

Publicatie normen en bronnen in de beoordelingsmethodiek 2008

Aard van de norm	Niveau van de norm	Bron waaraan de norm wordt ontleend
------------------	--------------------	-------------------------------------

1.1 Normen ten behoeve van de bepaling volkshuisvestelijk vermogen als onderdeel van de solvabiliteitsbeoordeling voor het verslagjaar 2007

Moment van disconteren	Medio het jaar	CFV
Disconto bij uniformering bedrijfswaarde en rentabiliteitswaarde	6%	WSW
Inflatie 2007	1,6%	CBS: CPI 2007
Inflatie raming 2008-2012	1,71%; 1,82%; 1,93%; 2,03%; 2,14%	CFV; op basis van niveau 2007 en groei naar evenwichtsniveau vanaf jaar 6
Evenwichtsniveau inflatie	2,25%; vanaf jaar 6 (2013) wordt uitgegaan van deze waarde	WSW
Bouwkosten-/onderhoudskostenstijging 2007	4,4%	CBS: nieuwbouw woningen outputindex (voorlopig cijfer)
Bouwkosten-/onderhoudskostenstijging 2008-2012	4,21%; 4,02%; 3,83; 3,63%; 3,44%	CFV; op basis van niveau 2007 en groei naar evenwichtsniveau vanaf jaar 6
Evenwichtsniveau bouwkosten-/onderhoudskostenstijging	3,25%; vanaf jaar 6 (2013) wordt uitgegaan van deze waarde	WSW
Marge huurgroei 2008-2012	Maximale huurontwikkeling: 0,5% gemiddeld per jaar hoger dan de inflatieverwachting (is gelijk aan een gemiddelde huurontwikkeling in de eerste vijf jaar van 2,43%). Minimale huurontwikkeling: gemiddelde huurontwikkeling van 0% in de eerste vijf jaar.	CFV; omvang marge op basis van inschatting wettelijke- en markt mogelijkheden
Huurgroei vanaf 2013	Evenwichtsniveau inflatie	WSW
Marge huurderiving 2008-2012	Minimale huurderiving: 0,5% gemiddeld per jaar Maximale huurderiving: 2,0% gemiddeld per jaar	CFV
Marge huurderiving vanaf 2013	Minimaal 1,0% en maximaal 1,5% gemiddeld per jaar	CFV
Sectorspecifieke heffing	0	CFV
Bepaling normatieve levensduur woongelegenheden	De opgegeven levensduur wordt aangepast als deze meer dan drie jaar in de plus of min afwijkt van de op basis van een regressieanalyse berekende verwachte levensduur.	CFV

Restwaarde	€ 5000 voor een zelfstandige woonegelegenheid (restant levensduur 0 jaar); € 2.500,- voor een onzelfstandige woonegelegenheid (restant levensduur 0 jaar); jaarlijkse stijging 2,25% bij een langere levensduur en daarbij een discontering met 6%; bij sloopportefeuille wordt opgave overgenomen.	CFV
Marge lastenniveau	De minimum en maximum waarden voor de deelportefeuilles doorexplotatie woonegelegenheden zijn als volgt: Minimum afgeleide kasstroom netto variabele lasten per eenheid zijn voor respectievelijk zelfstandige huurwoningen, verzorgingshuizen en overige woonegelegenheden: € 1.850,-; € 1.340,- en € 1.030,-. Maximum afgeleide kasstroom netto variabele lasten per eenheid zijn voor zelfstandige huurwoningen, verzorgingshuizen en overige woonegelegenheden gelijk: 3190 euro. Voor de deelportefeuilles sloop, investeringsingrepen en overig worden de waarden van de corporatie overgenomen.	CFV

1.2 Normen ten behoeve van de bepaling van het markt-, macro-economisch en operationeel risico als onderdeel van de solvabiliteitsbeoordeling voor het verslagjaar 2007

