



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0008
Woningstichting Openbaar Belang
t.a.v. het bestuur
Postbus 31
8000 AA ZWOLLE

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

drs. A. de Jong
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk

IB2016-AW-31578-L0008

Datum 24 november 2016
Betreft Integrale beoordeling 2016 woningstichting Openbaar
Belang

Geacht bestuur,

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

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

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

Integrale beoordeling 2016

Governance

Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang.

Openbaar Belang is een corporatie met bij benadering 2800 verhuureenheden en bijna exclusief werkzaam in de DAEB sfeer. Uw corporatie komt in aanmerking voor het zogenaamde verlicht regime. De Aw heeft kennis genomen van het vastgestelde Ondernemingsplan 2015-2018 waarin deze beleidskeuzes ook zijn vastgelegd. Openbaar Belang beschikt over vigerende prestatieafspraken 2016 t/m 2019 met de gemeente Zwolle en collega corporaties.

Bescherming van het maatschappelijk vermogen

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

De Aw stelt vast dat de solvabiliteitsratio's en liquiditeitsratio's positief zijn. Het door de Aw berekende volkshuisvestelijk vermogen beweegt rond de 30% van het geüniformeerde balanstotaal. Openbaar Belang heeft wel een relatief grote leningenportefeuille met € 38.000,- nominale schuld per gewogen verhuureenheid. Achterliggende twee jaar is de leningenportefeuille wel fors verkleind. U geeft aan dat dit beleid komende jaren wordt voortgezet, teneinde nieuwe investeringen buiten de prognoseperiode (2016-2020) te kunnen aanvangen.



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

De Aw constateert dat in de lopende meerjarenbegroting 2016-2020 (en de dPi opgaaf 2015) nog geen rekening is gehouden met het voorgenomen project De Weezenlanden (sloop 180 en nieuwbouw van 230 woningen). Dit project zal bij doorgang een zeer forse investering van Openbaar Belang vergen. De Aw heeft desgevraagd het besluitvormingsdocument van idee naar initiatieffase ontvangen. De investering in deze fase zijn vooralsnog beperkt. Aanvang van het project is niet eerder voorzien dan in jaar 2021. De Aw vraagt Openbaar Belang wel om in de nieuwe meerjarenbegroting het project De Weezenlanden i.o. goed op te nemen en steeds kritisch te bezien of aan de financiële uitgangspunten wordt voldaan.

Openbaar Belang beschikt over een beperkte derivatenportefeuille, met (plain vanilla) payer-swaps met een nominale waarde van 30 miljoen en een looptijd variërend van 2018 tot 2030. In derivatenportefeuille zitten geen margin-call verplichtingen en geen breakclauses. Er is geen sprake van hedge-ineffectiviteit. AW heeft kennis genomen van het Treasury Jaarplan 2016 van Openbaar Belang.

Rechtmatigheid

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

Passend toewijzen (staatssteun)

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

Interventies 2016

De hiervoor beschreven integrale beoordeling 2016 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. De Aw verzoekt Openbaar Belang wel om in de komende meerjarenbegroting 2017 en verdere jaren en de dPi opgaaf 2016 het voorgenomen project De Weezenlanden goed te prognosticeren en steeds te bezien of aan de financiële uitgangspunten en normen WSW en Aw wordt voldaan. Desgewenst kan bij de realisatie van dit voorgenomen project de samenwerking met collega corporaties worden gezocht.

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

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

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

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 november 2016

Ons kenmerk
IB2016-AW-31578-L0008



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

De wijze waarop de Aw het toezicht uitoefent kunt u vinden op de website. (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties). Ik verwijs daarbij met name naar de publicatie *Contouren van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties* van 21 september jl. en de Beleidsregels 2016 waarin het toetsingskader van de Aw wordt geschetst.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 november 2016

