

Toelichting CFV 2008

Corporatie in Perspectief



Corporatie in Perspectief

Inhoud

	Inleiding	4
1	Algemene gegevens	6
	1.1 Algemene gegevens corporatie	6
	1.2 Vraag-/ aanbodverhoudingen	8
	1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	8
	1.4 Samenstelling van het bezit	10
2	Volkshuisvestelijke gegevens	11
	2.1 Verhuur	11
	2.1.1 Verhuurgegevens	11
	2.1.2 Huurprijsontwikkeling	12
	2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	12
	2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen	12
	2.1.5 Toewijzigingen 2004 - 2007	13
	2.2 Kwaliteit van de voorraad	13
	2.2.1 Kwaliteit en prijs-/ kwaliteitsverhouding	13
	2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	13
	2.2.3 Wonen en zorg	14
	2.2.4 Uitgaven leefbaarheid	15
	2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit	15
	2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit	15
	2.3.2 t/m 2.3.3 Realisatie-indices nieuwbouw, sloop en verkopen	16
	2.4 Inzet in aandachtswijken	17
	2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	17
	2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	18
	2.4.3 Productievoornemens in 2008 - 2012 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	18
	2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	18

3	Bedrijfsvoering	19
3.1	Netto bedrijfslasten	19
3.2	Netto kasstroom	19
3.3	Kosten en opbrengsten productie	19
3.4	Rentedekkingsgraad	20
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie	21
4.1	Vastgoed	21
4.1.1	Bedrijfswaarde	23
4.1.2	Balanswaarden	23
4.1.3	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / WOZ-waarde	23
4.2	Langlopende leningen	24
4.2.1	Leningenportefeuille	24
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	24
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	24
4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24
5	Financiële positie en financieel perspectief	25
5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	26
5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2012	26
5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	26
5.4	Risicobeoordeling prognoses	27
5.5	Oordelen	28

Corporatie in Perspectief

Inleiding

Met 'Corporatie in Perspectief' komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting tegemoet aan de vraag van corporaties om het eigen functioneren in een breder kader te plaatsen. Tevens voorziet deze bedrijfsvergelijking in de behoefte van diverse stakeholders om inzicht te krijgen in prestaties van de corporaties. Deze bedrijfsvergelijking geeft een actueel beeld over de bedrijfsvoering van de corporatie. 'Corporatie in Perspectief' maakt niet alleen zichtbaar wat de financiële spankracht van de corporatie is, maar ook wat zij op belangrijke volkshuisvestelijke velden realiseert en voornemens is te gaan doen. De rapportage kan daarmee ook een nuttig instrument vormen voor het overleg met de stakeholders (gemeenten, huurdersorganisaties) over de prestaties. In het afgelopen jaar is het openbaarheidsbeleid van het Fonds gewijzigd. De rapportages van alle corporaties zullen als consequentie van het gewijzigde beleid met ingang van 1 december 2008 openbaar zijn en gepubliceerd worden op de website van het Fonds (www.cfv.nl).

Deze rapportage 'Corporatie in Perspectief' is voor een groot deel samengesteld op basis van de gegevens die de corporatie in de afgelopen periode in het kader van het Besluit beheer sociale-huursector bij het Fonds heeft aangeleverd. Begin 2008 is daarvoor de zgn. Prospectieve informatie (dPi) opgesteld. Deze prognosegegevens worden gebruikt bij het vormen van een individueel continuïteitsoordeel per corporatie. Medio 2008 is door corporaties de Verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar 2007 aangeleverd. Deze informatie is gebruikt voor het opstellen van een oordeel over de solvabiliteit van de individuele corporaties. Deze nieuwe wijze van gescheiden opvraging sluit beter aan op de interne bedrijfsvoeringscyclus van corporaties.

Naast het splitsen van de gegevensopvraging in prognose en verantwoording leiden diverse inhoudelijke verbeteringen in de gegevensopvraging tot een scherper beeld over de voorgenomen activiteiten van corporaties. Zo is er beter zicht op de voornemens van de corporaties ten aanzien van de leefbaarheidsuitgaven en zijn ook de investeringen in maatschappelijk vastgoed beter in kaart te brengen.

Scherpere uitvraging maakt het ook mogelijk betere informatie te krijgen over de kosten en opbrengsten van de woningproductie en de aan- en verkoop door corporaties. Voor een goede beoordeling van de financiële positie is het van belang dat inzicht bestaat in de financiële omvang en de risico's van de verbindingen van een corporatie. Daarom wordt met ingang van de gegevensopvraging over 2007, over elke verbinding die een toegelaten instelling is aangegaan, de in dat kader relevante informatie opgevraagd.

De gegevens in deze ‘Corporatie in Perspectief’ 2007 zijn gebaseerd op binnen het Fonds gecontroleerde data van alle 455 corporaties over begrotingsjaar 2008 met prognoses voor de periode tot 2012 en over verslagjaar 2007. Daarbij worden waar mogelijk ook de data over de jaren 2004 tot en met 2006 weergegeven. In beperkte mate zijn ook gegevens van elders betrokken. Het gaat hierbij om het WoON 2006 en wijkwaarderingen aan de hand van Sinforedata. Alleen in de hoofdstukken 4 en 5 zijn de aangeleverde cijfers bewerkt aan de hand van de door het Fonds gehanteerde beoordelingsmethodiek. De overige door de corporaties aangeleverde data zijn zoveel mogelijk ongewijzigd weergegeven. Voor zover deze cijfers niet in overleg met corporaties gecorrigeerd zijn in het kader van de kwaliteitscontrole, geldt hier dus dat in deze bedrijfsvergelijking alleen dat gebruikt is wat is aangeleverd in het kader en binnen de termijnen van de gegevensopvraging. Voortschrijdend beleid en inzichten van de corporatie die wellicht aanleiding geven om nadien tot een andere opgave te komen, zijn daarmee niet verwerkt in deze bedrijfsvergelijking.

De lezer zal, behoudens de berekening van de financiële positie en de daaraan gekoppelde beoordeling door het Fonds, in deze rapportage geen normen aantreffen en kan uit het materiaal niet afleiden of een corporatie het ‘goed’ of ‘slecht’ doet. Deze bedrijfsvergelijking beoogt voor de organisatie en de stakeholders wel een belangrijk hulpmiddel te worden bij het beantwoorden van de vragen over het functioneren van de corporatie.

‘Corporatie in Perspectief’ moet in eerste instantie beschouwd worden als een instrument voor vergelijking. Waar staat de organisatie ten opzichte van collega-corporaties binnen dezelfde regio en landelijke gemiddelden en hoe verhouden de kengetallen van de corporatie zich tot die van corporaties in vergelijkbare situaties. Het instrument kan daarmee behulpzaam zijn als quick scan en startpunt voor een diepgaander analyse, bijvoorbeeld in het kader van een visitatie of een benchmark. Het biedt daarnaast door zijn vergelijkingsmogelijkheden ook een eerste hulpmiddel voor beoordeling door de corporatie zelf.