Normen marktrisico zelfstandige woonegelegenheden, overige woonegelegenheden en verzorgingseenheden	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zelfstandige woonegelegenheden</th> <th>Huur/woz -verhouding</th> <th>Waardeschok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Minimaal 2%</td> <td>1,6%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Maximaal 7%</td> <td>6,22%</td> </tr> </tbody> </table> <p>De huur/woz-verhouding is de huur van zelfstandige eenheden gedeeld door de woz- waarde van dezelfde eenheden. Waarden lager dan 2% of hoger dan 7% worden afgetopt. Voor waarden tussen deze grenzen verloopt de hoogte van de waardeschok lineair. Waardeschok percentage maal de geüniformeerde bedrijfswaarde geeft het risicobedrag.</p>	Zelfstandige woonegelegenheden	Huur/woz -verhouding	Waardeschok		Minimaal 2%	1,6%		Maximaal 7%	6,22%	CFV
	Zelfstandige woonegelegenheden	Huur/woz -verhouding	Waardeschok								
	Minimaal 2%	1,6%									
	Maximaal 7%	6,22%									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>overige woonegelegenheden</th> <th>Huur/woz-verhouding</th> <th>Waardeschok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Minimaal 2,5%</td> <td>3,45%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Maximaal 5%</td> <td>9,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>De huur/woz-verhouding van de zelfstandige woonegelegenheden in de regio wordt gebruikt als indicator voor de marktsituatie van de overige woonegelegenheden. Waarden lager dan 2,5% of hoger dan 5% worden afgetopt. Voor waarden tussen deze grenzen verloopt de hoogte van de waardeschok lineair. Het hieruit voortvloeiende waardeschokpercentage wordt vermenigvuldigd met de geüniformeerde bedrijfswaarde van de overige woonegelegenheden en geeft het risicobedrag. Voor de verzorgingshuizen wordt rekening gehouden met een waardeschok van 6,5%. Dit percentage maal de geüniformeerde bedrijfswaarde van deze eenheden geeft het risicobedrag.</p>	overige woonegelegenheden	Huur/woz-verhouding	Waardeschok		Minimaal 2,5%	3,45%		Maximaal 5%	9,0%		
overige woonegelegenheden	Huur/woz-verhouding	Waardeschok									
	Minimaal 2,5%	3,45%									
	Maximaal 5%	9,0%									

Normen marktrisico exploitatie overige verhuureenheden	15% waardeschok ten opzichte van de geüniformeerde bedrijfswaarde	CFV
Normen marktrisico koopwoningen	15% van de omvang van de voorraden	CFV
Ultimo 2007 opgeleverde, maar nog niet verkochte woningen (voorraden) In de eerste twee jaar op te leveren woningen	5% van de stichtingskosten (minus de voorraden)	
Basisrente	4,34%	CBS; jongste staatsleningen december 2007
Spread plus kosten	0,4%	WSW
Basisrente na schok in jaar 5 ('slecht weer scenario')	7,18% (lange termijn verwachting rente is 4,5%)	Ortec
Ontwikkeling basisrente na schok jaar 1 tot en met jaar 5 (2008 – 2012)	4,91%; 5,48%; 6,04%; 6,61%; 7,18%	CFV op basis van basisrente 2007 en ontwikkeling naar niveau in jaar 5
Veronderstelde modified duration voor nieuw aan te trekken leningen	8,5	CFV
Veronderstelde modified duration lening bij conversie zonder afspraken	4	CFV
Renteniveau voor de in deze periode optredende financieringsbehoefte als gevolg van de reguliere exploitatie	In de vermogensbepaling in het verslagjaar is voor na balansdatum te storten leningen geen rekening gehouden met een rentabiliteitswaardecorrectie.	CFV
Renterisico	Het verschil tussen rentabiliteitswaarde op basis van rentereeks als gevolg van schok (inclusief spread) en rentabiliteitswaarde op basis van het nominale niveau van de lening. Indien verschil negatief is, is risicobedrag nul.	
Inflatie na schok in jaar 5 ('slecht weerscenario')	-0,76% (lange termijn verwachting inflatie is 2%).	Ortec

