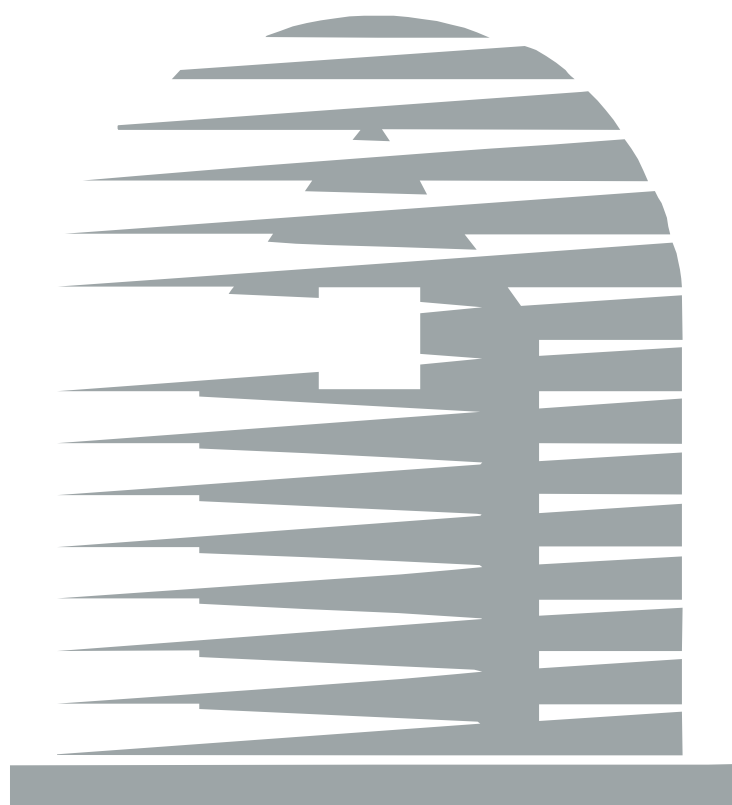


Toelichting CFV 2011

Regiorapportages



Inhoud

Inleiding en verantwoording	4
Inleiding	4
Doel regiorapportage	4
Opbouw regiorapportages	4
Verantwoording	5
Actualisatie	5
Maatwerk	5
Informatie per regio en gemeente	8
Toelichting bij tabellen	8
Tabel 1 Bevolking en woningvoorraad	8
Tabel 1a Primos huishoudensprognoses 2010-2040	8
Tabel 1b WOZ-waarde, prijsontwikkeling en transacties koopwoningen	8
Tabel 2 Kenmerken van de voorraad woongelegenheden van corporaties	8
Tabel 2a en 2b Kenmerken van huurwoningen naar bouwvorm en bouwperiode	9
Tabel 3 Kenmerken van de huurwoningvoorraad van corporaties	9
Tabel 4 Leegstand en toewijzing van woongelegenheden van corporaties	9
Tabel 5 Mutaties in de huurwoningvoorraad van corporaties en de productie van koopwoongelegenheden	10
Tabel 6 Mutaties in de voorraad woongelegenheden van corporaties en producties van koopwoongelegenheden	10
Tabel 7 Mutaties in corporatie woongelegenheden: verwachte realisatie 2010 en voornemens 2011-2015	11
Informatie per corporatie	12
Toelichting bij tabellen	12
Tabel 8 Aantal woongelegenheden per corporatie in regio totaal (ultimo 2009)	12
Tabel 9 Mutatiegraad, leegstand, toewijzingen, woningen voor ouderen en gehandicapten en nultredenwoningen	12
Tabel 10 Huurprijzen en woningwaardering	14
Tabel 11 Vastgoedmutaties, bezit in zwakke wijken en uitgaven aan leefbaarheid	15
Tabel 12 Bedrijfsvoering	18
Tabel 13 Waarden vastgoed en kengetallen leningen	20
Tabel 14 Financiële positie en perspectief	22

Inleiding en verantwoording

Inleiding

Op landelijk niveau verschijnen jaarlijks de rapportages Sectorbeeld voornemens woningcorporaties (publicatie in het vroege najaar) en Sectorbeeld realisaties woningcorporaties (publicatie in december) die door de minister ook aan de Tweede Kamer worden aangeboden. De sectorbeelden presenteren informatie over de hele sector. Eén van de doelstellingen van het Centraal Fonds is het voor stakeholders toegankelijk maken van de gegevens die het Fonds in het kader van zijn toezichtfunctie vergaard. Dit gebeurt door deze gegevens in de vorm van bruikbare informatie terug te leggen bij de sector en belanghebbenden.

Voor individuele corporaties verschijnt jaarlijks in december de bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief (CiP) op de website van het Fonds (www.cfv.nl). In deze bedrijfsvergelijking wordt voor elke individuele corporatie informatie gepresenteerd en vergeleken met die van de collega-corporaties binnen een woningmarktregio en/of corporaties binnen dezelfde referentiegroep. De informatie in de bedrijfsvergelijking betreft vooral de financiële en volkshuisvestelijke prestaties in voorgaande jaren en biedt ondersteuning bij overleg en publieke verantwoording over prestaties van individuele corporaties en hun lokale belanghebbenden. Op regionaal niveau verschijnen regiorapportages.

Doel regiorapportages

Met de regiorapportages wil het Fonds het overleg faciliteren tussen corporaties en belanghebbenden over de (consequenties van) voornemens van de gezamenlijke corporaties voor de regio. De informatie in de regiorapportage kan met name nuttig zijn bij het maken, monitoren en/of vernieuwen van lokale of regionale prestatieafspraken.