Corporatie in Perspectief

1 Algemene gegevens

Om een zo goed mogelijk beeld van de positie van een corporatie te kunnen geven, zijn deze gegevens niet alleen vergeleken met de cijfers en opgaven van alle Nederlandse corporaties, maar waar mogelijk ook met collega-corporaties binnen de eigen regio. Bij het 'spiegelen' van de gegevens zijn soms ook externe bronnen gebruikt zoals het WoON 2006 (Woononderzoek Nederland) en de wijkanalyses op basis van een omvangrijk wijkdatabestand (Sinfore). In dit hoofdstuk worden de algemene omgevingsgerelateerde gegevens van de corporatie tegen het licht gehouden.

1.1 Algemene gegevens corporatie

Toegelaten instelling inclusief verbindingen Bij de berekening van de kengetallen is uitgegaan van gegevens van de toegelaten instelling plus het door de corporatie opgegeven aandeel in verbindingen al dan niet met andere partijen. Om een totaalbeeld van de activiteiten te kunnen geven, zijn zoveel mogelijk dus niet alleen de activiteiten van de toegelaten instelling zelf, maar ook de activiteiten die in verbindingen al dan niet met andere partijen zijn ondergebracht, meegerekend in de kengetallen.

Woongelegenheden en (gewogen) verhuureenheden In het algemene (hoofdstuk 1) en volkshuisvestelijke deel (hoofdstuk 2) van deze rapportage 'Corporatie in Perspectief' wordt in de vergelijking uitgegaan van het aantal woongelegenheden. Andere ruimtes zoals garages, bedrijfsruimten, winkels en maatschappelijk vastgoed tellen bij de vergelijkingen in deze hoofdstukken niet mee. De financiële resultaten van dit vastgoed zijn bij het vergelijken van de financiële resultaten (hoofdstuk 3, 4 en 5) echter wel van belang. Voor deze laatste hoofdstukken hebben deze ruimtes daarom een wegingsfactor gekregen waarna ze bij de woongelegenheden worden opgeteld. Op deze manier ontstaat er een bruikbaar beeld over het aantal verhuureenheden aan de hand waarvan de corporaties onderling kunnen worden vergeleken.

De regio's Bij de regio-indeling is uitgegaan van een verdeling van Nederland in 46 woningmarktregio's. Deze indeling is ontleend aan het WoON 2006. Het WoON is een landelijke enquête om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt het WoningBehoefteOnderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft, onder meer op regionaal niveau, inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving.

In de grafieken en tabellen is als referentieregio die regio gekozen waar de corporatie het meeste bezit heeft. Waar zinvol zijn ook de data gepresenteerd van regio's waar de corporatie meer dan 10% van het bezit heeft. Overigens is het presenteren

van regiogegevens maar beperkt mogelijk omdat hiervoor een naar gemeente of postcodegebied gedifferentieerde gegevensopgave van de corporaties nodig is en dat is in de gegevensopvraging omwille van beperking van administratieve lastendruk voor de corporaties slechts bij een beperkt aantal data het geval.

De referentiegroep als spiegel voor financiële gegevens De referentiegroep is een door het Centraal Fonds ontwikkeld instrument. Een referentiegroep bestaat uit corporaties die op diverse kenmerken een vergelijkbare achtergrond hebben.

Voor verslagjaar 2007 wordt de volgende indeling gehanteerd:

Referentiegroep	Aantal corporaties verslagjaar 2007
1 Studentenhuisvesting	7
2 Ouderenhuisvesting	21
3 Grote herstructureringscorporaties	14
4 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	42
5 Gemiddeld profiel	98
6 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	83
7 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	56
8 Corporaties met relatief jong bezit	20
9 Corporaties met marktgevoelig bezit	46
10 Corporaties met stabiele portefeuille	55
11 Overige corporaties	13

De referentiegroep 11 Overige corporaties is gereserveerd voor a-typische corporaties die niet goed in één van de overige groepen passen. De corporaties in deze referentiegroep Overige corporaties worden in tegenstelling tot de andere referentiegroepen alleen met het Nederlandse gemiddelde vergeleken. Meer informatie over de samenstelling van deze referentiegroepen is te vinden op de website van het Fonds (www.cfv.nl).

Quintielscores Per referentiegroep wordt ook een relatieve score in vijf posities berekend, die elk 20% van de waarnemingen in de referentiegroep vertegenwoordigen (de zogenaamde quintielen). De uiterst linkerkolom van de vijf posities heeft daarbij betrekking op 20% van het aantal corporaties met de laagste score. In de uiterst rechter kolom is 20% van het aantal corporaties met de hoogste score opgenomen.

1 Algemene gegevens

1.2 Vraag-/aanbodverhoudingen

Deze tabel biedt inzicht in de aan WoON 2006 ontleende vraag-/aanbodverhoudingen van woningen binnen de regio, onderverdeeld naar eigendomsklassen en huurprijsklassen. In het WoON is bij de huurklassen de aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag als grens gekozen. Deze grens valt samen met de grens voor betaalbare huurwoningen (per 1 juli 2007 € 526,89) die ook elders in de CiP wordt gehanteerd (zie tabel 2.1.4). Daarboven is sprake van dure huurwoningen.

Het WoON is een landelijke enquête om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het gebruik van vraag-/aanbodverhoudingen uit het WoON2006 als bron voor de regionale woningmarktsituatie, heeft enkele beperkingen die van belang zijn bij de interpretatie. Bij het WoON worden de huishoudens in kaart gebracht die in de regio actief op zoek zijn naar een (andere) woning en die binnen twee jaar willen verhuizen. Deze huishoudens laten vaak ook een woning achter. De in beeld gebrachte vraag van de consument is echter lang niet altijd daadwerkelijk te realiseren, ook niet in een marktsituatie waarin voldoende gevraagde woningen beschikbaar zijn. Het op basis van de opgave van de consument verwachte aanbod uit verwachte doorstroming komt om diezelfde reden in de praktijk dan ook niet altijd beschikbaar.

1.3 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen

Kans op fysieke ingrepen in wijken De indicatie fysieke ingrepen is een maat voor de kans dat er door sloop of renovatie permanent dan wel tijdelijk woningen zullen worden onttrokken aan de bestaande woningvoorraad in een viercijferig postcodegebied. De indicatie wordt uitgedrukt in een rapportcijfer. Vooral een laag rapportcijfer is een relevant gegeven, want indiceert dat er relatief veel kans is dat er ter plekke via sloop en/of renovatie fysiek zal worden ingegrepen in de woningvoorraad. Bij een gemiddeld of hoog rapportcijfer is hier veel minder kans op.

Het rapportcijfer voor de indicatie fysieke ingrepen is op viercijferig postcodeniveau berekend via een weging van sociaal-economische kenmerken van huishoudens en gegevens over samenstelling van de woningvoorraad in het gebied. De relevante kenmerken en hun weging zijn statistisch bepaald.