Ontwikkeling inflatie na schok in jaar 1 tot en met 5 (2008 – 2012)	1,13%; 0,66%; 0,18%; -0,29%; -0,76%. Vanaf jaar 6 wordt uitgegaan van het evenwichtsniveau voor inflatie.	CFV op basis van niveau 2007 en ontwikkeling naar niveau in jaar 5																
Bouwkosten-/onderhoudskostenstijging na schok in jaar 5 ('slecht weerscenario')	7,88% (lange termijn verwachting voor bouwkosteninflatie is 3%).	Ortec																
Ontwikkeling bouwkosten-/onderhoudskostenstijging na schok in jaar 1 tot en met jaar 5 (2008 – 2012)	5,1%; 5,79%; 6,49%; 7,19%; 7,88%. Vanaf jaar 6 wordt uitgegaan van het evenwichtsniveau voor bouwkosten (onderhoudskosten) stijging	CFV op basis van niveau 2007 en ontwikkeling naar niveau in jaar 5																
Correlaties rente, inflatie en bouwkosteninflatie	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rente</th> <th>Inflatie</th> <th>Bouw- en onderhoudskosten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rente</td> <td>1,00</td> <td>0,58</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>Inflatie</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>0,34</td> </tr> <tr> <td>Bouw- en onderhoudskosten</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>		Rente	Inflatie	Bouw- en onderhoudskosten	Rente	1,00	0,58	0,16	Inflatie		1,00	0,34	Bouw- en onderhoudskosten			1,00	Ortec
	Rente	Inflatie	Bouw- en onderhoudskosten															
Rente	1,00	0,58	0,16															
Inflatie		1,00	0,34															
Bouw- en onderhoudskosten			1,00															
Operationeel risico deelnemingen	<p>Er worden twee risico's onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5% systeem en controle risico deelnemingen, over nader bepaalde balanswaarde deelnemingen, de verstrekte leningen, de rekening courant en de garanties aan verbindingen; • 25% waarderisico indien rendement groter of gelijk is aan 5% en 50% waarderisico indien rendement kleiner is dan 5%, te nemen over de balanswaarde. 	CFV																
Operationeel risico aangegane verplichtingen koop en huur	2,5% van de geraamde stichtingskosten van de geraamde productie in 2008 en 2009	CFV																
Operationeel risico treasury	Voor het volume niet risicomijdende beleggingen ultimo 2007 wordt een risicopercentage van 5% aangehouden. Indien voor de financiering instrumenten worden ingezet, wordt over de financieringsbehoefte voortvloeiende uit de reguliere exploitatie in de periode 2008- 2012 een risicopercentage van 2% aangehouden. Zonder instrumenten wordt uitgegaan van een risicopercentage van 1%.	CFV																

1.3 Normen ten behoeve van de bepaling van het solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2007

Marktwaaarde	De marktwaaarde voor zelfstandige eenheden is de hoogste van 75% van de woz-waarde of 22 maal de jaarhuur, maar niet hoger dan 100% van de woz-waarde. Bij verzorgingseenheden en overige woonegelegenheden wordt uitgegaan van 60% van de woz-waarde. De marktwaaarde bij overige verhuureenheden bedraagt 90% van de woz-waarde.	CFV
--------------	--	-----

1.4 Normen ten behoeve van de bepaling van volkshuisvestelijk vermogen in de prognosejaren 2008-2012 als onderdeel van het continuïteitsoordeel over de periode 2008-2012 (plus 2007)

Rendement op geüniformeerde bedrijfswaarde en rentabiliteitswaarde	Het rendement dat is gehanteerd bij de uniformering van de bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaarde uit het verslagjaar 2006: 6%. Ook de mutaties in de bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaarde als gevolg van de voorgenomen activiteiten van de corporatie, genereren hetzelfde rendement.	WSW
Rendement op projectontwikkeling voor rekening en risico corporatie	Maximaal 5% van de opgegeven stichtingskosten	CFV
Discontoniveau voor waardering investeringen en nieuwe financiering in prognoseperiode en tussenjaar 2007 (forecast)	6%	WSW
Verkoop bestaand bezit	De winst uit verkoop van bestaand bezit wordt afgeleid uit de opgegeven bruto verkoopopbrengst van de corporatie, de opgegeven verkoopkosten en de eerder afgeleide geüniformeerde bedrijfswaarde voor de bestaande portefeuille	CFV
Veronderstelde modified duration voor nieuw aan te trekken leningen waar geen afspraken voor zijn gemaakt in de prognoseperiode en tussenjaar 2007 (forecast)	8,5	CFV
Veronderstelde modified duration lening bij conversies in de prognoseperiode en tussenjaar 2007 (forecast) zonder afspraken	4	CFV
Renteniveau 2007 in geval er geen afspraken zijn gemaakt (inclusief spread)	4,65%	Afgeleid van gemiddeld gerealiseerde tarieven in 2007

