveau dan dat van de sector, zoals door u geprognosticeerd tot en met 2020 acht ik wenselijk.

#### Interventies 2016

De hiervoor beschreven integrale beoordeling 2016 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

Wel zal ik zoals inmiddels aangekondigd in het voorjaar van 2017 bij Wonen Zuid een governance inspectie uitvoeren.

Verder verzoek ik u om een analyse uit te voeren 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. Ik verzoek u mij deze analyse met conclusie in het eerste kwartaal van 2017 toe te sturen.

Een afschrift van deze brief stuur ik ter informatie aan uw raad van commissarissen. De Aw maakt individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Bijgaand ontvangt u de bijlage individueel oordeel 2016 waarin de uitkomsten van uw corporatie op de diverse door de Aw gehanteerde signaalpunten voor de toezichtvelden: bescherming maatschappelijk gebonden vermogen (afgezet tegen het sector gemiddelde), governance, rechtmatigheid en overige informatie. In de toelichting is een beknopte leeswijzer opgenomen.

De wijze waarop de Aw het toezicht uitoefent kunt u vinden op de website. ([www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties](http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties)).

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 november 2016

**Ons kenmerk**  
IB2016-AW-37061-L0081

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,  
namens deze,

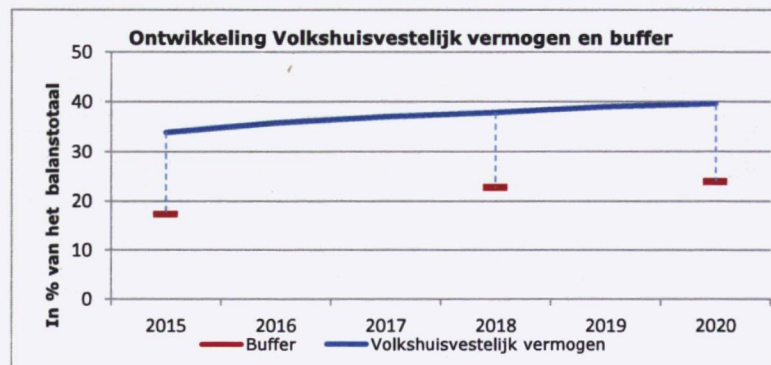
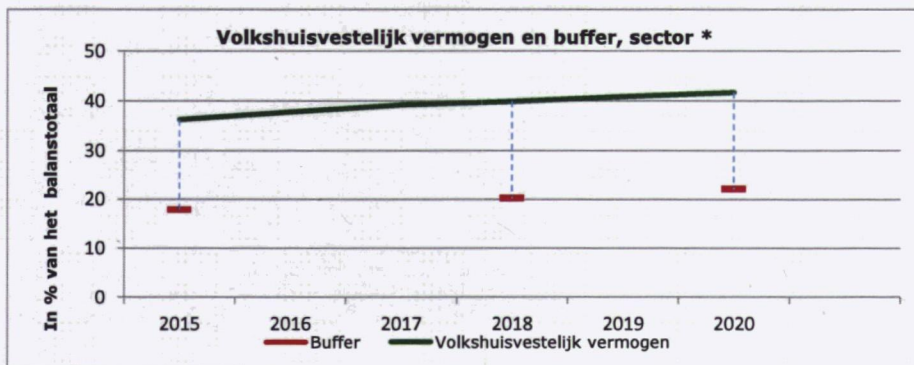
DE COORDINEREND INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

R.J. Hordijk

Bijlage 1

Stichting Wonen Zuid (L0081) te Roermond

Toezichtveld omvalrisico	2015	prognose periode		signaleringsnorm
		corporatie	sector	prognoseperiode
ICR	1,9	2,1	2,1	1,4
Solvabiliteit op basis van VHV-exploitatiewaarde (in %)	34,0	37,9	39,9	
Solvabiliteit op basis van marktwaarde (in %)	53,1	56,3	65,1	45,0
DSCR	1,2	1,4	1,5	1,0
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	63,9	62,5	59,5	85,0
Dekkingsratio (LTV obv marktwaarde, in %)	45,8	43,4	34,1	55,0
Dekkingsratio (LTV obv leegwaarde, in %)	31,7	30,1	23,8	40,0