Opbouw regiorapportages

De regiorapportage biedt informatie waarmee gebruikers zelf een beeld kunnen vormen van het functioneren van corporaties in een regio. Om tegemoet te komen aan de wensen van corporaties en stakeholders stelt het Fonds met ingang van 2010 de gegevens digitaal beschikbaar, zodat belangstellenden eventueel eigen indelingen kunnen maken.

Er wordt een rapportage opgesteld voor elk van de 45 regio's die het Fonds onderscheidt. Bij de regio-indeling is uitgegaan van een verdeling van Nederland in 45 woningmarktregio's. Oorspronkelijk kende de indeling 46 regio's. De oorspronkelijke nummering is gehandhaafd, vandaar dat Flevoland nummer 46 heeft. De website van het Fonds biedt een overzicht van de regio-indeling.

De rapportage bestaat uit een aantal Exceltabellen. Deze zijn gerangschikt in twee delen:

- ◆ Deel 1 bevat tabellen met informatie over de gemeenten die tot de regio behoren. De informatie betreft het bezit aan woongelegenheden van de corporaties in de regio, de verhuur van dit bezit alsmede de mutaties die via nieuwbouw, verkoop, aankoop en sloop in de afgelopen jaren gerealiseerd zijn en de voornemens die de corporaties voor de toekomst hebben. Tevens is per regio informatie opgenomen over de totale woningvoorraad, het aantal inwoners en huishoudens, de gemiddelde WOZ-waarde, de gemiddelde verkoopprijs en het aantal transacties.
- ◆ Deel 2 bevat tabellen met informatie over de diverse corporaties die bezit hebben in de regio, zodat de gebruiker zich ook een beeld kan vormen over de afzonderlijke corporaties. Het betreft informatie over het aantal woongelegenheden van de corporaties, de verhuur van dit bezit en de gerealiseerde en voorgenomen mutaties in het bezit. Daarnaast is ook bedrijfseconomische informatie opgenomen zoals de waarde van het vastgoed, het financiële perspectief volgens het continuïteitsmodel en de vermogenspositie volgens het solvabiliteitsmodel die het Fonds in 2010 opstelde. Deze gegevens zijn ontleend aan de CiP. De gegevens in dit hoofdstuk hebben betrekking op de totale corporatie en zijn slechts regiospecifiek voor die corporaties waarvan het gehele bezit in een regio gelegen is. Voor corporaties die bezit hebben in meerdere regio's neemt het regiospecifieke karakter af naarmate hun aandeel in de regio afneemt.

Verantwoording

Binnen de regiorapportage zijn gegevens uit verschillende bronnen gebruikt. De gegevensopvraag van de Prospectieve informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) is een zeer belangrijke bron samen met de uitkomsten van berekeningen die het Fonds uitvoerde op grond van de gegevens. Bij gebruik van andere bronnen is de bron steeds expliciet vermeld.

De gegevens in de regiorapportages zijn in eerste instantie door de corporatie zelf gecontroleerd. Vervolgens zijn de aangeleverde data gecontroleerd door het Fonds. Deze meervoudig gecontroleerde data van alle corporaties vormen de basis voor de regiorapportages. De data hebben betrekking op meerdere jaren. Data voor 2010 en eerder betreffen definitieve data over de betreffende verslagjaren. Ze laten echter wel zien hoeveel de corporaties in 2010 verwachten te hebben gedaan. Deze data zijn aangeleverd tussen 1 november 2010 en 1 februari 2011. Data voor 2011 en later betreffen voornemens, dus hetgeen corporaties willen gaan doen.

Toelichting regiorapportages

Inleiding en verantwoording

Het Fonds streeft er naar om de informatie over corporaties en hun inspanningen steeds zo optimaal mogelijk te laten aansluiten op de regio. Afhankelijk van het niveau waarop gegevens verzameld zijn, is dat meer of minder goed gelukt. Het is goed mogelijk bij gegevens die corporaties aanleveren op het niveau van gemeenten. Dit betreft onder meer de informatie over de samenstelling van het bezit van corporaties, de mutaties die corporaties realiseerden in dit bezit of daarin willen gaan doorvoeren in de komende jaren.

Ook informatie over toewijzing van woongelegenheden aan huishoudens en de leegstand van woongelegenheden is op het niveau van gemeenten beschikbaar. Diverse andere gegevens, waaronder bedrijfseconomische, zijn echter alleen beschikbaar op het niveau van de hele corporatie en kunnen niet worden toegerekend tot het niveau van de regio of afzonderlijke gemeenten.

Behoudens de berekeningen van de financiële positie en de daaraan gekoppelde beoordeling door het Fonds, zijn in deze regiorapportage geen normen opgenomen en kan uit het materiaal niet afgeleid worden of een corporatie het 'goed' of 'slecht' doet. De regiorapportage beoogt, net als de CiP, voor de corporatie en de stakeholders een hulpmiddel te bieden bij het beantwoorden van de vragen over het functioneren van de corporatie, door de corporatie zelf (bestuur en toezichtorgaan) en hun directe omgeving (bijvoorbeeld gemeente of lokale huurdersorganisatie).

Evenals de CiP moeten de regiorapportages 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 Fonds is van mening dat stakeholders zich met de regiorapportages een goed beeld kunnen vormen van de activiteiten en voornemens van corporaties in de regio.