<p>Renteniveau voor in de prognoseperiode (2008 – 2012) optredende financieringsbehoefte (zonder afspraken)</p>	<p>4,82%; 4,89%; 4,97%; 5,05%; 5,12%.</p>	<p>Afgeleid van in december 2007 geldende forward-tarieven (renteafspraken voor in de toekomst af te nemen leningen) rekening houdend met de gekozen modified duration van de lening en een beperkte opslag</p>
<p>Toets op onrendabel voor de te realiseren productie in de prognosejaren en tussenjaar 2007</p>	<p>Nieuwbouw: het uitgangspunt is de stichtingskostenopgave en de bedrijfswaardeopgave van de corporatie in de prognoseperiode. De bedrijfswaardeopgave wordt hierbij vergeleken met een op basis van de opgegeven prijsklassen van de productie gehanteerde bedrijfswaardenorm. De laagste van beide waarden wordt in de berekening gebruikt. De volgende prijsklassen worden bij zelfstandige huurwoningen onderscheiden: goedkoop; betaalbaar, duur en duur boven huurtoeslag. Hiervoor gelden de volgende bedrijfswaardenormen per eenheid (peildatum 2007): €60.000; €95.000,-; €110.000,-; €150.000,-. Voor verzorgingshuizen geldt een norm van €110.000 en voor de overige woongelegenheden €60.000. De normen worden elk jaar met 2% verhoogd in de prognoseperiode. Bij niet woongelegenheden neemt het Fonds de bedrijfswaardeopgave van de corporatie over. Aankoop: identieke aanpak als bij nieuwbouw.</p> <p>Sloop: Het opgegeven saldo van de inbrengwaarde en de kosten voor sloop, bouwrijp maken, bodemsanering en andere kosten wordt vergeleken met de in de uniformering van de bedrijfswaarde bepaalde acceptabele restwaarde. Indien het saldo kleiner is dan de acceptabele restwaarde wordt het verschil als onrendabel aangemerkt en meegenomen als negatief vermogenseffect.</p> <p>Woningverbetering: Het verschil tussen de opgegeven uitgaven en de opgegeven waardeverandering wordt als onrendabel gehanteerd, mits het onrendabel groter of gelijk is dan 1/3 van de opgegeven uitgaven. Indien dit niet het geval is, wordt 1/3 van de opgegeven uitgaven als onrendabel aangemerkt. Het aldus bepaalde onrendabel wordt verrekend met eventueel al in de bedrijfswaarde opgenomen verbeteruitgaven.</p>	<p>CFV</p>
<p>Vennootschapsbelasting</p>	<p>Op basis van de opgegeven kasstroom uit operationele activiteiten wordt nagegaan of de opgegeven te betalen Vennootschapsbelasting (VPB) plausibel is. Indien de berekende VPB hoger is dan de opgegeven waarde wordt de berekende waarde gehanteerd. Is de opgegeven waarde hoger dan wordt deze overgenomen tenzij deze groter is dan 150% van de berekende waarde. In dat geval wordt 150% van de berekende waarde aangehouden. Bij de bepaling van de berekende waarde wordt rekening gehouden met de opgegeven toerekening van kosten, het meenemen van 50% van de verbeteruitgaven als fiscale last in deze berekening, de eerder bepaalde winst op projectontwikkeling binnen de corporatie en het geldende VPB tarief van 25,5%.</p>	<p>CFV</p>

1.5 Normen ten behoeve van de bepaling van het markt-, macro-economisch en operationeel risico als onderdeel van de continuïteitsbeoordeling voor de prognosejaren 2008-2012