\* attentie voor eventueel verschil in schaal

	2015	2018	2020
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	246.624	297.718	321.474
Buffer totaal (x € 1.000,-)	126.251	178.607	193.619
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	17.163	21.281	23.495
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	8.786	12.767	14.151

Toezichtveld risico's realisatie beleid

Energie labels

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Score 2015	-	0,5%	4,4%	13,8%	26,8%	26,2%	14,8%	7,2%	3,0%
Score 2020	0,0%	4,6%	4,2%	19,9%	26,0%	23,0%	12,3%	5,0%	1,6%
<b>NEN 2767 Conditie score</b>				<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Score				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Aantal wooneenheden 2015		13.879							
Aantal wooneenheden 2020		13.192							

**Stichting Wonen Zuid (L0081) te Roermond**

	corporatie		sector	
	gewogen score	onbekend	gewogen score	onbekend
1. Energielabels 2015	3,7	3,4%	3,4	3,7%
Energielabels 2020	3,3	3,4%	2,9	4,7%
2. NEN 2767 Conditie score	nvt	100,0%	4,2	52,4%

Levensduur bezit	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Levensduur bezit, corporatie (geüniformeerd)	22,3	22,2	22,3	22,5	22,6	22,4	22,4	22,8
Levensduur bezit, landelijk	23,5	23,5	23,6	23,7	23,9	24,0	23,9	23,9
Ontwikkeling aantal gewogen verhuureenheden	14.485	14.428	14.370	14.160	14.034	13.990	13.759	13.683
Index aantal eenheden (2013=100)		99,6	99,2	97,8	96,9	96,6	95,0	94,5
Index aantal eenheden (2013=100) (landelijk)		99,4	99,0	98,9	98,9	99,0	98,9	98,8

Verbeter- en onderhoudsuitgaven	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid, corporatie	569	827	1.007	884	323	557	824
Verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid, landelijk	572	545	990	1.008	894	832	726
Onderhoud per gewogen verhuureenheid, corporatie	1.378	1.451	1.433	1.355	1.403	1.436	1.482
Onderhoud per gewogen verhuureenheid, landelijk	1.323	1.402	1.483	1.486	1.478	1.494	1.528
Totaal onderhoud en verbetering per gewogen eenheid, corporatie	1.948	2.278	2.440	2.239	1.726	1.993	2.305
Totaal onderhoud en verbetering per gewogen eenheid, landelijk	1.895	1.947	2.473	2.494	2.372	2.326	2.254

**Aflossingscapaciteit in relatie tot ontwikkeling portefeuille**

Gewogen aflossingsratio 2016-2020	1,3
-----------------------------------	-----

**Huurprijs**

	corporatie	sector
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen DAEB	511	502
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen niet DAEB	511	868
Huur niet-DAEB in % van de WOZ-waarde	3,9	5,2
Aandeel niet DAEB (percentage)	1,4	3,3
Aantal zelfstandig niet-DAEB	190	73.769
Aantal zelfstandig DAEB	13.592	2.163.550

**Prognose en realisatie ICR (in %)**

	corporatie	sector
ICR 2015 (dPi 2014)	1,85	1,88
ICR 2015 (dPi 2015)	1,89	2,02
ICR 2015 (dVi 2015)	1,87	2,10

**Stichting Wonen Zuid (L0081) te Roermond**

**Prognose en realisatie van operationele- en (des) investeringskasstroom 2015**

	corporatie		sector
	nominaal (x € 1.000,-)	% van vhw-vermogen	
Kasstroom operationeel 2015 (dPI 2014)	15.291	6,20	6,04
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dPI 2014)	-4.783	-1,94	-7,36
<b>a. Totaal</b>	<b>10.508</b>	<b>4,26</b>	<b>-1,33</b>
Kasstroom operationeel 2015 (dPI 2015)	16.045	6,51	6,73
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dPI 2015)	-13.349	-5,41	-1,96
<b>b. Totaal</b>	<b>2.696</b>	<b>1,09</b>	<b>4,76</b>
Kasstroom operationeel 2015 (dVI 2015)	15.921	6,46	7,37
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dVI 2015)	-12.947	-5,25	-1,54
<b>c. Totaal</b>	<b>2.974</b>	<b>1,21</b>	<b>5,82</b>