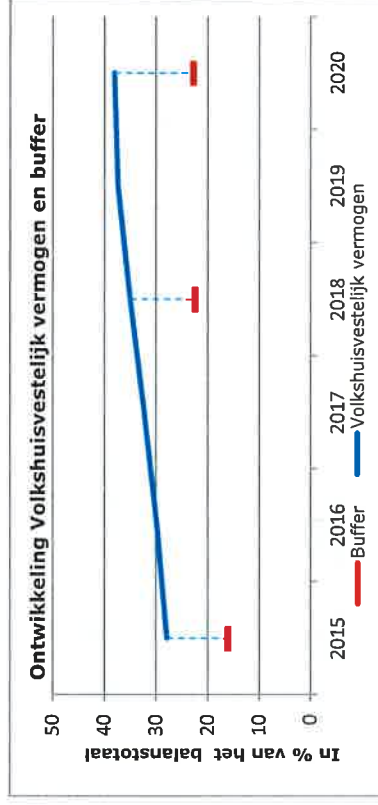
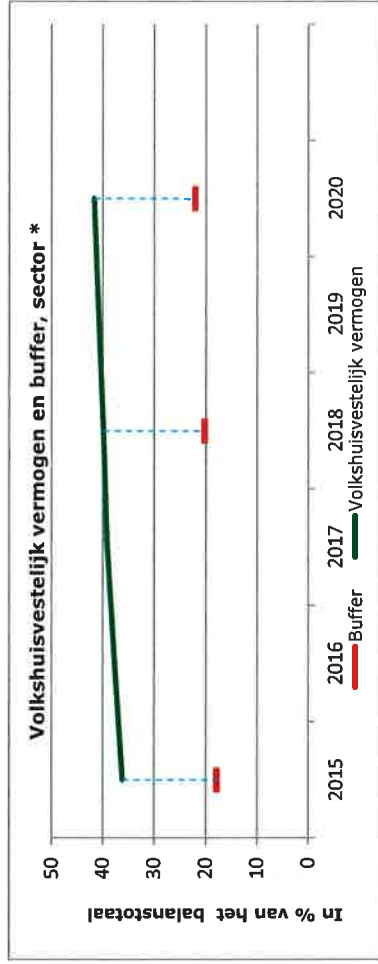
Ons kenmerk
IB2016-AW-31578-L0008

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,
namens deze,

DE COORDINEREND INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

drs. A. de Jong

Toezichtveld omvalrisico	2015		prognose periode		signaleringsnorm	
	ICR	2,0	corporatie	sector	prognoseperiode	1,4
Solvabiliteit op basis van VHV-explootatiewaarde (in %)	27,9	34,5	39,9	45,0		
Solvabiliteit op basis van marktwaarde (in %)	52,4	59,0	65,1	1,0		
DSCR	1,1	1,2	1,5	1,0		
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	72,4	66,9	59,5	85,0		
Dekkingsratio (LTV obv marktwaarde, in %)	46,8	41,6	34,1	55,0		
Dekkingsratio (LTV obv leegwaarde, in %)	28,3	25,2	23,8	40,0		



* attentie voor eventueel verschil in schaal

	2015	2018	2020
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	39.768	50.493	56.660
Buffer totaal (x € 1.000,-)	23.006	32.282	33.915
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	14.781	18.691	21.250
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	8.551	11.950	12.719

Toezichtveld risico's realisatie beleid

Energielabels

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Score 2015	0,03	2,0%	6,0%	16,0%	22,0%	16,0%	7,0%	9,0%	19,0%
Score 2020	4,9%	1,6%	9,6%	47,5%	10,5%	10,4%	8,0%	1,1%	2,1%
NEN 2767 Conditiescore		1	2	3	4	5	6		
Score		36,6%	44,1%	16,5%	2,8%	0,0%	0,0%		
Aantal wooneenheden 2015		2.660							
Aantal wooneenheden 2020		2.636							

	corporatie		sector	
	gewogen score	onbekend	gewogen score	onbekend
1. Energielabels 2015	3,9	0,0%	3,4	3,7%
Energielabels 2020	2,5	1,5%	2,9	4,7%
2. NEN 2767 Conditiescore	1,9	0,0%	4,2	52,4%

Levensduur bezit

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Levensduur bezit, corporatie (geüniformeerd)	27,4	26,9	25,7	25,3	25,0	24,5	24,4	24,9
Levensduur bezit, landelijk	23,5	23,5	23,6	23,7	23,9	24,0	24,0	23,9
Ontwikkeling aantal gewogen verhuureenheden	2.704	2.698	2.690	2.681	2.696	2.701	2.684	2.666
Index aantal eenheden (2013=100)	99,8	99,8	99,5	99,1	99,7	99,9	99,3	98,6
Index aantal eenheden (2013=100) (landelijk)	99,4	99,4	99,0	98,9	98,9	99,0	98,9	98,8

Verbeter- en onderhoudsuitgaven

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid, corporatie	818	-	529	306	-	1.042	1.893
Verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid, landelijk	572	545	990	1.008	894	832	726
Onderhoud per gewogen verhuureenheid, corporatie	1.133	977	1.523	1.116	1.429	1.469	1.506
Onderhoud per gewogen verhuureenheid, landelijk	1.323	1.402	1.483	1.486	1.478	1.495	1.528
Totaal onderhoud en verbetering per gewogen eenheid, corporatie	1.950	977	2.053	1.422	1.429	2.511	3.399
Totaal onderhoud en verbetering per gewogen eenheid, landelijk	1.895	1.947	2.473	2.494	2.372	2.326	2.254