Marktrisico voor de exploitatie van het vastgoed	Het niveau is ontleend aan de normen die zijn gebruikt om het marktrisico voor de exploitatie van het vastgoed verslagjaar 2006 te bepalen. De geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo 2012 gedeeld door de geüniformeerde bedrijfswaarde verslagjaar 2006 wordt gebruikt als wegingsfactor om het marktrisico op basis van de geüniformeerde bedrijfswaarde 2006 aan te passen.	CFV												
Marktrisico geraamde (gerealiseerde) projectontwikkeling voor rekening en risico corporatie	15% van de balanspositie voorraden in verslagjaar 2006; plus 5% van de geraamde stichtingskosten (minus voorraden) van de geraamde productie in de prognosejaren	CFV												
Marktrisico geraamde verkoopopbrengsten bestaande voorraad	<p>De lange termijn verwachting voor de prijsontwikkeling bedraagt 3,5%. Uitgaande van het gerealiseerde cijfer voor 2007 (voorlopig cijfer) van 6,5% wordt voor de verwachte prijsontwikkeling een reeks gemaakt voor de vijf prognosejaren zodanig dat in jaar 6 het evenwichtsniveau (=lange termijnverwachting) wordt bereikt. Op basis van het voorlopige cijfer voor 2007 is een prijsschok bepaald voor het vijfde prognosejaar. Voor de tussenliggende jaren is het cijfer rechtsevenredig afgeleid van het voorlopige cijfer 2007 en het cijfer na schok in jaar 5. Voor de risicobepaling gaat het uiteindelijk om het verschil tussen beide reeksen vermenigvuldigd met de geraamde omzet. Het verschil tussen de twee prijsreeksen ziet er als volgt uit:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,0%</td> <td>-1,6%</td> <td>-4,6%</td> <td>-9,1%</td> <td>-14,8%</td> <td>-21,6%</td> </tr> </tbody> </table>	2007	2008	2009	2010	2011	2012	0,0%	-1,6%	-4,6%	-9,1%	-14,8%	-21,6%	<p>Ortec: voor prijsschok en lange termijn prijsstijgingscijfer bestaande woningen ROZ/IPD: kwartaalcijfers tot en met september 2007 CFV: herleiding cijfers ROZ/IPD tot voorlopig cijfer 2007; opstelling reeks voor verwachte en slecht weer prijsontwikkeling</p>
2007	2008	2009	2010	2011	2012									
0,0%	-1,6%	-4,6%	-9,1%	-14,8%	-21,6%									
Sommatie markt risico's	Risicobedragen van de afzonderlijke onderdelen worden opgeteld tot een totaal risicobedrag	CFV												
Macro-economisch risico (inflatie) op geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo prognoseperiode.	Het niveau is ontleend aan de normen die zijn gebruikt om het macro-economisch risico (inflatie) voor de geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo 2006 te bepalen. De geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo 2012 gedeeld door de geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo 2006 wordt hierbij als wegingsfactor gebruikt om het macro-economisch risico op basis van de geüniformeerde bedrijfswaarde 2006 aan te passen.	CFV												
Macro-economisch risico (rente) op nieuw aan te trekken c.q. gewijzigde financiering zonder nieuwe afspraken	Verskil tussen de renteontwikkeling als gevolg van de renteschok en de verwachte renteontwikkeling. De renteontwikkeling na een renteschok is als volgt voor de jaren 2008 – 2012: 5,31%; 5,88%; 6,44%; 7,01%; 7,58% (basisrente na schok plus spread, zie 1.2). Het volume en de condities voor het volume komen overeen met hetgeen bij de bepaling van de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen is gehanteerd voor de financieringsbehoefte (nieuwe leningen en bij renteconversie) zonder afspraken. Op basis van deze uitgangspunten is het verschil in rentabiliteitswaardecorrectie bepaald voor bedoelde financiering. Dit verschil is het macro-economisch risico voor dit onderdeel.	CBS jongste staatsleningen december 2007; Ortec renteschok WSW; spread CFV; herleiding reeksen												