Actualisatie

De regiorapportages worden periodiek aangepast. In de eerste helft van het jaar worden de rapportages ververst met de prognosegegevens uit de dPi, cijfers afkomstig van het CBS, de Primos huishoudensgegevens en Woningmarktcijfers. In het najaar worden de rapportages geactualiseerd met de dVi en de uitkomsten van het solvabiliteits- en continuïteitsmodel. De rapportages worden gepubliceerd op de website van het Fonds.

Maatwerk

Naast de standaard regiorapportage kan het Fonds op verzoek van een regio of een groep van samenwerkende corporaties of gemeenten, ook maatwerk rapportages opstellen, met name voor de financiële doorrekening van voorgenomen beleid. Hierbij wordt in nauw overleg met de corporaties en gemeenten bepaald welke variabelen meegenomen worden en welke programma's op hun effecten doorgerekend worden. Een en ander wordt mede beïnvloed door de capaciteit binnen de werkorganisatie van het Fonds.

Informatie per regio en gemeente

Toelichting bij tabellen

De informatie in dit deel betreft specifiek de regio. De informatie is uitgesplitst naar gemeenten.

Tabel 1: Bevolking en woningvoorraad

De data in deze tabel betreffen de totale bevolking en totale woningvoorraad (zelfstandige woningen) en zijn ontleend aan het CBS en ABF Research.

Tabel 1a: Primos huishoudensprognose 2010-2040

De data in deze tabel laten de ontwikkeling van het aantal huishoudens zien in de periode tot 2040. De data zijn ontleend aan de Primos prognose 2011.

Tabel 1b: WOZ-waarde, prijsontwikkeling en transacties koopwoningen

In deze tabel zijn per regio de gemiddelde WOZ-waarden van de gemeentelijke woningvoorraad opgenomen. Tevens zijn ook hierin opgenomen de WOZ-waarden van huurwoningen in bezit van corporaties in die gemeenten. Ook zijn de gemiddelde verkoopprijzen en het aantal kooptransacties opgenomen. Deze data zijn verkregen van Woningmarktcijfers.nl.

Tabel 2: Kenmerken van alle woongelegenheden van corporaties in regio en gemeente

Aantal woongelegenheden naar type woongelegheden en bouwperiode

Het weergegeven aantal woongelegenheden betreft het totale bezit van de toegelaten instellingen en hun verbindingen binnen de regio. Het bezit bij verbindingen is meegeteld na weging voor het deelname percentage van de toegelaten instelling in de verbinding, zodat dubbeltellingen zijn voorkomen. Onder woongelegenheden worden verstaan: huurwoningen, eenheden in verzorgingshuizen en overige woongelegenheden, zoals niet-zelfstandige eenheden in studentenflats.

Huuropbrengst per woongelegheden per maand

De gemiddelde huuropbrengst per woongelegheden per gemeente is berekend op basis van enerzijds het aantal woongelegenheden van elke corporatie in de gemeente en anderzijds de gemiddelde huuropbrengst die per woongelegheden wordt behaald door de afzonderlijke corporaties.

De corporatiespecifieke gemiddelde huuropbrengst per woongelegheden is hierbij bepaald door de gerealiseerde jaarhuuropbrengst over alle woongelegenheden van de corporatie te delen met het totaal aantal woongelegenheden van de corporatie.

De gerealiseerde jaarhuuropbrengst woonegelegenheden betreft de daadwerkelijk ontvangen opbrengsten voor de kale huur plus vier in artikel 5, derde lid, van de in de Wet op de huurtoeslag genoemde servicekosten, te weten:

- ◆ Kosten voor het in bedrijf zijn van lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties en van verlichting van gemeenschappelijk gebruikte ruimten;
- ◆ Schoonmaakkosten van de lift en andere gemeenschappelijke ruimten;
- ◆ Kosten voor diensten van de huismeester;
- ◆ Kapitaal- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Tabel 2a + 2b: Kenmerken huurwoningen naar bouwvorm en bouwperiode

Deze tabellen bieden voor de huurwoningen een nadere specificatie naar bouwvorm en bouwperiode.

Tabel 3: Kenmerken huurwoningvoorraad van corporaties in regio en gemeente **Woningen naar huurprijsklassen**

De data zijn ontleend aan de opgave van corporaties in de dVi 2010. De indeling in huurprijsklassen is gebaseerd op de grensbedragen voor rekenhuren die vanaf 1 juli 2009 en voor 20110 gelden op basis van de Wet op de huurtoeslag:

- ◆ Goedkoop: maandhuur tot € 357,37;
- ◆ Betaalbaar: maandhuur vanaf € 357,37 tot € 548,18;
- ◆ Duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 548,18 tot € 647,53;
- ◆ Duur boven huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 647,53.

Tabel 4: Leegstand en toewijzing woonegelegenheden van corporaties in regio en gemeente (2008 en 2009)

Leegstand > 3 maanden

Weergegeven is het percentage woonegelegenheden dat gedurende het jaar meer dan drie maanden leegstond door marktomstandigheden en door projecten¹. Het percentage is berekend op basis van het aantal woonegelegenheden dat volgens de opgave van corporaties meer dan drie maanden leegstond in het jaar en het totaal aantal woonegelegenheden aan het eind van het betreffende jaar.

Toewijzing van woonegelegenheden

Het aantal toewijzingen in een jaar is het aantal huishoudens waaraan een woonelegenheden is toegewezen door de corporaties.

¹ Een voorbeeld van marktomstandigheden is leegstand als gevolg van ontspanning op de huurmarkt. Bij leegstand door projecten kan gedacht worden aan herstructureringsprojecten waarvoor woningen moeten worden vrijgemaakt.