Berekening rapportcijfer voor indicatie fysieke ingrepen

Gewicht en richting van het verband

<u>Sociaal-economische kenmerken huishoudens</u>	
◆ Aandeel lage inkomens	-2
◆ Aandeel uitkeringstrekkers	-2
◆ Aandeel hoge welstand	+1
◆ Aandeel inkomenstrekkers (excl. uitkeringen) / bevolking 15-65 jaar	+2
<u>Kenmerken woningvoorraad</u>	
◆ Gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in het gebied ten opzichte van het regionaal gemiddelde	+1
◆ Aandeel koopwoningen	+2
◆ Aandeel vooroorlogse woningen	-3
◆ Aandeel woningen uit de bouwperiode 1945-1974	-2
◆ Aandeel meergezins huurwoningen uit de bouwperiode 1945-1974	-1

Op basis van de opgave aan het Centraal Fonds over de verdeling van het corporatiebezit over viercijferige postcodegebieden is berekend welk deel van de omvang van het corporatiebezit ligt in zwakke postcodegebieden, dat wil zeggen gebieden met een laag rapportcijfer waar relatief veel kans is dat er woningen al dan niet tijdelijk zullen worden onttrokken aan de woningvoorraad (tabel 1.3). Ook is aangegeven welk deel van het bezit in gemiddelde en sterke postcodegebieden staat en welk gedeelte in overige gebieden ligt. Overige gebieden zijn postcodegebieden waarvoor de indicatie fysieke ingrepen niet vastgesteld kan worden. Deze is namelijk alleen beschikbaar voor viercijferige postcodegebieden waar tenminste 1.050 huishoudens wonen, een ondergrens die garandeert dat de enquêtegegevens waarmee de rapportcijfers voor de indicatie fysieke ingrepen mede worden berekend, voldoende betrouwbaar zijn. De indicatie fysieke ingrepen is een nieuwe maat met een eigen klasse-indeling.

Hierdoor kan de verdeling van het corporatiebezit over de klassen verschillen van de in eerdere jaren gepresenteerde verdeling van het bezit volgens de waardering van de wijken op structuur en dynamiek.

De volgende grenswaarden zijn gehanteerd voor de rapportcijfers in tabel 1.3:

Zwak (veel kans op fysiek ingrijpen)	maximaal 4,75
Gemiddeld	tussen 4,75 en 6
Sterk	6 en hoger

1 Algemene gegevens

1.4 Samenstelling van het bezit

De leeftijd en samenstelling zeggen iets over de kwaliteit van het corporatiebezit. Zo is bijvoorbeeld vanuit diverse onderzoeken bekend dat woningen in de bouwjaar-
klassen van 1945 tot en met 1970 en meergezinswoningen voor zover hoogbouw of
meergezinswoningen zonder lift, over het algemeen de minder gewilde segmenten
in het corporatiebezit zijn.

In hoeverre bepaalde segmenten daadwerkelijk minder gewild zijn hangt echter
af van veel factoren, waarbij onder meer de volgende aspecten een belangrijke rol
spelen:

- ◆ **de locatie**
(zie tabel 1.3);
- ◆ **de lokale en regionale vraag-/aanbodverhoudingen in die segmenten**
(zie tabel 1.2);
- ◆ **de meer intrinsieke kwaliteit van de woningen**
(zie tabel 2.2.1 gemiddeld aantal punten woningwaardering);
- ◆ **en de prijs-/kwaliteitsverhouding**
(de gemiddelde puntprijs zie tabel 2.2.1).

Deze cijfers bieden overigens geen sluitend inzicht in de kwaliteit van het bezit. Het
maakt bijvoorbeeld nogal een verschil of de minder populaire bouwjaar-
klassen reeds ingrijpend verbeterd zijn. Dat is in de tabellen niet terug te vinden. Soms zijn ook de-
len van hoogbouw vanwege de gunstige ligging (centrum) en/of specifieke bestem-
ming (ouderen) juist zeer populair. Het woningwaarderingstelsel biedt ook geen
afdoend inzicht in de kwaliteit van het bezit. De gepresenteerde getallen geven een
eerste indruk van de kwaliteit, maar het vergt dus een nadere situationele analyse
om tot echt harde uitspraken over de kwaliteit van het bezit te komen.

Corporatie in Perspectief

Volkshuisvestelijke gegevens **2**

In dit hoofdstuk staan de volkshuisvestelijke gegevens centraal. In dit kader wordt ingegaan op belangrijke onderwerpen zoals het toewijzen van woningen aan de doelgroepen van de volkshuisvesting, het onderhoud en de investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving en de mate waarin eerdere geprognosticeerde productievoornemens ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

Interpretatie mutatiegraad De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woonegelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woonegelegenheden.

Het aantal nieuwe verhuringen in de afgelopen jaren, uitgedrukt in de mutatiegraad, zegt iets over de bijdrage die de corporatie levert aan de doorstroming op de woningmarkt. Die doorstroming is immers van belang om voldoende woonkansen voor de consument op de woningmarkt te creëren.

Echter, een hoge mutatiegraad heeft voor de corporatie zelf ook een keerzijde; hoge mutaties kunnen namelijk ook wijzen op een afnemende gewildheid van het bezit bij de consument en dus op den duur leiden tot leegstand. Andersom kan een lage mutatiegraad weer een teken zijn van een hoge mate van tevredenheid van de consument. De geringe verhuisgeneigdheid draagt in dat geval ook bij aan stabiliteit in de buurt of wijk.

Interpretatie leegstand Met ingang van de gegevensopvraging over 2007 is aan de corporaties daarom gevraagd bij hun opgave voortaan onderscheid te maken in leegstand van woonegelegenheden (langer dan drie maanden), die veroorzaakt wordt door marktomstandigheden, dan wel leegstand die voortvloeit uit projecten (projectleegstand).

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

In 2.1.2 is de huurprijsontwikkeling van het woningbezit van de corporatie te zien. Deze cijfers zijn gebaseerd op basis van de opgave van de corporatie van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van het aantal opgegeven woonegelegenheden (opgegeven in het hoofdstuk Volkshuisvestelijke verantwoording uit de dVi). Deze data zijn dus niet afgeleid van de huuropbrengsten uit de winst- en verliesrekening uit het hoofdstuk Financiële verantwoording uit de dVi, waarin ook de huurinkomsten van niet-woonegelegenheden verwerkt zijn.

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %

De huisvestingssituatie van de doelgroepen kan op regioniveau worden gekarakteriseerd met enkele woningmarktindicatoren uit het WoON 2006. Deze data kunnen nuttig zijn bij het interpreteren van de toewijzingen van de corporatie binnen de regio-specifieke situatie in uw werkgebied.

Voor de definiëring van de doelgroepen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag. Er wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Binnen deze huishoudensgroepen wordt nog onderscheid gemaakt in twee leeftijdsklassen en twee inkomensgroepen. Voor de vier huishoudensgroepen die in de Wet op de huurtoeslag worden onderscheiden luiden de inkomensgrenzen voor het verslagjaar 2007 als volgt:

Inkomensgrenzen voor de doelgroep van 1 januari tot en met 31 december 2007

- ◆ **Eenpersoonshuishouden < 65 jaar: tot € 20.300,-**
(art.14 onderdeel a van de Wht);
- ◆ **Meerpersoonshuishouden < 65 jaar: tot € 27.575,-**
(art.14 onderdeel b van de Wht);
- ◆ **Eenpersoonsouderenuishouden ≥ 65 jaar: tot € 18.250,-**
(art.14 onderdeel c van de Wht);
- ◆ **Meerpersoonsouderenuishouden ≥ 65 jaar: tot € 24.275,-**
(art.14 onderdeel d van de Wht).