<p>Macro-economisch risico (onderhoudskosten/bouwkosten stijging) op investeringen in de prognoseperiode (prijsstijgingsrisico)</p>	<p>Het niveau is deels ontleend aan de normen die zijn gebruikt om het macro-economisch risico (onderhoudskostenstijging) voor de geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo 2006 te bepalen. De geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo 2012 gedeeld door de geüniformeerde bedrijfswaarde ultimo 2006 wordt hierbij als wegingsfactor gebruikt om het macro-economisch risico (onderhoudskostenstijging) op basis van de geüniformeerde bedrijfswaarde 2006 aan te passen.</p> <p>Daarnaast is het macro-economisch risico van de investeringen in de prognoseperiode afhankelijk van het verschil tussen de bouwkostenstijging als gevolg van een prijsschok en de verwachte bouwkostenstijging. Verondersteld is dat de verwachte ontwikkeling van de bouwkostenstijging is inbegrepen in de geraamde investeringen.</p> <p>De verwachte ontwikkeling van de bouwkostenstijging bestaat uit de volgende reeks voor de jaren 2007 – 2012: 4,4%; 4,21%; 4,02%; 3,83%; 3,63%; 3,44% (zie 1.1).</p> <p>De ontwikkeling van de bouwkostenstijging na een schok is als volgt voor de jaren 2008 – 2012: 5,10%; 5,79%; 6,49%; 7,19%; 7,88% (zie 1.2). Voor de risicobepaling gaat het uiteindelijk om het verschil tussen beide reeksen vermenigvuldigd met de geraamde investeringen.</p> <p>Het verschil in stijging is dan voor de achtereenvolgende jaren: 0,89%; 1,77%; 2,66%; 3,56%; 4,44%. Dit werkt cumulerend door.</p>	<p>CBS voor bouwkosten (onderhoudskosten-/bouwkostenstijging) 2007 (outputindex nieuwbouwwoningen, voorlopig cijfer); Ortec voor bouwkostenstijgingsschok; CFV voor afleiding reeksen; WSW voor evenwichtsniveau bouwkosteninflatie (onderhoudskosteninflatie)</p>
<p>Sommatie macro-economische risico's rente, inflatie en bouwkosteninflatie</p>	<p>Vanwege de samenhang tussen de risico's wordt bij de optelling van de risico's rekening gehouden met correlatie. Hiervoor worden dezelfde percentages aangehouden als bij solvabiliteit 2007</p>	<p>Ortec</p>
<p>Operationeel risico deelnemingen</p>	<p>5% systeem en controle risico deelnemingen, over balanswaarde deelnemingen verslagjaar 2006, de verstrekte leningen, de rekening courant en de garanties aan verbindingen (alleen op basis van verslagjaar 2006); 25% waarderisico indien rendement groter of gelijk aan 5% en 50% waarderisico indien rendement kleiner dan 5% over balanswaarde verslagjaar 2006</p>	<p>CFV</p>
<p>Operationeel risico treasury</p>	<p>Voor het volume van de niet risicomijdende beleggingen ultimo 2006 wordt een risicopercentage van 5% aangehouden. Indien voor de financiering instrumenten worden ingezet wordt over de financieringsbehoefte in de periode 2007- 2012 een risicopercentage van 2% gehanteerd. Zonder rente-instrumenten wordt uitgegaan van een risicopercentage van 1%.</p>	<p>CFV</p>
<p>Operationeel risico projectontwikkeling voor rekening en risico corporatie prognoseperiode 2007-2012</p>	<p>2,5% van de geraamde stichtingskosten van de projecten in de betreffende periode wordt als basis gehanteerd. Indien de gerealiseerde nieuwbouw (huur en koop) in de afgelopen drie jaar minder bedraagt dan 50% van de voornemens voor de jaren 2007 t/m 2009, wordt een opslag van 2,5% toegevoegd aan het risicopercentage</p>	<p>CFV</p>
<p>Operationeel risico nieuwbouw huur voor eigen rekening in de prognoseperiode 2007-2012</p>	<p>2,5% van de geraamde stichtingskosten van de geraamde (gerealiseerde) projecten in de betreffende periode. Indien de gerealiseerde nieuwbouw (huur en koop) in de afgelopen drie jaar minder bedraagt dan 50% van de voornemens wordt een opslag van 2,5% toegevoegd aan het risicopercentage</p>	<p>CFV</p>
<p>Operationeel risico aankoop in de prognoseperiode 2007-2012</p>	<p>5% van de geraamde aankoopssom van de geraamde aankoopprojecten</p>	<p>CFV</p>

Operationeel risico sloop 2007 - 2012	5% van de geraamde kosten voor slopen, bouwrijp maken, bodemsanering en overige kosten. Indien de gerealiseerde aantallen sloop in de afgelopen drie jaar minder bedraagt dan 50% van de voornemens, wordt een opslag van 2,5% toegevoegd aan het risicopercentage.	CFV
Operationeel risico woningverbetering in de prognoseperiode 2007-2012	5% van de geraamde verbeteringsuitgaven in de betreffende jaren. Indien het gerealiseerde volume woningverbetering in de afgelopen drie jaar minder bedraagt dan 50% van de voornemens, wordt een opslag van 2,5% toegevoegd aan het risicopercentage.	CFV
Operationeel risico verkoop bestaand bezit in de prognoseperiode 2007-2012	5% van de geraamde verkoopopbrengsten in de betreffende jaren. Indien het gerealiseerde volume aan verkoopopbrengsten in de afgelopen drie jaar per jaar gedeeld door de gemiddelde verkoopopbrengsten per jaar in de periode 2007 – 2012 tussen de 0% en de 24% ligt geldt een opslag van 15%. Ligt de verhouding tussen de 25% en de 49%, dan geldt 10%. Tussen de 50% en de 74% geldt 5%. Vanaf 75% wordt geen opslag toegepast.	CFV
Sommatie operationele risico's	De risicobedragen van de afzonderlijke onderdelen worden opgeteld tot een totaal risicobedrag	CFV

1.6 normen ten behoeve van de bepaling van het continuïteitsoordeel prognoseperiode 2008-2012