Toelichting regiorapportages

Informatie per regio en gemeente

Toewijzing betreft het moment waarop een huishouden een woongelegenheden begint te huren. Het aantal toewijzingen hangt samen met het totaal aantal woongelegenheden van corporaties en met andere factoren, zoals het aantal woongelegenheden dat in een jaar vrijkomt bij mutatie en bij oplevering na nieuwbouw of renovatie. Het aantal toewijzingen in een jaar is tevens uitgedrukt als percentage van het totaal aantal woongelegenheden per ultimo van het jaar. Dit vergemakkelijkt vergelijkingen tussen jaren of gebieden.

Toewijzingen aan doelgroepen

Het percentage toewijzingen aan de doelgroep laat zien welk deel van alle woongelegenheden die in de periode 2008-2010 is toegewezen aan een huishouden dat qua inkomen in principe in aanmerking komt voor huurtoeslag. Volgens artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet huisvesten toegelaten instellingen bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs, geven zij zoveel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen. Toewijzing betreft het moment waarop een huishouden begint met de huur van een woongelegenheden. Doordat de situatie van het huishouden na toewijzing kan veranderen, zegt het percentage toewijzingen aan de doelgroep niets over de mate waarin de totale corporatievoorraad wordt bewoond door doelgroepshuishoudens. Onder bijzondere doelgroepen wordt verstaan (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en ex-gedetineerden.

Toewijzing aan doelgroep voor huurtoeslag naar huurprijs van de woongelegenheden

Voor 2010 is het percentage toewijzingen aan de doelgroep voor de huurtoeslag verdeeld naar de prijsklassen van de toegewezen woongelegenheden. De grenzen tussen deze prijsklassen zijn afgeleid van de grenzen die van belang zijn voor de Wet op de huurtoeslag, te weten (genoemde bedragen geldig vanaf 1 juli 2009 tot en met december 2010):

- ◆ Kwaliteitskortingsgrens (€ 357,37 per maand);
- ◆ Aftoppingsgrens (€ 511,50 of € 548,18 per maand, waarbij laagste bedrag van belang is bij toewijzing aan een één- of tweepersoonshuishouden en het hoogste bij toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens).

Tabel 5 en 6: Mutaties in huurwoningen, respectievelijk alle woongelegenheden van corporaties (2007-2010) en nieuwbouw koopwoningen

Bij de mutaties is onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw voor eigen verhuur, verkoop, aankoop en sloop van bestaande huurwoongelegenheden.

Informatie per regio en gemeente

De mutaties betreffen het bezit van de toegelaten instellingen plus hun verbindingen. Om dubbeltellingen te voorkomen zijn de gegevens voor de verbindingen gewogen voor het aandeel waarin de toegelaten instelling deelneemt in de verbinding. Bij de aankopen die toegelaten instellingen doen bij de eigen verbindingen gaat het meestal om nieuwbouw huurwoongelegenheden. Daarom worden deze bij de nieuwbouw (dus niet bij aankoop) meegerekend. De aankopen van buiten de sector betreffen transacties met beleggers en andere partijen. Bij verkoop van bestaande huurwoongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt tussen verkoop aan zittende huurders en overige particulieren en verkoop aan beleggers en overige partijen.

Nieuwbouw koopwoningen

Betreft woningen die niet voor de verhuur maar voor de verkoop bedoeld zijn. Woningen die de corporatie, al dan niet via een verbinding met een andere rechtspersoon, in het verslagjaar heeft opgeleverd. Met ingang van verslagjaar 2009 zijn de productiegegevens van de verbindingen naar rato het aandeel van de corporatie in de verbinding. Voor 2007 en 2008 zijn hier de ongewogen aantallen opgenomen.

Verbeteringen

Betreft het aantal woongelegenheden dat verbeteringen met een investeringsniveau van € 20.000,- of meer heeft ondergaan.

Tabel 7: Mutaties in corporatie woongelegenheden: verwachte realisatie 2010 en voornemens 2011-2015

De mutaties zijn door de corporaties opgegeven in de periode van november 2010 tot en met januari 2011. Het betreft mutaties bij zowel de toegelaten instellingen als hun verbindingen. Om dubbeltellingen te voorkomen zijn de gegevens voor de verbindingen gewogen voor het aandeel waarin de toegelaten instelling deelneemt in de verbinding. De data voor 2010 geven aan wat de corporaties verwachten te hebben gerealiseerd in 2010². De data voor 2011-2015 betreffen voornemens. De aankopen die toegelaten instellingen willen doen bij de eigen verbindingen, betreffen nieuwbouw huurwoongelegenheden en worden daarom bij nieuwbouw (en dus niet bij aankoop) meegerekend. De voorgenomen aankoop van buiten de sector heeft betrekking op transacties met beleggers en andere partijen. Bij de voorgenomen verkoop van bestaande huurwoongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt tussen verkoop aan zittende huurders en overige particulieren en verkoop aan beleggers en overige partijen. Tevens zijn in deze tabel de voorgenomen sloop, verbeteringen boven de € 20.000,- en nieuwbouw koopwoningen opgenomen.

² Definitieve data komen eind 2011 beschikbaar.

Informatie per corporatie

Toelichting bij tabellen

De tabellen in dit hoofdstuk vermelden de gegevens van alle corporaties die in de regio bezit hebben. Dit kunnen zowel corporaties zijn die in de regio gevestigd zijn en al hun bezit in deze regio hebben, als corporaties die in een andere regio gevestigd zijn en slechts een beperkt bezit in de regio hebben. De gegevens in dit hoofdstuk hebben betrekking op de totale corporatie en zijn slechts regiospecifiek voor die corporaties waarvan het gehele bezit in een regio gelegen is. Voor corporaties die bezit hebben in meerdere regio's neemt het regiospecifieke karakter af naarmate hun aandeel in de regio afneemt. Binnen de tabellen in dit hoofdstuk zijn de corporaties steeds van boven naar beneden gerangschikt naar rato van het aantal woongelegenheden dat de corporatie in de regio heeft. Vanaf tabel 9 wordt steeds ook weergegeven hoe de gehele Nederlandse corporatiesector gemiddeld scoort.