**Toezichtveld bescherming maatschappelijk gebonden vermogen**

<b>Netto bedrijfslasten (in €)</b>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2016-2020
Per gewogen verhuureenheid corporatie	1.590	1.558	1.625	1.568	1.540	1.539	1.526	1.560
Per gewogen verhuureenheid sector	1.329	1.195	1.278	1.232	1.220	1.214	1.215	1.232
Signaleringsnorm		1.600						1.500

**Direct rendement (in %)**

	2015	2016
Marktwaarde niet-DAEB-bezit corporatie	-0,78	1,28
Marktwaarde niet-DAEB-bezit sector	3,88	3,90

	corporatie (%)		sector (%)
Huursom niet-DAEB 2015	1.165	1,4%	5,6%
Huursom DAEB 2015	83.344	98,6%	94,4%

**Bruto stichtingskosten nieuwbouw woonegelegenheden per eenheid DAEB**

	prognose periode	
	corporatie	sector
Aantal eenheden	520	96.325
Als % van portefeuille DAEB 2015	4	4,2
Stichtingskosten per eenheid (x € 1.000,-)	182	151

**Bruto verkoopprijs DAEB woonegelegenheden per eenheid DAEB bestemd voor bewoners**

Aantal eenheden	720	57.800
Als % van portefeuille DAEB	5,3	2,5
Als % van de gemiddelde WOZ-waarde DAEB woonegelegenheden	6,1	2,7
Verkoopprijs per eenheid (x € 1.000,-)	119	135
Gemiddelde WOZ-waarde DAEB-woningen (peildatum primo 2015)	103	134

Verliezen in jaarrekening	als % balanstotaal		
	resultaat	corporatie	sector
a. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	356	0,0	-0,0
b. Resultaat deelnemingen	-30	-0,0	0,1
c. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	-	-	0,0
d. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	0,0
e. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	0,0
f. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.847	-0,4	0,1
<b>Totaal</b>	<b>-2.521</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,2</b>

#### Toezichtveld governance

visitatie		score	
		bestuur	intern toezicht
Nog nooit visitatie gehad	Nee		
Visitatie vòòr 2014	Nee		
Visitatie conform 4.0 in 2014	Nee		
Visitatie conform 5.0 vanaf 2014	Ja	7,0	7,0
Visitatie in 2016	Nee		
In welk jaar is bestuurder aangesteld (eenhoofdig bestuur)			2002

#### Realisatie-index

	2013	2014	2015	totaal	index	
					corporatie	sector
Prognosejaar 2012	109	138	102	349	0,51	0,87
Prognosejaar 2013		77	92	169	0,85	0,99
Prognosejaar 2014			27	27	-	0,73
<b>Realisatie nieuwbouw</b>	35	80	63	178	0,45	0,86

	2013	2014	2015	totaal	index	
					corporatie	sector
Prognosejaar 2012	100	120	150	370	0,89	0,78
Prognosejaar 2013		120	150	270	0,89	0,63
Prognosejaar 2014			150	150	0,72	0,87
<b>Realisatie verkopen</b>	90	131	108	329	0,83	0,76

#### Toezichtveld rechtmatigheid

##### Verantwoording van bestuurder voor naleving specifieke wettelijke bepalingen (5.7 voorschriften BTIV)

31 vragen waarvan 1 vraag met betrekking tot financieel reglement niet wordt meegenomen

Geen naleving (aantal onwaar)	1
Nog geen naleving (aantal waar)	3
Naleving rechtmatigheidsvragen	26