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

Deze tabel maakt duidelijk in welk prijssegment het bezit zich bevindt. Dit geeft vervolgens inzicht in de geschiktheid van de woningvoorraad voor het huisvesten van lagere inkomens binnen de regionale woningmarkt.

Er wordt onderscheid gemaakt in de huurklassen goedkoop, betaalbaar en duur onder respectievelijk boven de huurtoeslaggrens. Vanaf 1 juli 2007 gelden op basis van de Wet op de huurtoeslag de volgende grenzen:

- ◆ **Goedkoop**
maandhuur tot € 343,49
- ◆ **Betaalbaar**
maandhuur vanaf € 343,49 tot € 526,89
- ◆ **Duur**
tot huurtoeslaggrens maandhuur vanaf € 526,89 tot € 621,78
boven huurtoeslaggrens maandhuur vanaf € 621,78

2.1.5 Toewijzingen 2004 - 2007

Onder toewijzingen wordt hier verstaan het aantal huishoudens waaraan de corporatie in het verslagjaar een woongelegenheden heeft toegewezen. Het betreft hier de toewijzingen in het verslagjaar en dus niet de verdeling van huishoudens over het totale bezit. In de tabel wordt eerst weergegeven welk deel van de toewijzingen door de corporatie in de afgelopen jaren betrekking had op huishoudens uit de doelgroep. Het aandeel passende toewijzingen geeft vervolgens aan in hoeverre de corporatie in staat was in de afgelopen jaren de vrijgekomen huurwoningen passend toe te wijzen volgens de inkomenscriteria ontleend aan de Wet op de huurtoeslag.

Een 'te dure toewijzing' is een toewijzing van een dure huurwoning aan een huishouden uit de doelgroepen. Een 'te goedkope toewijzing' betreft de toewijzing van een goedkope huurwoning aan een huishouden dat niet tot de doelgroepen behoort. 'Passende toewijzingen' betreffen alle overige toewijzingen, dus alle toewijzingen na aftrek van te dure en te goedkope toewijzingen.

Bij het beoordelen van de toewijzingen van de corporatie is ook de hoogte van de mutatiegraad (zie tabel 2.1.1) van belang. Een hoge mutatiegraad biedt immers over het algemeen meer mogelijkheden om passend toe te wijzen.

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

In het woningwaarderingstelsel (WWS) worden aan het bezit punten toegekend voor zowel woningtechnische (bijvoorbeeld oppervlakte van de woning) als omgevingsgerelateerde factoren (woonomgeving). Op deze wijze wordt met het aantal punten voor elke huurwoning de kwaliteit bepaald. De gemiddelde puntprijs wordt bepaald door de gemiddelde huurprijs te delen door de gemiddelde WWS-punten. Dit biedt vervolgens een indicatie voor de prijs-/kwaliteitsverhouding van het bezit.

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

Het eerste deel van deze tabel laat zien welke investeringen gemoed zijn met het op peil houden van de kwaliteit van de verhuureenheden. Klachtenonderhoud betreft hierbij het onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten/reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers. Mutatieonderhoud betreft het onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden, nadat deze vrijkomen, weer verhuurbaar te maken en planmatig onderhoud is het onderhoud dat de corporatie in een meerjarenonderhoudsplan heeft opgenomen. Hier valt overigens ook het 'groot onderhoud' onder, waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplan worden samengevoegd.

2 Volkshuisvestelijke gegevens

In het tweede deel van deze tabel is de post woningverbetering weergegeven. Deze post betreft die maatregelen die het woongerief van een woongelegenheid verbeteren, respectievelijk de levensduur verlengen en die als zodanig leiden tot een stijging van de bedrijfswaarde. Ook de kosten van splitsing of het samenvoegen van woongelegenheden zonder dat dit gepaard gaat met ingrijpende (ver)nieuwbouw vallen onder dit begrip.

2.2.3 Wonen en zorg

Bij deze tabel zijn de volgende definities gehanteerd:

Ouderen- of gehandicaptenwoning Een woning die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plushuishouden c.q. aan een gehandicapte.

Woningen voor overige bijzondere doelgroepen Vormen van (semi-)zelfstandig wonen voor (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en -thuislozen, (ex-) verslaafden, ex-gedetineerden etc.

Eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen Deze woongelegenheden maken deel uit van een gebouwencomplex of deel van een gebouw waarin vormen van zorg- en dienstverlening kunnen worden verricht (bijvoorbeeld verpleeghuizen, verzorgingshuizen, bejaardentehuizen, kinder- en sociale tehuizen, woonzorgcomplexen e.d.).

Gebruik arrangement woon-, zorg of welzijnsdienstverlening Aandeel huishoudens dat gebruik maakt van contractueel vastgelegde arrangementen waarbij de corporatie een intermediaire rol vervult tussen aanbieders van de diensten en de bewoners. Het aandeel wordt weergegeven ten opzichte van het totaal aantal woongelegenheden van de corporatie.

Toegankelijke woning (tot en met verslagjaar 2006) Een woning die zonder traplopen van buiten bereikbaar is en waarin vertrekken als woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en minstens één slaapkamer gelijkvloers liggen. Het aantal is inclusief de toegankelijke woningen voor bijzondere doelgroepen, maar exclusief de woningen in bijzondere woonvormen.

Nultredenwoning (vanaf verslagjaar 2007) Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer, en één slaapkamer) op één verdieping-slaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Toewijzingen aan ouderen Het aantal toewijzingen aan ouderen is ontleend aan de toewijzingstabellen (zie 2.1.5), waarin de toewijzingen aan hoofdbewoners jonger dan 65 jaar en 65 jaar en ouder gespecificeerd worden.

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

Het gaat hier om de uitgaven die gemoeid zijn met maatregelen op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Het gaat hier niet om de zgn. productiemaatregelen rond woongelegenheden (zoals nieuwbouw, verkoop, aankoop, sloop en ingrijpende verbetering). Maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid worden onderscheiden in:

- ◆ **Individuele sociale activiteiten:** de uitgaven/investeringen voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid.
- ◆ **Individuele fysieke activiteiten:** de uitgaven/investeringen voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting, afsluiting portieken.
- ◆ **Wijkgebonden sociale activiteiten:** de uitgaven/investeringen voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, sponsoring van buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken, wijkshow.
- ◆ **Wijkgebonden fysieke activiteiten:** de uitgaven/investeringen voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffitiwrijving.