Tabel 8: Aantal woongelegenheden per corporatie in regio en totaal (ultimo 2010)

Voor elke corporatie die woongelegenheden bezit in de regio toont de tabel hoeveel woongelegenheden de corporatie in deze regio heeft en hoeveel woongelegenheden de corporatie in totaal heeft. De aantallen betreffen het bezit van de toegelaten instellingen en dat van hun verbindingen, waarbij het bezit van de verbindingen is meegerekend naar rato van het deelnamepercentage van de toegelaten instelling in de verbinding zodat dubbeltellingen zijn voorkomen. Het aantal woongelegenheden in de regio is voorts uitgesplitst naar huurwoningen, eenheden in verzorgingshuizen en overige woongelegenheden. Tevens is aangegeven hoeveel woongelegenheden er in de regio zijn ondergebracht bij verbindingen (gewogen naar rato van het deelnamepercentage van de toegelaten instelling in de verbinding).

Tabel 9: Mutatiegraad, leegstand, toewijzingen, woningen voor ouderen en gehandicapten en nultredenwoningen per corporatie

Mutatiegraad

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

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.

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 kunnen 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 verhuiscapaciteit draagt in dat geval ook bij aan stabiliteit in de buurt of wijk.

Leegstand door marktomstandigheden (> 3 maanden)

De kolom laat zien welk percentage van alle woongelegenheden in 2010 dat langer dan drie maanden leeg staat door marktomstandigheden.

Toewijzingen aan doelgroep

Het percentage toewijzingen aan de doelgroep over 2007-2010 laat zien welk deel van alle woongelegenheden die in de genoemde periode is toegewezen aan een huishouden dat qua inkomen in principe in aanmerking komt voor huurtoeslag. Toewijzing betreft het moment waarop een huishouden begint met de huur van een woongelegenschap. Doordat de situatie van het huishouden na toewijzing kan veranderen, zegt het percentage toewijzingen aan de doelgroep niets over de mate waarin de totale corporatievoorraad wordt bewoond door doelgroepshuishoudens.

Qua inkomensgrenzen passende toewijzingen

Het percentage passende toewijzingen (2007-2010) geeft aan in hoeverre de corporatie in staat was in de afgelopen jaren de vrijgekomen huurwoongelegenheden passend toe te wijzen volgens de inkomenscriteria ontleend aan de Wet op de huurtoeslag. 'Passende toewijzingen' zijn alle toewijzingen van woongelegenheden met een huur tot de aftoppingsgrens aan huishoudens uit de doelgroep voor de Wet op de huurtoeslag plus alle toewijzingen van woongelegenheden met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens aan huishoudens die op basis van hun inkomen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Bij het beoordelen van de toewijzingen van de corporatie is ook de hoogte van de mutatiegraad van belang. Een hoge mutatiegraad biedt immers over het algemeen meer mogelijkheden om passend toe te wijzen. De indeling in huurprijsklassen is gebaseerd op de grensbedragen voor rekenuren die per 1 juli 2009 gelden voor de Wet op de huurtoeslag, zie voor indeling de toelichting bij tabel 3.

Toewijzing aan ouderen (in % van totale toewijzingen)

Het percentage toewijzingen aan ouderen (2007-2010) geeft aan welk deel van alle woongelegenheden die in de genoemde periode zijn toegewezen aan een nieuwe huurder, is toegewezen aan een huishouden waarvan de hoofdbewoner(s) 65 jaar of ouder is (zijn).

Toelichting regiorapportages

Informatie per corporatie

Woningen voor ouderen en gehandicapten (in % van woongelegenheden 2010)

Dit gegeven betreft het percentage woongelegenheden van de corporatie dat een woning is die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plus-huishouden c.q. aan een gehandicapte.

Nultredenwoningen (in % van woongelegenheden)

Een nultredenwoning is zowel intern als extern toegankelijk. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Tabel 10: Huurprijzen en woningwaardering

Huurwoningen

De indeling in huurprijsklassen is gebaseerd op de grensbedragen voor rekenhuren die vanaf 1 juli 2009 en voor 2010 gelden op basis van de Wet op de huurtoeslag, zie voor indeling de toelichting bij tabel 3.

Gemiddelde huurprijs per woongelegenheden en per maand

Deze cijfers zijn voor 2010 gebaseerd op de huursom zoals opgegeven in onderdeel 2.2.b van de dVi 2009.

Huurprijs als percentage van maximaal toegestane huur (huurwoningen)

Het gegeven is ontleend aan de opgave van de corporatie en laat zien hoeveel procent de gemiddeld gevraagde huurprijs voor een huurwoning uitmaakt van de maximaal toegestane huur in 2010 volgens het Woningwaarderingstelsel.

Woningwaardering (gemiddeld aantal WWS-punten per huurwoning)

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.

Prijs-/kwaliteitverhouding huurwoningen (gemiddelde prijs per WWS-punt)

Een indicatie voor de prijs-/kwaliteitverhouding van de huurwoningen van de corporatie is berekend door de gemiddelde huurprijs per huurwoning te delen door het gemiddeld aantal WWS-punten per huurwoning.