**Stichting Wonen Zuid (L0081) te Roermond**

<b>groei aantal verbindingen</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Heeft de TI verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren) ?	Ja	Ja
Aantal verbindingen	11	11

<b>Ontwikkeling financiële relaties met verbindingen</b>	<b>2014</b>	<b>medio 2015</b>	<b>uit 2015</b>
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio)	149	149	149
Verstrekke leningen	3.304	3.521	3.525
Rekening courant	5.925	6.142	6.165
Verstrekke garanties	-	-	-

<b>Toewijzing conform staatsteunnormen</b>	<b>aantal</b>	<b>relatief (%)</b>
Totaal aantal aangegane huurovereenkomsten	1.162	
Huishoudinkomen < € 34.911	1.102	94,8
Tussen € 34.911 en € 38.950	21	1,8
Meer dan € 38.950	39	3,4

<b>Leefbaarheid</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	641	639	647	658	678
Deel personeelsuitgaven (1.7) wat betrekking heeft op leefbaarheid	500	500	500	500	500
Toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	-	-	-	-	-
Leefbaarheid totaal	1.141	1.139	1.147	1.158	1.178
Per gewogen verhuureenheid	81	81	82	84	86
Gemiddeld	83				
Norm	125	(zonder rekening te houden met differentiatie agv prestatie-afspraken)			

**Overige informatie**

<b>Bedrijfswaarde van opgegeven naar volkshuisvestelijk</b>	
<b>Opgegeven bedrijfswaarde</b>	766.254
Discontering	-
Verkoopportefeuille	-38.748
Parameters	-11.909
Levensduur	-
Restwaarde	-32.598
Lastenniveau	-
Verhuurdersheffing	1.886
<b>Geüniformeerde bedrijfswaarde</b>	684.885

**Direct rendement (in %)**

	<b>direct rendement</b>	
	<b>corporatie</b>	<b>sector</b>
Op marktwaarde	3,0	3,1
Marktwaarde DAEB bezit	3,4	3,0
Marktwaarde DAEB bezit (inclusief compensatie)	3,8	3,2
Op nominale schuld	3,7	3,9
Op marktvermogen	2,5	2,4

	<b>DAEB</b>		<b>niet-DAEB</b>	
	<b>corporatie</b>	<b>sector</b>	<b>corporatie</b>	<b>sector</b>
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	47,4	46,4	52,2	125,8
Marktwaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	72,5	92,5	72,8	140,4

	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>corporatie</b>	<b>sector</b>
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)	33,2	34,6
Marktwaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x € 1.000,-)	41,6	44,7
Rentabiliteitswaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x 1.000,-)	31,2	34,6
Modified duration leningen (jaren)	7,3	8,8
Modified duration vastgoed (jaren)	10,5	11,2



## Enkelvoudige balans 2015

Activa	vhv-exploitatie	marktwaarde		
<b>Vaste activa</b>				
Totaal immateriële vaste activa	3.427	3.427		
<b>Materiële vaste activa</b>				
Sociaal vastgoed in exploitatie	650.947	995.059		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.067	12.067		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.083	6.083		
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>669.097</b>	<b>1.013.209</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
Commercieel vastgoed in exploitatie	33.939	47.344		
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging				
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>33.939</b>	<b>47.344</b>		
Financiële vaste activa	13.791	13.791		
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>720.253</b>	<b>1.077.771</b>		
<b>Viottende activa</b>				
Totaal voorraden	2.503	2.503		
Onderhanden projecten	-	-		
Totaal vorderingen	3.367	3.367		
Effecten	-	-		
Liquide middelen	12	12		
<b>Totaal viottende activa</b>	<b>5.882</b>	<b>5.882</b>		
<b>Totaal activa</b>	<b>726.135</b>	<b>1.083.653</b>		
<b>Passiva</b>				
Eigen vermogen	246.624	574.958		
Voorzieningen en egalisatierekening	11.605	11.605		
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen overheid en kredietinstellingen	409.839	439.023		
VOV-verplichtingen	-	-		
Overige schulden (inclusief aan groepsmaatschappijen)	-	-		
<b>Langlopende schulden totaal</b>	<b>409.839</b>	<b>439.023</b>		
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	38.586	38.586		
Overig	19.481	19.481		
<b>Kortlopende schulden totaal</b>	<b>58.067</b>	<b>58.067</b>		
<b>Totaal passiva</b>	<b>726.135</b>	<b>1.083.653</b>		
	<b>corporatie</b>	<b>sector</b>	<b>corporatie</b>	<b>sector</b>
<b>Solvabiliteit (in %)</b>	34,0	36,1	53,1	60,9
Solvabiliteit obv reële waarde vastgoed en leningen (in %)			42,0	51,8
DAEB bezit tegen marktwaarde gewaardeerd in jaarrekening	Nee (RJ212)			