Sommatie van de risicobedragen voor markt, macro-economisch en operationeel	Zie 1.3	CFV														
Marktwaaarbepaling	De marktwaarde uit startpositie wordt aangepast met de verwachte prijsontwikkeling (zie marktrisico geraamde verkoopopbrengsten). De mutaties in de portefeuille in de periode 2007 – 2012 worden tegen opbrengsten (verkoop), ingeschatte woz-waarde voor te slopen woongelegenheden (€60.000,- per eenheid) of opgegeven waarde voor te slopen overige verhuureenheden, en kosten (nieuwbouw, aankoop tegen stichtingskosten/aankoopprijs of woningverbetering: 50% van uitgaven) gemuteerd op deze reeks. Tegenover deze reeks wordt een reeks gezet rekening houdend met de prijsschok (zie marktrisico). Het verschil in prijsontwikkeling in 2012 wordt als correctie op de verwachte marktwaarde aangebracht.	CFV prijsontwikkeling ultimo 2007; Ortec prijsschok														
Passend activiteitenpatroon in het licht van aanvangsvermogen, verandering van vermogen in prognoseperiode en omvang corporatie	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Omvang bezit corporatie</td> <td><200</td> <td><500</td> <td><1000</td> <td><2.500</td> <td><5.000</td> <td>=>5.000</td> </tr> <tr> <td>Basis bovengrens</td> <td>100%</td> <td>50%</td> <td>45%</td> <td>40%</td> <td>35%</td> <td>30%</td> </tr> </table> <p>Indien het aanvangsvermogen onder de grenswaarde in bovenstaande tabel ligt, is de daarin vastgelegde grenswaarde het ijkpunt om te bepalen of de corporatie aan het eind van de prognoseperiode een passend activiteitenpatroon heeft. Als een corporatie in de beginpositie een vermogen heeft dat groter is dan bovengenoemde grenswaarde dan moet het vermogen in de prognoseperiode met minimaal 1/3 van het verschil tussen de beginpositie en de grenswaarde afnemen om de kwalificatie passend te kunnen krijgen. Een grotere daling dan 15% wordt echter nooit verlangd. Dus bij een aanvangsvermogen dat 45% van het balanstotaal hoger is dan de grenswaarde volstaat een daling met 15%.</p>	Omvang bezit corporatie	<200	<500	<1000	<2.500	<5.000	=>5.000	Basis bovengrens	100%	50%	45%	40%	35%	30%	CFV
Omvang bezit corporatie	<200	<500	<1000	<2.500	<5.000	=>5.000										
Basis bovengrens	100%	50%	45%	40%	35%	30%										

Afwijkingen in methodiek en normen vanwege vaststelling startpositie op basis van verslagjaar 2006

A. Verschillen in benadering vanwege afwijkende informatievraag in verslagjaar 2006 in vergelijking tot verslagjaar 2007

Nadere waardering balansposten

De verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2006 vormt de basis. Voorzover in de nadere waardering afgeweken wordt van hetgeen is beschreven ten behoeve van de bepaling van de nadere waardering voor het verslagjaar 2007, wordt het onderstaand weergegeven. De normen die bij de nadere waardering worden gebruikt kunnen overigens verschillen. Onder B. is het normenkader ten behoeve van de bepaling van de startpositie weergegeven.

Uniformering bedrijfswaarde

Stap 4 in de uniformering heeft betrekking op het eventueel meenemen van de waarde-effecten vanwege een sectorspecifieke heffing gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Voor het verslagjaar 2006 is geen sprake van een wettelijk kader dat als grondslag kan dienen voor een heffing. In deze stap zal daarom de heffing op nul worden gesteld.

Materiële vaste activa in ontwikkeling

De verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2006 biedt geen basis om deze post nader te waarderen. De post zal dientengevolge onveranderd worden meegenomen.

Deelnemingen

De verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2006 biedt geen basis om deze post nader te waarderen. De post zal dientengevolge onveranderd worden meegenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Op basis van de verantwoordingsinformatie 2006 is geen inzicht beschikbaar over de opbouw van deze post uitgesplitst naar feitelijke en juridische verplichtingen. Om deze reden wordt de post getoetst op basis van de productie in de eerstvolgende twee jaren. Als de (voorgenomen) productie in de jaren 2007 en 2008 het opgenomen onrendabel rechtvaardigt, wordt de post zonder correctie gehandhaafd. In de andere gevallen zal de post navenant neerwaarts worden bijgesteld.

B. Normen en bronnen in de beoordelingsmethodiek ten behoeve van de bepaling startpositie op basis van verslagjaar 2006

Hieronder is het normenkader ten behoeve van de bepaling van de startpositie weergegeven. De risicobepaling komt in dit verband alleen aan de orde als de vaststelling van het risico van belang is voor de bepaling van het risico in de prognoseperiode en de normen afwijken van 1.2.