Aflossingscapaciteit in relatie tot ontwikkeling portefeuille

Gewogen aflossingsratio 2016-2020	1,2
-----------------------------------	-----

Huurprijs

	corporatie	sector
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen DAEB	500	503
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen niet DAEB	798	869
Huur niet-DAEB in % van de WOZ-waarde	5,6	5,2

Aandeel niet DAEB (percentage)

Aantal zelfstandig niet-DAEB	1,1	3,3
Aantal zelfstandig DAEB	26	73.767
Aantal zelfstandig DAEB	2.356	2.163.370

Prognose en realisatie ICR (in %)

	corporatie	sector
ICR 2015 (dPI 2014)	1,50	1,88
ICR 2015 (dPI 2015)	1,89	2,02
ICR 2015 (dVI 2015)	1,98	2,10

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

	nominaal (x € 1.000,-)	corporatie	sector
		% van vhw-vermogen	
Kasstroom operationeel 2015 (dPI 2014)	2.174	5,47	6,04
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dPI 2014)	-1.433	-3,60	-7,36
<i>a. Totaal</i>	741	1,86	-1,33
Kasstroom operationeel 2015 (dPI 2015)	3.775	9,49	6,72
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dPI 2015)	1.047	2,63	-1,96
<i>b. Totaal</i>	4.822	12,13	4,76
Kasstroom operationeel 2015 (dVI 2015)	4.147	10,43	7,36
Kasstroom fva-desinvestering 2015 (dVI 2015)	847	2,13	-1,54
<i>c. Totaal</i>	4.994	12,56	5,82

Toezichtveld bescherming maatschappelijk gebonden vermogen

Netto bedrijfslasten (in €)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2016-2020
Per gewogen verhuureenheid corporatie	1.110	1.107	1.228	1.163	1.180	1.189	1.134	1.179
Per gewogen verhuureenheid sector	1.329	1.195	1.278	1.232	1.220	1.214	1.216	1.232
Signaleringsnorm		1.600						1.500

Direct rendement (in %)

	2015	2016
Marktwaaarde niet-DAEB-bezit corporatie	4,30	3,43
Marktwaaarde niet-DAEB-bezit sector	3,88	3,90

	corporatie (%)	sector (%)
Huursom niet-DAEB 2015	249	1,7%
Huursom DAEB 2015	14.126	98,3%
		94,4%

Bruto stichtingskosten nieuwbouw woongelegenheden per eenheid DAEB

	corporatie	sector
Aantal eenheden	52	96.325
Als % van portefeuille DAEB 2015	2	4,2
Stichtingskosten per eenheid (x € 1.000,-)	181	151

Bruto verkoopprijs DAEB woongelegenheden per eenheid DAEB bestemd voor bewoners

	corporatie	sector
Aantal eenheden	75	57.800
Als % van portefeuille DAEB	2,8	2,5
Als % van de gemiddelde WOZ-waarde DAEB woongelegenheden	3,5	2,7
Verkoopprijs per eenheid (x € 1.000,-)	155	135
Gemiddelde WOZ-waarde DAEB-woningen (peildatum primo 2015)	140	134

Verliezen in jaarrekening	als % balanstotaal	
	resultaat	sector
a. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-0,0
b. Resultaat deelnemingen	-	0,1
c. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	-	0,0
d. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	0,0
e. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	0,0
f. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-268	0,1
Totaal	-268	0,2

Toezichtveld governance

visitatie	score	
	bestuur	intern toezicht
Nog nooit visitatie gehad		
Visitatie voor 2014	Nee	
Visitatie conform 4.0 in 2014	Nee	
Visitatie conform 5.0 vanaf 2014	Nee	
Visitatie in 2016	Ja	7,0
In welk jaar is bestuurder aangesteld (eenhoofdig bestuur)		2007

Realisatie-index

	index		
	2013	2014	2015
Prognosejaar 2012	12	-	12
Prognosejaar 2013		12	0,58
Prognosejaar 2014		3	0,87
Realisatie nieuwbouw		12	0,72
		5	0,48
		17	0,86

	index		
	2013	2014	2015
Prognosejaar 2012	15	15	15
Prognosejaar 2013		15	0,78
Prognosejaar 2014		15	0,80
Realisatie verkopen		22	0,83
		14	0,80
		55	0,76

Toezichtveld rechtmatigheid

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

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

Geen naleving (aantal onwaar)	0
Nog geen naleving (aantal waar)	1
Naleving rechtmatigheidsvragen	29

groei aantal verbindingen	2014		2015	
	Ja	4	Ja	4
Heeft de TI verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren) ?				
Aantal verbindingen		4		4

Ontwikkeling financiële relaties met verbindingen	2014		medio 2015		ult 2015	
		24		6		6
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio)		24		6		6
Verstekte leningen		-		-		-
Rekening courant		-		-		-
Verstekte garanties		-		-		-

Toewijzing conform staatsteunnormen

	aantal relatief (%)
Totaal aantal aangegane huurovereenkomsten	260
Huishoudinkomen < € 34.911	258
Tussen € 34.911 en € 38.950	1
Meer dan € 38.950	1

Leefbaarheid

	2016	2017	2018	2019	2020
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	130	131	131	133	136
Deel personeeluitgaven (1.7) wat betrekking heeft op leefbaarheid	212	216	221	225	230
Toerekening overige kasstromen aan leefbaarheid	-	-	-	-	-
Leefbaarheid totaal	342	347	352	358	366
Per gewogen verhuureenheid	128	129	130	133	137
Gemiddeld	131				
Norm	125 (zonder rekening te houden met differentiatie agv prestatie-afspraken)				

Overige informatie

Bedrijfswaarde van opgegeven naar volkshuisvestelijk Opgegeven bedrijfswaarde	142.794
Discontering	-
Verkoopportefeuille	-6.181
Parameters	-2.238
Levensduur	-
Restwaarde	809
Lastenniveau	-
Verhuurdersheffing	-1.370
Geëiniformeerde bedrijfswaarde	133.813

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per gewogen vhe (x € 1.000,-)	48,6	46,4	152,2	125,8
Marktwaaarde per gewogen vhe (x € 1.000,-)	80,5	92,5	147,0	140,4

	2015	2015
	corporatie	sector
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)	38,0	34,6
Marktwaaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x € 1.000,-)	49,5	44,7
Rentabiliteitswaarde langlopende schulden per verhuureenheid (x 1.000,-)	36,0	34,6
Modified duration leningen (jaren)	7,6	8,8
Modified duration vastgoed (jaren)	12,1	11,2

Direct rendement (in %)

	DAEB	sector	corporatie	niet-DAEB	sector	corporatie	direct rendement	sector
Op marktwaaarde							3,5	3,1
Marktwaaarde DAEB bezit							3,7	3,0
Marktwaaarde DAEB bezit (inclusief compensatie)							4,0	3,2
Op nominale schuld							4,1	3,9
Op marktvermogen							2,9	2,4

	DAEB	sector	corporatie	niet-DAEB	sector
corporatie	48,6	46,4	152,2	125,8	
corporatie	80,5	92,5	147,0	140,4	

	2015	2015
	corporatie	sector
corporatie	38,0	34,6
sector	49,5	44,7
corporatie	36,0	34,6
sector	7,6	8,8
corporatie	12,1	11,2

Enkelvoudige balans 2015

	vhv-exploitatie	marktwaarde	
Activa			
Vaste activa			
Totaal immateriële vaste activa	-	-	
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	129.247	214.205	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	632	632	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.419	1.419	
<i>Totaal materiële vaste activa</i>	<i>131.298</i>	<i>216.256</i>	
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	4.566	4.410	
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-	-	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.566	4.410	
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<i>9.132</i>	<i>8.820</i>	
Financiële vaste activa	1.759	1.759	
Totaal vaste activa	137.623	222.425	
Vlottende activa			
Totaal voorraden	-	-	
Onderhanden projecten	-	-	
Totaal vorderingen	394	394	
Effecten	-	-	
Liquide middelen	4.519	4.519	
<i>Totaal vlottende activa</i>	<i>4.913</i>	<i>4.913</i>	
Totaal activa	142.536	227.338	
Passiva			
Eigen vermogen	39.768	119.177	
Voorzieningen en egaliserierekening	2.600	2.600	
Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen	90.952	96.345	
VOV-verplichtingen	-	-	
Overige schulden (inclusief aan groepsmaatschappijen)	-	-	
Langlopende schulden totaal	90.952	96.345	
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	5.941	5.941	
Overig	3.275	3.275	
Kortlopende schulden totaal	9.216	9.216	
Totaal passiva	142.536	227.338	
Solvabiliteit (in %)	corporatie	corporatie	sector
Solvabiliteit obv reële waarde vastgoed en leningen (in %)	27,9	36,1	60,9
DAEB bezit tegen marktwaarde gewaardeerd in jaarrekening	Nee (RJ212)	38,8	51,8

Toelichting bijlage individueel oordeel

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

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

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

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

- de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de marktwaarde.

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

Toezichtveld omvalrisico

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

Toezichtveld risico's realisatiebeleid

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

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

Toezichtveld bescherming maatschappelijk gebonden vermogen (efficiëntie en doelmatigheid)

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

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

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

Toezichtveld governance

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

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

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

Toezichtveld rechtmatigheid

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

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

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

Overige informatie

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

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

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

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

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

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