## **Toelichting bijlage individueel oordeel**

In deze bijlage is een aantal signaleringspunten uit de beoordelingsmethodiek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gepresenteerd die samen een beeld geven van het door de Aw opgestelde profiel van uw corporatie.

Van de zes toezichtvelden die in "Contouren van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties" zijn beschreven, zijn er vijf in deze bijlage opgenomen:

- omvalrisico;
- risico's realisatiebeleid;
- governance;
- rechtmatigheid;
- efficiëntie en doelmatigheid.

Het toezichtveld integriteit is niet opgenomen, omdat deze zich niet leent voor opname in deze bijlage. Deze bijlage is opgebouwd naar de vijf resterende toezichtvelden. Aanvullend wordt de enkelvoudige balans 2015 gepresenteerd vanuit twee perspectieven:

- de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de marktwaarde.

Voor de toelichting op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde worden de kwantitatieve effecten van de uniformering van de bedrijfswaarde gepresenteerd. De marktwaarde in het verslagjaar is ontleend aan de opgave die de corporatie heeft gedaan (in de balans of extra comptabel vanwege de uitvraag naar aanleiding van de uitkomsten van de waardering conform het handboek marktwaardering).

### **Toezichtveld omvalrisico**

Onder dit toezichtveld worden kengetallen gepresenteerd die een belangrijke indicator zijn voor de solvabiliteit, liquiditeit en financiering van de corporatie. De kengetallen voor de solvabiliteit geven een indicatie van de omvang van het buffervermogen. De kasstroomkengetallen (ICR en DSCR) zijn maatgevend voor het kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen. De loan to value (LTV en dekkingsratio) is een weergave van de verhouding van de totale schuldpositie in relatie tot de waarde van het vastgoed. De cijfers over 2015 en de prognoseperiode geven een beeld van de betreffende corporatie en de sector in het totaal. De signaleringsnorm is als ijkpunt ook weergegeven.

### **Toezichtveld risico's realisatiebeleid**

De cijfers geven indicaties met betrekking tot de kwaliteit van de portefeuille: energielabel, conditie en levensduur. Ook de inzet in de bestaande voorraad door middel van onderhoud en verbetering komt in beeld. De aflossingscapaciteit van de zich ontwikkelde portefeuille geeft een beeld of er voldoende match is tussen de kwaliteit van de portefeuille en de benodigde aflossingscapaciteit. De huurprijzen in DAEB en niet-DAEB en de huur-WOZ-verhouding geven een indicatie van de risico's bij het realiseren van deze huren.

De prognose-realisatiecijfers ICR en operationele en (des)investeringskasstromen geven een beeld van de stuurkracht bij de corporatie; liggen realisaties redelijk in lijn met de begroting.

### **Toezichtveld bescherming maatschappelijk gebonden vermogen (efficiency en doelmatigheid)**

Een signalering op dit toezichtveld is een indicatie voor mogelijke inefficiënte of niet doelmatige inzet van maatschappelijk gebonden vermogen. De netto bedrijfslasten geven een indicatie van de efficiëntie van de exploitatie. Een duidelijk bovenwaartse afwijking van de bedrijfslasten op basis van realisatie en prognose van het sectorgemiddelde is een indicatie van een mogelijk onnodige aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen. Aansluitend wordt het direct rendement van de niet-DAEB portefeuille getoond. Een duidelijk neerwaartse afwijking van het direct rendement (in vergelijking tot bijvoorbeeld de weergegeven sectorcijfers) is een indicatie voor niet doelmatige inzet van maatschappelijke gebonden vermogen voor niet-DAEB activiteiten.