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

Bij deze tabel zijn de volgende definities gehanteerd:

Nieuwbouw van woongelegenheden voor verhuur Het aantal nieuw gebouwde woongelegenheden bestemd voor eigen verhuur dat in het betreffende verslag- c.q. prognosejaar in bezit van de corporatie is, respectievelijk wordt toegevoegd en daarmee in exploitatie wordt genomen. Nieuw gebouwde woongelegenheden die voor directe verkoop zijn bestemd en de nieuwbouw voor verhuur door derden zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Aankoop Alle woongelegenheden die in het betreffende verslag- c.q. prognosejaar door de corporatie zijn of worden aangekocht.

2 Volkshuisvestelijke gegevens

Verkoop Alle woonegelegenheden die in het betreffende verslag- c.q. prognosejaar zijn of worden verkocht. Nieuw te bouwen woonegelegenheden die voor verkoop bestemd zijn blijven buiten beschouwing bij het aantal te verkopen woonegelegenheden. Het betreft hier uitsluitend de verkoop van woonegelegenheden aan natuurlijke personen, zowel de zittende huurder als anderen.

Sloop Alle woonegelegenheden die naar verwachting in het desbetreffende verslag- c.q. prognosejaar zijn of worden gesloopt.

Nieuwbouw koopwoningen Woningen die de corporatie, al dan niet via een verbinding met een andere rechtspersoon, in het verslagjaar heeft opgeleverd of in het prognosejaar gaat opleveren. Het betreft woningen die niet voor de verhuur maar voor de verkoop bedoeld zijn.

Interpretatie van de data in relatie tot de regionale vraag/aanbodverhoudingen De mate waarin de corporatie bijdraagt aan het voorzien in de woningbehoefte c.q. het verminderen van het regionale woningtekort, kan worden vastgesteld door de sloop van huurwoningen af te trekken van de nieuwbouwproductie van huur- en koopwoningen. Vervolgens worden deze gegevens vergeleken met de regionale en landelijke cijfers en de prestaties van de referentiegroep. Bij een lage aanbod/vraagverhouding (zie percentages van gevraagde en aangeboden woningen in tabel 1.2) past grosso modo een relatief hoge nieuwbouw- en uitbreidingsinspanning. Het aandeel nieuwbouw van huurwoningen en sloop van huurwoningen zegt ook iets over de mate waarin de corporatie haar eigen portefeuille vernieuwd. Verschillen in kwaliteit van het bezit (zie 1.3) zijn vervolgens mede van invloed op de mate waarin het noodzakelijk is om tot vernieuwing van de portefeuille over te gaan.

2.3.2 t/m 2.3.4 Realisatie-indices nieuwbouw, sloop en verkoop

Met de realisatie-index wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisaties weergegeven. De realisatie-index biedt daarmee inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen c.q. afgesproken heeft met de stakeholders.

Er worden drie aparte indices gepresenteerd:

- ◆ De realisatie-index voor nieuwbouw. Hierbij zijn huur en koop samengenomen, want deze zijn in de planpraktijk van corporaties nogal eens uitwisselbaar.
- ◆ De realisatie-index voor sloop. Hierbij speelt de veronderstelling dat met name in herstructureringswijken de sloop van woningen ook het startpunt vormt in het herstructureringsplan en dat stagnatie daarin vaak ook (onvermijdelijk) leidt

tot stagnatie van nieuwbouw in die wijken. Het apart presenteren van nieuw bouw en sloop bevordert dan het inzicht.

- ◆ De realisatie-index voor verkoop. Hier heeft men te maken met ander type afhankelijkheden die consequenties kunnen hebben voor het realiseren van voor nemens dan bij nieuwbouw en sloop. Bij de berekening van deze index over 2007 zijn de aantallen verkopen aan eigen verbindingen buiten beschouwing gebleven.

Elke van deze drie indices wordt opgebouwd op basis van realisaties van de prognoses uit drie verslagjaren. Voor de CiP 2008 gaat het om:

- ◆ het realisatiepercentage 2005-2007 van prognoses uit de CMKG 2004;
- ◆ het realisatiepercentage 2006-2007 van prognoses uit de CMKG 2005;
- ◆ het realisatiepercentage 2007 van prognose uit de CMKG 2006.

Van elk van deze drie verslagjaren wordt het gemiddelde berekend, waarbij elk jaar even zwaar meeweegt. Daarbij wordt per verslagjaar een over- als onderschrijding negatief gewaardeerd. Ook een overschrijding duidt er immers op dat de corporatie minder goed heeft geprognosticeerd. Dus een overschrijding van 20% van de realisatie leidt tot een realisatie-index van 0,8, terwijl een onderschrijding van 20% niet gerealiseerde productie eveneens tot een realisatie-index van 0,8 leidt. In verband met rekenkundige verwerking van nulwaarden en het effect daarvan op de uitkomsten zijn daarbij de door corporatie opgegeven nullen in prognoses niet als 0 maar als 0,5 gewaardeerd. Een uitkomst van de realisatie-index van 1,0 geeft aan dat de realisaties van de corporatie precies gelijk zijn aan haar voornemens. Naarmate het cijfer lager is dan 1,0, wordt het verschil tussen realisaties en voornemens groter.

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

De corporatie heeft opgave gedaan van de totale productiemaatregelen per viercijferig postcodegebied over het verslagjaar en de eerste vijf prognosejaren. Bij productiemaatregelen gaat het niet alleen om de aantallen nieuwbouw huur en koop maar ook om aankoop, verkoop, sloop en woningverbeteringen boven de € 20.000,-. Deze productiemaatregelen worden vervolgens geanalyseerd op basis van de wijkindeling (tabel 1.3.1) en ingedeeld langs de woningmarktregio's, waar de corporatie het meeste bezit heeft. Daarmee wordt zichtbaar welk deel van de productie in de zwakke wijken, waar fysieke ingrepen nodig kunnen zijn, wordt gerealiseerd en hoe zich dat verhoudt tot de inspanningen van andere corporaties met bezit in dezelfde zwakke wijken binnen de regio.

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

In tabel 2.4.2 zijn deze bezits- en productiegegevens voor het totale bezit van de corporatie weergegeven.

2.4.3 Productievoornemens 2008-2012 in zwakke wijken

Aan de hand van deze tabel is een vergelijking mogelijk van de voorgenomen productie van de corporatie in de zwakke wijken uitgedrukt als aandeel van het corporatiebezit in zwakke wijken met de voorgenomen productie-inspanningen van alle corporaties in de regio's waar de corporatie bezit heeft en alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken.

2.4.4 Productie van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

In deze tabel wordt zichtbaar gemaakt welke (fysieke) productie de corporatie in de periode 2008-2012 heeft ondernomen en voorzien ten aanzien van de door minister voor WWI in de loop van 2007 aangewezen 40 aandachtswijken. Deze opgave wordt vervolgens vergeleken met de omvang van het corporatiebezit aldaar. Daarmee is de inspanning te vergelijken met wat andere corporaties in deze wijken hebben ondernomen of beogen.

Voor de interpretatie van de in deze tabel gepresenteerde gegevens is het belangrijk mee te wegen dat de voornemens in de periode 2008- 2012 van het begrotingsjaar 2008 voor een groot deel door de corporaties al bepaald waren, nog voordat de alle wijkcharters over de 40 aandachtswijken ondertekend waren.