Tabel 11: Vastgoedmutaties, bezit in zwakke wijken en uitgaven aan leefbaarheid per corporatie**Realisatie-index**

Met de Realisatie-index wordt het verschil tussen de door de 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 regelmatig 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 nieuwbouw en sloop bevordert dan het inzicht.
- ◆ **De Realisatie-index voor verkoop van bestaand bezit.** Hier heeft men te maken met een ander type afhankelijkheden dat consequenties kan hebben voor het realiseren van voornemens dan bij nieuwbouw en sloop. Bij de berekening van deze index zijn de aantallen verkopen aan eigen verbindingen buiten beschouwing gelaten. Bij de raming van de verkoopaantallen zijn twee variabelen het meest van belang. Ten eerste het aantal woningen dat beschikbaar is voor verkoop (ook wel verkoopvijver genoemd). Ten tweede de inschatting van de mutatiegraad. Bij de realisatie kan een afwijking ontstaan omdat er minder woningen beschikbaar zijn voor verkoop (bijvoorbeeld: het duurt langer om tot afspraken met de gemeente te komen of het splitsen in appartementsrechten kost meer tijd). Daarnaast kan een daling van de mutatiegraad ook tot gevolg hebben dat er daadwerkelijk minder woningen kunnen worden verkocht. De Realisatie-index maakt inzichtelijk hoe goed de voornemens in de begroting zijn gerealiseerd.

De Realisatie-index 2008-2010 is dus het gemiddelde van:

- ◆ Het realisatiepercentage 200-2010 van prognoses uit de dPi 2007 (= eerste prognosejaar);
- ◆ Het realisatiepercentage 2009-2010 van prognoses uit dPi 2008 (= tweede prognosejaar);
- ◆ Het realisatiepercentage 2010 van prognoses uit dPi 2009 (= derde prognosejaar).

Toelichting regiorapportages

Informatie per corporatie

Bij de bepaling van het realisatiepercentage zijn zowel de activiteiten in de toegelaten instelling als de activiteiten in de verbindinen van de toegelaten instelling meegenomen. Voor elk van deze verslagjaren wordt het gemiddelde berekend, waarbij elk jaar even zwaar meeweegt. Daarbij wordt per verslagjaar zowel 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 realisatie en voornemens groter.

Jaarlijkse vernieuwingsinspanning (realisatie en prognose)

De jaarlijkse vernieuwingsinspanning geeft een indicatie over de mate waarin een corporatie haar portefeuille vernieuwt. De jaarlijkse vernieuwingsbijdrage is hier berekend door over een meerjarige periode het jaarlijkse gemiddelde te berekenen van de som van het aantal nieuwbouw huurwoongelegenheden plus sloop huurwoongelegenheden en dit jaarlijks gemiddelde uit te drukken als percentage van het totaal aantal woongelegenheden dat de corporatie aan het eind van het meest recente verslagjaar bezit. Het cijfer voor realisatie laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar heeft gedaan in de drie laatst bekende verslagjaren. Het cijfer voor prognose laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar wil gaan doen in de komende vijf prognosejaren. De mate waarin het noodzakelijk is om tot vernieuwing van de portefeuille over te gaan, is mede afhankelijk van verschillen in kwaliteit van het bezit (zie tabel 9 en 10).

Jaarlijkse bijdrage voorzien in woningbehoefte (realisatie en prognose)

De mate waarin de corporatie jaarlijks bijdraagt aan het voorzien in de woningbehoefte c.q. het verminderen van het regionale woningtekort, is hier berekend door over een meerjarige periode een jaargemiddelde te berekenen van het aantal nieuwbouw huur- en koopwoongelegenheden minus het aantal huurwoongelegenheden dat wordt gesloopt en dit jaargemiddelde vervolgens uit te drukken als percentage van het bezit van de corporatie aan het eind van het meest recente verslagjaar. Het cijfer voor realisatie laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar heeft gedaan in de drie laatst bekende verslagjaren. Het cijfer voor prognose laat zien wat de corporatie gemiddeld per jaar wil gaan doen in de komende vijf prognosejaren.

Percentage bezit in zwakke wijken

Het percentage bezit in zwakke wijken geeft aan hoeveel procent van het bezit van de corporatie staat in viercijferige postcodegebieden waar volgens de Indicatie Fysieke Ingrepen (IFI) van het Fonds relatief veel kans is dat er in verband met sloop of renovatie permanent of tijdelijk woningen zullen worden onttrokken aan de woningvoorraad in een viercijferig postcodegebied. De indicatie wordt uitgedrukt in een rapportcijfer. Vooral een laag rapportcijfer is een relevant gegeven, want dat 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 IFI is op viercijferig postcodeniveau berekend via een weging van sociaal-economische kenmerken van huishoudens en gegevens over samenstelling van de woningvoorraad in het gebied. Meer informatie over de IFI is te vinden in de Toelichting op CiP (zie www.cfv.nl).

Prognoseproductie in zwakke wijken

De prognoseproductie van een corporatie in de zwakke wijken is berekend door het aantal woongelegenheden waarvoor de corporatie in zwakke wijken productiemaatregelen wil realiseren in de komende vijf jaar, uit te drukken als percentage van het totaal aantal woongelegenheden dat de corporatie bezit in zwakke wijken. De voorgenomen productiemaatregelen betreffen zowel aantallen woongelegenheden die de corporatie nieuw wil bouwen (huur en koop), als de aantallen die betrokken zijn bij voorgenomen aankoop, verkoop, sloop en woningverbeteringen boven de € 20.000,-. De prognoseproductie in zwakke wijken maakt een vergelijking mogelijk tussen de voorgenomen inzet van corporaties in zwakke wijken. Voor corporaties zonder bezit in zwakke wijken (zie percentage bezit in zwakke wijken) ligt inzet in deze wijken niet voor de hand.