- De cijfers over de nieuwbouwproductie en verkopen geven ten eerste de relatieve omvang van de (DAEB) activiteiten van de corporatie ten opzichte van het sectorgemiddelde weer.
- Daarnaast worden de gemiddelde stichtingskosten en verkoopprijs per eenheid van de corporatie ten opzichte van het sectorgemiddelde getoond.
- Ten slotte worden mogelijke verliezen in de realisatie uit de jaarrekening getoond.

Een duidelijk negatiever resultaat als percentage van het balanstotaal ten opzichte van het sectorgemiddelde is een signalering voor mogelijke aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen.

### **Toezichtveld governance**

Uit dit toezichtveld zijn enkele relatief gemakkelijk te kwantificeren elementen opgenomen. Deze indicaties geven zeker geen compleet beeld van de governance weer. De scores voor respectievelijk bestuur en intern toezicht zijn uit de uitkomsten van de meest recente visitatie overgenomen. Daarnaast wordt het moment dat een bestuurder is aangesteld (in geval van een éénhoofdig bestuur) weergegeven. De realisatie-index zegt iets over de voorspelbaarheid op twee belangrijke activiteiten in het kader van de portefeuillesturing

- de nieuwbouw (huur en koop);
- de verkoop van huurwoningen.

In het maatschappelijk verkeer met de lokale stakeholders is dit van groot belang (realisatie van prestatieafspraken).

### **Toezichtveld rechtmatigheid**

De score op basis van de antwoorden van de bestuurder van de toegelaten instelling op de 31 rechtmatigheidvragen in de verantwoordingsinformatie is hier opgenomen. In de toezichtbrief is eventueel opgenomen of deze antwoorden aanleiding zijn geweest tot een actie.

Het aantal en de groei van het aantal verbindingen geeft een beeld van het beleid dat de corporatie in 2015 heeft gevoerd. De ontwikkeling van de financiële relaties tussen de corporatie en de verbindingen laat zien of deze is toegenomen of afgenomen. Speciaal aandacht hierbij voor de positie medio in relatie tot ultimo. In deze periode mag er geen sprake meer zijn van groei. De prestaties inzake de toewijzing conform staatssteunnormen laten zien of de corporatie voldoet aan de normstelling.

Tenslotte geeft de raming van de leefbaarheidsuitgaven een beeld of corporaties blijven binnen de gestelde wettelijke norm.

### **Overige informatie**

De direct rendement cijfers geven hier een beeld van het presteren in relatie tot sectorale waarden met betrekking tot: marktwaarde vastgoed (totaal en DAEB), schuld en eigen marktvermogen.

De omvang per eenheid is vervolgens nog voor verschillende waarden weergegeven.

Tenslotte is de balans 2015 opgenomen. Hierbij zijn er twee gezichtshoeken:

- de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de marktwaarde in verhuurde staat.

De laatste is ontleend aan de balansopgave cq. de afzonderlijke opgave in het kader van de toepassing van het handboek marktwaarde in verhuurde staat. Naast de solvabiliteit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat is tevens ook de solvabiliteit op basis van zowel de marktwaarde van het vastgoed alsook de marktwaarde van de leningen opgenomen. De laatste waarde heeft de corporatie ook zelf aangeleverd in de verantwoordingsinformatie. Bij enkele corporaties is marktwaarde in verhuurde staat niet geleverd dan wel van onvoldoende kwaliteit om opgenomen te worden. In die gevallen verschijnt er geen waarde.

De duration van de leningen is een maatstaf voor de gewogen looptijd van de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen. De duration van het vastgoed geeft de gewogen looptijd van de toekomstige ingerekende inkomsten en uitgaven van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde weer.