Bij de weergegeven leefbaarheidsuitgaven gaat het alleen om:

- ◆ Wijkgebonden sociale activiteiten: de uitgaven/investeringen voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, sponsoring van buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidonderzoeken, wijkstouwen etc.
- ◆ Wijkgebonden fysieke activiteiten: de uitgaven/investeringen voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffiti verwijdering etc.

De investeringen in maatschappelijk vastgoed hebben betrekking op onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Corporatie in Perspectief

Bedrijfsvoering 3

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bedrijfsvoering van de corporatie. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe de corporatie er als bedrijf voor staat in vergelijking tot de andere corporaties in de referentiegroep en de landelijke gemiddelden. Daarbij wordt nader gekeken naar de bedrijfslasten en de ontwikkeling daarvan, de inkomsten uit de woningexploitatie en de kosten en opbrengsten van de belangrijkste productiemaatregelen die gerealiseerd worden. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met het kengetal 'rentedekkingsgraad' waarmee wordt aangegeven in welke mate de rentelasten gedekt kunnen worden.

3.1 Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgave van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening. De bedrijfslasten van een corporatie zijn echter niet eenduidig in de jaarverslagen en jaarrekeningen verwerkt. Meerdere soorten bedrijfslasten worden namelijk onder diverse posten in de winst- en verliesrekening verantwoord. Meer informatie over de bedrijfslasten is te vinden in de publicatie van het 'Onderzoek bedrijfslasten woningcorporaties' van het Fonds van juni 2005 en het 'Vervolgonderzoek bedrijfslasten' uit 2006 (www.cfv.nl).

3.2 Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. Deze variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

3.3 Kosten en opbrengsten productie

De hier gepresenteerde informatie betreft de weergave van de feitelijke projectkosten uit de verantwoordingsgegevens over 2007. Het gaat hier niet om de kasstromen (uitgaven), maar om de aan de projecten toe te rekenen kosten. Het betreft de bruto stichtingskosten, zonder dat daarop een mogelijk onrendabele top in mindering is gebracht, maar wel voor zover van toepassing onder aftrek van eventueel (te) ontvangen subsidies. De bruto stichtingskosten hebben, waar van toepassing, betrekking op de aantallen wooneenheden zoals opgegeven in tabel 2.3.1.

3 Bedrijfsvoering

Gemiddelde stichtingskosten huurwoningen Het betreft hier de totale bruto stichtingskosten, gesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overig (gesaldeerd met subsidies), van nieuwbouw huurwoningen.

Eenheden in verzorgingshuizen Deze categorie betreft de bruto stichtingskosten, gesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overig (gesaldeerd met subsidies), voor nieuwbouw in verzorgingshuizen, uitsluitend voor ouderenhuisvesting.

Verbeteringen en renovaties Het gaat hierbij om de door de corporatie opgegeven uitgaven voor verbeteringen en renovaties. Bij dit onderdeel zijn zowel verbeteringen en renovaties met betrekking tot woongelegenheden als niet woongelegenheden meegenomen. Hoewel verbeteringen en renovaties veelal zowel een rendabel als een onrendabel kennen, gaat het hier om de totale uitgaven voor verbetering en renovatie.

Gemiddelde stichtingskosten koopwoongelegenheden en netto verkoopresultaat Het betreft hier de totale bruto stichtingskosten inclusief BTW voor nieuwbouw van koopwoongelegenheden. Onder netto verkoopresultaat wordt verstaan de netto verkoopprijs onder aftrek van de stichtingskosten en van verkoop- en bemiddelingskosten, exclusief vennootschapsbelasting (Vpb) over het resultaat.

Verkoopprijzen en verkoopkosten bestaande woongelegenheden Het betreft hier uitsluitend de gegevens met betrekking tot verkoop aan eigenaar bewoners en niet de gegevens met betrekking tot verkoop aan andere verhuurders. Onder de verkoopprijs van bestaande woongelegenheden, bij verkoop als koopwoning, wordt verstaan het bedrag dat aan de koper in rekening is gebracht. Eventuele bijkomende kosten die direct samenhangen met de verkoop van woongelegenheden, zoals taxatie-, makelaars- en notariskosten, zijn weergegeven onder verkoopkosten.

Sloop woongelegenheden In dit onderdeel wordt de inbrengwaarde van de grond in een nieuwe exploitatie of de verkoopwaarde van de grond opgegeven, naast de feitelijke kosten voor slopen, bouwrijp maken, bodemsanering en overige kosten. Ook wordt hier de restwaarde van deze woongelegenheden weergegeven, die in de bedrijfswaarde van het vorige verslagjaar was opgenomen.

3.4 Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen.

Corporatie in Perspectief

Waarden vastgoed en leningen

4

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op enkele verschillende waarden die aan het vastgoed worden toegekend (bedrijfswaarde, WOZ-waarde) en de langlopende leningen. Enkele kengetallen als de 'schuldverdien ratio' kunnen behulpzaam zijn bij het verkrijgen van nader inzicht in de financiële positie. Ook hier worden de gegevens afgezet tegen het gemiddelde uit de referentiegroep en de landelijke gemiddelden.

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

De door corporaties opgegeven bedrijfswaarde Deze laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur. De bedrijfswaarde heeft een prospectief karakter, omdat gerekend wordt met schattingen van toekomstige uitgangspunten, bedragen en stijgingspercentages. De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde kan bij individuele corporaties sterk worden beïnvloed door eventueel in de bedrijfswaarde opgenomen toekomstige verkoopopbrengsten en de restwaarde van het bezit. Omdat de inkomsten en uitgaven per jaar zijn uitgedrukt in euro's van dat jaar, worden deze via een zogenoemde contantmakingsfactor (de disconteringsvoet) naar het basisjaar terugerekend, dat wil zeggen uitgedrukt in euro's van het betreffende basisjaar.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde De wet- en regelgeving op het gebied van de jaarverslaggeving biedt grote vrijheid ten aanzien van de wijze waarop de bedrijfswaarde wordt berekend. In de praktijk blijkt ook dat verschillende benaderingen worden gehanteerd. Dit leidt ertoe dat gelijke omstandigheden door afzonderlijke corporaties verschillend kunnen worden gewaardeerd. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het inzicht in de financiële positie en de vergelijkbaarheid tussen corporaties. Om deze reden voert het Fonds bij de beoordelingsmethodiek met ingang van kalenderjaar 2008 zeven uniformeringsslagen door ten aanzien van de opgegeven bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde na uniformering wordt door het Fonds de 'volkshuisvestelijke exploitatiewaarde' genoemd. Het is de waarde die voortvloeit uit een voortgezette exploitatie van de woongelegenheden door de corporatie.

4 Waarden vastgoed en leningen

Bij de uniformering worden de volgende zeven stappen toegepast:

◆ **Moment van disconteren**

Het is niet mogelijk om voor alle afzonderlijke kasstromen exact te bepalen op welk moment deze worden gerealiseerd. Om deze reden wordt bij discontering veelal een aanname gedaan met betrekking tot het moment van realisering van de kasstromen. Het is onder normale omstandigheden echter niet realistisch om te veronderstellen dat alle kasstromen op 1 januari of 31 december worden gerealiseerd. Om deze reden veronderstelt het Fonds dat de exploitatiekasstromen gemiddeld halverwege het jaar worden gerealiseerd. Indien een corporatie anders heeft gedisconteerd, wordt dit bijgesteld.

◆ **Verkoopportefeuille**

Het inrekenen van toekomstige verkoopopbrengsten kan een grote invloed op de hoogte van de bedrijfswaarde hebben. Sommige corporaties rekenen te verwachten verkoopopbrengsten wel in, andere doen dat niet. Vanuit het uitgangspunt dat de bedrijfswaarde gebaseerd is op een voortgezette exploitatie en ten behoeve van een onderlinge vergelijkbaarheid, worden eventueel ingerekende verkoopopbrengsten buiten beschouwing gelaten.

◆ **De stijgingsparameters voor inflatie zijn exogene variabelen**

Het Fonds leidt uit externe bronnen de inflatieverwachting af. Deze wordt voor alle corporaties gehanteerd. De huurstijging is deels afhankelijk van de inflatieverwachting en deels van het beleid van de corporatie. Het beleid van de corporatie zelf is mede afhankelijk van de marktmogelijkheden maar ook van wetgeving. Het Fonds hanteert in de uniformering een bandbreedte bij de eventuele aanpassing van de stijgingsparameter van de corporatie. Voor de eerste vijf prognosejaren levert dit een marge op ten opzichte van de inflatieverwachting.

◆ **Heffing**

Op basis van de voor 2008 geldende heffing ten behoeve van de bijzondere project steun voor de 40 wijken betreft het Fonds deze post in de uniformering.

◆ **Levensduur**

Het is in het kader van de uniformering van belang dat bij corporaties met vergelijkbare kenmerken van het bezit, een vergelijkbare gemiddelde restant levensduur wordt gebruikt bij de bepaling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Door het Fonds wordt de gemiddelde restant levensduur bij corporaties opgevraagd. Bij de uniformering wordt deze opgaaf vervolgens vergeleken met de gemiddelde restant levensduur van corporaties met dezelfde kenmerken van de vastgoedportefeuille. Het Fonds neemt de gemiddelde restant levensduur van de corporatie over zolang deze niet meer dan drie jaar afwijkt van de gemiddelde restant levensduur van corporaties met vergelijkbare kenmerken van het bezit. Voor het deel dat de gemiddelde restant levensduur de bandbreedte overschrijdt, wordt deze gecorrigeerd.

◆ Restwaarde

De opgegeven restwaarden van de in de slooppportefeuille opgenomen woongelegenheden worden door het Fonds ongecorrigeerd geaccepteerd aangezien er hierbij veelal sprake is van een op basis van concrete plannen bepaalde restwaarde. Met betrekking tot de niet in de slooppportefeuille opgenomen woongelegenheden worden uniforme bedragen gehanteerd. Indien de gehanteerde restwaarde afwijkt van deze bedragen wordt een correctie op de opgegeven bedrijfswaarde toegepast.

◆ Lastenniveau

Bij de uniformering van de bedrijfswaarde naar de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde confronteert het Fonds het lastenniveau voor woongelegenheden dat uit de bedrijfswaarde kan worden afgeleid, met sectorcijfers. Indien het lastenniveau dat uit de bedrijfswaarde is afgeleid, sterk afwijkt van een gemiddelde dat is afgeleid van cijfers op sectorniveau wordt, rekening houdend met een bandbreedte, het niveau bijgesteld.

Meer informatie over deze uniformering is te vinden in door het Fonds in 2008 gepubliceerde brochure 'De volkshuisvestelijk exploitatiewaarde' (zie www.cfv.nl).

4.1.2 Balanswaarden

Bij de weergegeven waarden gaat het om de WOZ-waarden met een waardepeildatum van 1 januari 2007 van woongelegenheden die in exploitatie zijn per 31 december 2007. Door de huur/WOZ-verhouding weer te geven ontstaat vergelijkenderwijs ook een beeld van de marktpositie van het bezit van corporaties. De achterliggende gedachte hierbij is dat dit percentage iets zegt over de verhouding tussen de deelmarkten huur en koop. Bij een laag percentage zal het voor huurders minder makkelijk en economisch minder rationeel zijn om de oversteek naar de koopsector te maken. De kans dat de huurmarkt verslechtert, wordt in dat geval kleiner geacht dan in het geval de verhouding huur/WOZ-waarde aanmerkelijk hoger ligt.

4.1.3 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/WOZ-waarde

De verhouding tussen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de WOZ-waarde geeft aan in hoeverre de waardering als koopwoning ten opzichte van de huurwoning, onder de veronderstelling van voortgezette exploitatie, uiteenloopt. Het kengetal volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/huur geeft aan hoe de waarde van het vastgoed van de corporatie zich verhoudt tot de jaarhuur. De restant levensduur na uniformering geeft op portefeuilleniveau de gemiddelde resterende levensduur van het bezit weer na de plausibiliteitstoets die plaatsvindt op de opgaaf van de corporatie.

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de constante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio

De schuldverdien ratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. De schuldverdien ratio weergegeven als langlopende leningen/netto kasstroom. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen per VHE

De verhouding volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ten opzichte van de rentabiliteitswaarde van de langlopende leningen geeft de waarde weer van het vastgoed ten opzichte van de actuele waarde van de leningenportefeuille. Zij geeft onder meer een indicatie voor de mate waarin de corporatie is gefinancierd met vreemd vermogen.

Corporatie in Perspectief

Financiële positie en financieel perspectief 5

In de brochure 'Nieuwe beoordelingsmethodiek' wordt nader ingegaan op de diverse onderdelen van de gehanteerde methodiek (zie www.cfv.nl). In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bouwstenen uit deze methodiek gepresenteerd.

Het Fonds stelt twee financiële oordelen op:

- ◆ Het solvabiliteitsoordeel (een financieel oordeel over de vermogenspositie op balansdatum).
- ◆ Het continuïteitsoordeel (een financieel oordeel over de voorgenomen activiteiten na balansdatum).

Met het eerste oordeel wordt vastgesteld of de woningcorporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen. De financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing. Bij het tweede oordeel gaat het om de financiële lasten en opbrengsten van de voorgenomen activiteiten in verhouding tot de financiële mogelijkheden waarbij uitgegaan wordt van de beleidskeuzes van de corporatie.

Het solvabiliteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen. Het continuïteitsoordeel kent vergelijkbare bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen aan het eind van de prognoseperiode en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen aan het einde van de prognoseperiode.

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

In de methodiek neemt het begrip volkshuisvestelijk vermogen een belangrijke plaats in. Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een nadere waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Een belangrijke factor bij de bepaling van dit vermogen is de bedrijfswaarde. Ten behoeve van de onderlinge vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties wordt de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde in zeven stappen geüniformeerd tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Hieraan ligt het principe 'gelijke monniken, gelijke kappen' ten grondslag. Bij punt 4.1.1 van deze Toelichting wordt nader op deze uniformering van de bedrijfswaarde ingegaan.

5 Financiële positie en financieel perspectief

5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2012

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen zoals geformuleerd onder 5.1 maar dan in beeld gebracht in 2012, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

Via een risicobepaling wordt vastgesteld hoe de financiële positie is. Het volkshuisvestelijke vermogen moet voldoende zijn om op balansdatum met 95% zekerheid de risico's op te kunnen vangen. Dit wordt in kaart gebracht aan de hand van de 'value at riskbenadering'. Eerst worden de kasstromen inzichtelijk gemaakt op basis van de meest waarschijnlijke ontwikkeling. Dan worden diezelfde kasstromen bepaald op basis van een 'slecht weer scenario' uitgaande van een zekerheidsgrens van 95%. Dit betekent dat er een 95%-kans is dat de feitelijke ontwikkeling een positiever beeld laat zien. Het verschil tussen beide kasstromen levert het risico, uitgedrukt in euro's, op dat een corporatie loopt. Om het feitelijke risico te bepalen worden risicogebieden en risicobronnen onderscheiden. De risicogebieden zijn gekoppeld aan de balansposten en activiteiten van de corporatie en hebben betrekking op zaken als exploitatie, financieringen, deelnemingen, beleggingen en verplichtingen. De risicobronnen geven aan waardoor risico kan worden veroorzaakt. Het Centraal Fonds onderkent in zijn methodiek drie bronnen van risico:

Het marktrisico Dit betreft het risico dat door een negatieve marktontwikkeling de waarde van het bezit of de opbrengst van de productie van nieuwbouw koop (reeds aangegane verplichtingen) lager is dan verwacht. Het concept van value at risk is hierbij ook gebruikt. De onzekerheid over de ontwikkeling van de koopprijs wordt door het Fonds meegenomen onder de marktrisico's.

Het macro-economische risico Dit betreft de kans dat door economische ontwikkelingen (inflatie, rente) de komende vijf jaar de waarde van bezittingen of schulden lager uitpakt dan verwacht. De benadering is ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel uitgewerkt voor de balansposten materiële vaste activa in exploitatie en langlopende schulden. Deze twee posten maken ook het overgrote deel van de balans uit (eigen vermogen buiten beschouwing latend). De focus is hierbij met name gericht op de onzekere kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de onzekerheid met betrekking tot de renteontwikkeling.

Het operationele risico Dit betreft het risico van een verlies door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen. Dit risico kan in vele verschillende vormen naar voren komen en is lastig op voorhand te meten en te rapporteren. Wel hangen de risico's uiteraard af van de omvang

van de activiteiten en kan aangegeven worden in welke omstandigheden (bijvoorbeeld kwaliteit van het risicobeheer, professionaliteit van de organisatie) het risico groter of kleiner is. Bij de beoordeling van de solvabiliteit neemt het Fonds bij de bepaling van het operationeel risico alleen de risicogebieden deelnemingen, aangegane verplichtingen koop en huur en treasury mee.

Totaal risico Het totaal risico is de resultante van de drie risicobronnen die hiervoor zijn beschreven. Omdat het om onafhankelijke risico's gaat, kan niet volstaan worden met een simpele optelling. Bij onafhankelijke risico's vindt optelling plaats door eerst de afzonderlijke bedragen te kwadrateren, vervolgens op te tellen en dan de wortel van deze telling te nemen.

5.4 Risicobeoordeling in prognoses

De risicobronnen markt, macro-economisch en operationeel uit het solvabiliteitsoordeel blijven ook hier van kracht. Wat verandert, is dat er risicogebieden bij komen en afvallen. Dit hangt samen met de aard van het oordeel. In het continuïteitsoordeel staan de activiteiten centraal en in het solvabiliteitsoordeel de financiële positie op balansdatum, rekening houdend met alleen een aantal harde verplichtingen. Daarnaast kan als gevolg van de activiteiten, de financiële omvang van een risicogebied wijzigen. Ook hier dient rekening mee te worden gehouden bij de bepaling van het risico in de prognoseperiode. Onderstaand wordt per risicobron uiteengezet wat de kern is van het verschil bij de bepaling van het risicobedrag in vergelijking met de risicobenadering zoals die is beschreven bij het solvabiliteitsoordeel.

Marktrisico Het marktrisico voor de vastgoedportefeuille wordt op dezelfde manier bepaald als bij het solvabiliteitsoordeel. Alleen de verandering van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van de portefeuille leidt via weging tot een ander risico ten opzichte van het risico dat in de startpositie is bepaald.

Het marktrisico voor aangegane verplichtingen koopwoningen verdwijnt. Hiervoor komt in de plaats de geraamde productie nieuwbouw verkoop in de vijf prognosejaren, inclusief 2007. Daarnaast wordt het marktrisico bij de verkoop van eenheden uit de bestaande voorraad toegevoegd (prijsrisico).

Macro-economisch risico Het risico vanwege de inflatie- en bouwkosteninflatieschok wordt voor de vastgoedportefeuille ultimo de prognoseperiode op dezelfde manier uitgewerkt als bij de bepaling van de startpositie. De risicogebieden financiering (nieuwe financieringsbehoefte vanwege de voorgenomen activiteiten en renteconversies), nieuwbouw, sloop en verbetering (omzet) worden toegevoegd aan de risicobepaling.

5 Financiële positie en financieel perspectief

Bij de financieringsbehoefte (en de renteconversies) heeft dit betrekking op het verschil tussen de verwachte rente en de rente uitgaande van de schokbenadering (in geval er geen afspraken zijn gemaakt over de financieringsbehoefte en de renteconversies). Het verschil in rente, gekapitaliseerd in de rentabiliteitswaardecorrectie, wordt als risicobedrag toegevoegd.

Op basis van de productieraming van de corporatie kan het inflatierisico over de investeringen worden bepaald. Ook dit aldus bepaalde bedrag wordt toegevoegd aan het risicobedrag.

Bij de bepaling van het totaal macro-economisch risico wordt rekening gehouden met samenhangen tussen risico's.

Operationeel risico De benadering van de deelnemingen blijft in beginsel onveranderd. Bij het operationeel risico van de treasury wordt ook informatie uit de prognoses gebruikt om het risicobedrag vast te stellen.

Het operationeel risico vanwege verplichtingen (koop, huur) verschuift naar investeringen in de nieuwbouw van huur- en koopwoningen. De benadering is overigens vergelijkbaar als bij de verplichtingen, alleen de tijdshorizon loopt bij het continuïteitsoordeel tot het einde van de prognoseperiode. Ook voor geraamde aankopen, te slopen eenheden en verbeteringsuitgaven wordt een operationeel risico gehanteerd. Het operationeel risico vanwege de verkoop van het bestaand bezit wordt ook meegenomen.

Totaal risico De optelling van de risicobedragen van de afzonderlijke risicobronnen verloopt identiek als bij het solvabiliteitsoordeel.

5.5 Oordelen

Voor een toelichting op de oordelen zie de tekst bij de inleiding bij dit hoofdstuk 5.