Aard van de norm	Niveau van de norm	Bron waaraan de norm wordt ontleend
------------------	--------------------	-------------------------------------

1.1 Normen t.b.v. de bepaling startpositie volkshuisvestelijk vermogen op basis van verslagjaar 2006

Moment van disconteren	Medio het jaar	CFV
Disconto bij uniformering bedrijfswaarde en rentabiliteitswaarde	6%	WSW
Inflatie 2006	1,1%	CBS: CPI 2006
Inflatie raming 2007-2011	1,60%; 1,73%; 1,86%; 1,99%; 2,12%	CBS: CPI 2007 CFV; op basis van niveau 2007 en groei naar evenwichtsniveau vanaf jaar 6 (2012)
Evenwichtsniveau inflatie	2,25%; vanaf jaar 6 (2012) wordt uitgegaan van deze waarde	WSW
Bouwkosten-/onderhoudskostenstijging 2006	0,10%	CBS: nieuwbouw woningen outputindex 2006
Bouwkosten-/onderhoudskostenstijgingsraming 2007-2011	4,4%; 4,17%; 3,94%; 3,71%; 3,48%	CBS: nieuwbouw woningen outputindex 2007 (voorlopig cijfer) CFV; op basis van niveau 2007 en groei naar evenwichtsniveau vanaf jaar 6 (20102)
Evenwichtsbouwkosten-/onderhoudskostenstijgingsniveau	3,25%; vanaf jaar 6 (2012) wordt uitgegaan van deze waarde	WSW
Marge reële huurgroei 2007-2011	Maximale huurontwikkeling: 0,5% gemiddeld per jaar hoger dan de inflatieverwachting (is gelijk aan een gemiddelde huurontwikkeling in de eerste vijf jaar van 2,36%; Minimale huurontwikkeling: gemiddelde huurontwikkeling van 0% in de eerste vijf jaar.	CFV; omvang marge op basis van inschatting wettelijke- en markt mogelijkheden
Huurgroei vanaf 2012	Evenwichtsniveau inflatie	WSW
Marge huurderving 2007-2011	Minimaal 0,5% per jaar gemiddeld en maximaal 2,0% gemiddeld per jaar	CFV
Marge huurderving vanaf 2012	Minimaal 1,0% gemiddeld per jaar en maximaal 1,5% gemiddeld per jaar	CFV
Heffing	0	CFV
Bepaling normatieve levensduur woongelegenheden	De opgegeven levensduur wordt aangepast als deze meer dan drie jaar in de plus of min afwijkt van de op basis van een regressieanalyse berekende verwachte levensduur.	CFV
Restwaarde	€ 5000,- voor een zelfstandige woongelegenheden (restantlevensduur 0 jaar) en € 2.500,- voor een onzelfstandige woongelegenheden (restant	CFV

	levensduur 0 jaar); jaarlijkse stijging 2,25% bij langere levensduur en 6% disconto; bij sloopportefeuille opgave overgenomen	
Marge lastenniveau	De minimum en maximum waarden voor de deelportefeuilles doorexploitatie woongelegenheden zijn als volgt: De minimale afgeleide netto variabele lasten per eenheid zijn voor respectievelijk zelfstandige huurwoningen, verzorgingshuizen en overige woongelegenheden: € 1.800,- ; € 1.200,- en € 1.000,-. De maximale afgeleide netto variabele lasten per eenheid zijn voor zelfstandige huurwoningen, verzorgingshuizen en overige woongelegenheden gelijk: € 3.100,-. Voor de deelportefeuilles sloop, investeringsingrepen en overig gelden geen toetsingswaarden.	CFV

1.2 Normen ten behoeve van de bepaling van het markt-, macro-economisch en operationeel risico als onderdeel van de bepaling startpositie op basis van verslagjaar 2006

Inflatie na schok in jaar 5	-0,89%	Ortec
Inflatieontwikkeling na schok: jaar 1 tot en met jaar 5	1,60%; 0,98%; 0,35%; -0,27%; -0,89%	CFV
Bouwkosten-/onderhoudskostenstijging na schok in jaar 5	7,83%	Ortec
Bouwkosten-/onderhoudskostenstijging na schok : jaar 1 tot en met jaar 5	4,40%; 5,26%; 6,12%; 6,98%; 7,83%	CFV