Uitgaven leefbaarheid per woongelegheden

Uitgaven aan leefbaarheid betreffen uitgaven die gemoeid zijn met maatregelen op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken, dus niet om investeringen in vastgoed (woongelegenheden, maatschappelijk vastgoed of anderszins). Maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid worden onderscheiden in:

- ◆ **Sociale activiteiten:** wijkgebonden lasten voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, sponsoring buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken, wijkshouw en de individuele lasten voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid.

Toelichting regiorapportages

Informatie per corporatie

- ◆ **Fysieke activiteiten:** wijkgebonden lasten voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffiti verwijdering en de individuele lasten voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken.

Tabel 12: Bedrijfsvoering per corporatie

Deze tabel bevat financiële gegevens over enerzijds de lasten en opbrengsten bij de exploitatie van het bezit en anderzijds over enkele van de belangrijkste productie-maatregelen die de corporatie realiseerde over 2010. De gegevens over de exploitatie van het bezit zijn deels uitgedrukt per gewogen verhuureenheid. Verhuureenheden omvatten naast woongelegenheden ook garages, bedrijfsruimten/winkels, maatschappelijk vastgoed en overig bezit (vastgoed). Opdat de financiële resultaten over de exploitatie van het bezit door verschillende corporaties zo optimaal mogelijk kunnen worden vergeleken, zijn de verhuureenheden gewogen opgeteld. Hierbij gelden de volgende wegingsfactoren:

- ◆ Aantal woongelegenheden: weging 1;
- ◆ Aantal garages: weging 0,2;
- ◆ Aantal bedrijfsruimten/winkels: weging 1;
- ◆ Aantal panden maatschappelijk vastgoed: weging 2;
- ◆ Aantal panden overig bezit: weging 0,2.

De informatie over gerealiseerde productiematregelen betreft een weergave van de feitelijke projectkosten uit de verantwoordingsgegevens die de corporaties opgaven over 2010. Het gaat hierbij niet om de kasstromen (uitgaven), maar om de aan de projecten toe te rekenen kosten.

Netto bedrijfslasten per verhuureenheid

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. Het hier weergegeven bedrag is inclusief leefbaarheidsuitgaven.

Netto kasstroom per verhuureenheid

De netto kasstroom is gelijk aan de huuropbrengsten minus de netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht. De netto kasstroom geeft een indicatie van de jaarlijks uit de verhuur van het bezit beschikbaar komende middelen voor de betaling

van rente en aflossing over aangetrokken leningen en het doen van (onrendabele) investeringen.

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. De berekening van de rentedekkingsgraad is gebaseerd op de netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun gedeeld door de betaalde rente.

Bruto stichtingskosten per nieuwbouw huurwoning

Weergegeven zijn de gemiddelde 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. Het gegeven betreft de bruto stichtingskosten van de huurwoningen die in 2010 zijn gerealiseerd. Dit betreft voorts de weergave van de feitelijke projectkosten uit de verantwoordingsgegevens over 2010 zoals is opgegeven door de corporatie. Het gaat hier niet om de kasstromen (uitgaven), maar om de aan de projecten toe te rekenen kosten.

Uitgave per renovatie/verbetering

Het gaat hier om de door de corporatie opgegeven uitgaven voor verbeteringen en renovaties, gemiddeld per renovatie/verbetering. De verbeteringen en renovaties kunnen zowel woongelegenheden als niet-woongelegenheden betreffen. De uitgave betreft zowel het rendabele als onrendabele deel van de verbeteringen en renovaties.

Netto verkoopresultaat per nieuwbouw koopwoning

Onder netto verkoopresultaat wordt verstaan de netto verkoopprijs onder aftrek van de stichtingskosten en van verkoop- en bemiddelingskosten en voor bepaling van vennootschapsbelasting (Vpb) over het resultaat.

Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoners

De bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoners is het bedrag dat gemiddeld per verkochte woongelegenheid in rekening is gebracht aan kopers (huurder en andere natuurlijke personen) die een bestaande (voormalige) huurwoongelegenheid kochten als koopwoning.

Toelichting regiorapportages

Informatie per corporatie

Tabel 13: Waarden vastgoed en kengetallen leningen per corporatie

Bedrijfswaarde volgens opgave corporatie

De bedrijfswaarde toont de verdien capaciteit van het bezit 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 terug gerekend, dat wil zeggen uitgedrukt in euro's van het betreffende basisjaar.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit is de bedrijfswaarde die het Fonds berekent via uniformering van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. De uniformeringsslag berust op het principe 'gelijke monniken, gelijke kappen' en bevordert de onderlinge vergelijkbaarheid tussen corporaties. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde veronderstelt continuering in de verhuur gedurende de levensduur van het bezit.

Aanleiding voor het berekenen van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde door het Fonds ligt in de wet- en regelgeving op het gebied van de jaarverslaggeving. Deze biedt corporaties namelijk 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 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. Dit benadrukt de relatie met het toezichtsdoel en de veronderstelling van beleidscontinuïteit. Meer informatie over deze uniformering is te vinden in de door het Fonds in 2008 gepubliceerde brochure 'De volkshuisvestelijk exploitatiewaarde' (zie www.cfv.nl).

WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning op waardepeildatum 1 januari 2010 van huurwoningen die per 31 december 2010 in exploitatie zijn.

Huur-/WOZ-woongelegenheden

Het kengetal huur/WOZ is berekend door de gerealiseerde jaarhuuropbrengst over alle huurwoningen uit te drukken als percentage van WOZ-waarde van alle huurwoningen. Het percentage zegt iets over de verhouding tussen de huur- en de koopmarkt en bij vergelijking tussen corporaties geeft het kengetal daardoor een beeld van de marktpositie van het bezit van corporaties. Bij een laag percentage zal het voor huurders minder gemakkelijk en economisch ook minder rationeel zijn om de oversteek naar de koopsector te maken. De kans dat de markt voor de verhuur van huurwoningen verslechtert, wordt in dat geval kleiner geacht dan wanneer de verhouding huur-/WOZ-waarde aanmerkelijk hoger ligt.

WOZ-/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden

De verhouding tussen de WOZ-waarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van woongelegenheden 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.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn afhankelijk van zowel 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. In deze berekening is het gemiddelde van de waarde van de leningenportefeuille per 1 januari 2010 en 31 december 2010 genomen.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer en is weergegeven als langlopende leningen/netto kasstroom. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost. De berekening van de schuldverdienratio is met ingang van 2010 gebaseerd op de netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, Vbp en heffing bijzondere projectsteun. In deze berekening is het gemiddelde van de waarde van de leningenportefeuille per 1 januari 2010 en 31 december 2010 genomen.

Toelichting regiorapportages

Informatie per corporatie

Tabel 14: Financiële positie en perspectief per corporatie

Volkshuisvestelijk vermogen in procenten van balanstotaal

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. Het volkshuisvestelijk vermogen uitgedrukt als percentage van het balanstotaal is van belang voor de methodiek waarmee het Fonds komt tot oordelen over de solvabiliteit en de continuïteit. Met de benaming 'volkshuisvestelijk vermogen' 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 volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (zie tabel waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie per corporatie).

Continuïteitsoordeel

Het continuïteitsoordeel geeft inzicht in hoeverre de voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, aan-/verkoop, woningverbetering) in de komende vijf prognosejaren in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het continuïteitsoordeel leidt tot een indeling van de corporaties in de volgende categorieën:

- A1 De voorgenomen activiteiten passen binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De corporatie voldoet aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd.
- A2 De voorgenomen activiteiten in de eerste drie prognosejaren passen bij de vermogenspositie van de corporatie. In het nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de voorgenomen activiteiten in de laatste twee jaar de financiële positie in gevaar kan brengen. Tevens is vastgesteld dat de uitvoering van de voorgenomen activiteiten in de laatste twee jaar nog bestuurbaar is, zodat in geval van slecht weer uitstel of afstel kan plaatsvinden zonder dat dit grote financiële gevolgen met zich meebrengt. De corporatie voldoet aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd.
- B1 In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie in het derde prognosejaar in gevaar brengen, terwijl in de laatste jaren de balans weer wordt gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.

Informatie per corporatie

Het is mogelijk dat bij elk oordeel nog afspraken worden gemaakt. Bij het B1-ordeel wordt in ieder geval met de betreffende corporatie een monitoringsafpraak gemaakt dat op basis van de prognose van het volgende jaar zal worden getoetst of de corporatie ook in het derde prognosejaar een balans heeft weten te vinden tussen haar activiteiten en het gewenste vermogen. Bij het B2-ordeel wordt in ieder geval met de corporatie afgesproken dat zij binnen drie maanden na de definitieve beoordeling met een plan van aanpak komt dat inzichtelijk maakt of er voldoende vermogensherstel optreedt.

Solvabiliteitsoordeel

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie in relatie tot de risico's en de Vpb-beklemming. Bij de waardering van het bezit in exploitatie wordt uitgegaan van de veronderstelling van de voortgezette verhuur op balansdatum (= ultimo 2010 voor solvabiliteitsoordeel 2011). Er wordt dus geen rekening gehouden met de financiële effecten van voorgenomen activiteiten die leiden tot nieuwe investeringen c.q. desinvesteringen, tenzij hiervoor op moment van balansdatum juridische verplichtingen zijn aangegaan. Dit oordeel geeft dus inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen op basis van de verhuur van de bestaande huurvoorraad. Met het oordeel 'onvoldoende solvabiliteit' geeft het Fonds een signaal af dat de corporatie, op basis van een voortgezette verhuurexploitatie, haar verplichtingen niet kan nakomen. Bij deze beoordeling houdt het Fonds rekening met het risico dat de situatie zich slechter ontwikkelt dan op dat moment verwacht wordt. Indien het oordeel 'onvoldoende solvabiliteit' is gegeven, wordt bezien of de corporatie maatregelen treft die leiden tot een voldoende vermogensherstel. Indien voldoende maatregelen getroffen zijn, wordt met de corporatie de monitoringsafpraak gemaakt dat op basis van de verantwoording over het volgende jaar zal worden getoetst of het voldoende vermogensherstel ook daadwerkelijk is opgetreden. Indien er nog geen of onvoldoende maatregelen getroffen zijn die zullen leiden tot vermogensherstel, dient de corporatie binnen drie maanden na de definitieve beoordeling (d.d. 1 december 2011) informatie te leveren over voorgenomen of reeds getroffen maatregelen die tot vermogensherstel moeten leiden.



Productgroep uit goed beheerde bossen
en andere gecontroleerde bronnen.
www.fsc.org Cert no. SES-EDC-00852
© 1996 Forest Stewardship Council

Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting