



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0762
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal
t.a.v. het bestuur
Postbus 19
7770 AA Hardenberg

**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
0625092937
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk

Holmesnummer
H201882

Datum 5 juli 2018
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van uw corporatie. De Aw gebruikt voor de beoordeling uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, uw werkplan en begroting 2018, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie.

De Aw beoordeelt of uw corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance (i.c. goed bestuur), integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal, dat wil zeggen dat de verschillende aandachtsgebieden in onderlinge samenhang worden gezien.

Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van bureauonderzoek, eventuele meldingen en signalen en gesprekken met uw organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website de Aw: Contouren van toezicht.

Hieronder treft u de uitkomst van het onderzoek aan.

Integrale beoordeling 2017

Samenvattend beeld

De beoordeling van Woningstichting Beter Wonen Vechtdal (BWV) geeft – mede gelet op gebleken problemen en onvolkomenheden in de governance en in de bedrijfscultuur (zie hieronder) - aanleiding tot het maken van een drie afspraken:

1. verbetermaatregel: Kwaliteit goed bestuur/versterken bedrijfscultuur

De Aw keurt de door de Raad van Commissarissen (RvC) vastgestelde Verbeteragenda: "verbeteren bedrijfscultuur, herstel goed werkgeverschap en versterken intern toezicht" d.d. 27 maart 2018, goed. De Aw wil de voortgang van uitwerking van dit verbeterplan (interventiemaatregel) komende periode monitoren.

De Aw vraagt BWV voorts om uw raad zo spoedig mogelijk, maar wel op een zorgvuldige wijze weer op voldoende sterkte te brengen. Enwel zodanig dat de raad op een goede wijze inhoud kan geven aan haar drie rollen: toezicht houden,



Datum
5 juli 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H201882

klankbord- en werkgeversrol, waarbij de diverse belangen op een goede wijze worden ingebracht in de taakuitoefening door de RvC.

2. afspraak: Onderzoek naar mogelijke fusie met collega corporatie De Veste
BWV informeert de Aw goed en volledig over de voorziene stappen en voortgang in de hervatte gesprekken en het onderzoek naar de mogelijke fusie met collega corporatie De Veste uit Ommen. Dit gebeurt in goed tripartite overleg BWV – De Veste en de Aw.

3. afspraak: Kwaliteit van Financiële sturing

De kwaliteit van het sturingsdocument meerjarenbegroting 2018 is onvoldoende. De begroting van een middelgrote corporatie is meer dan een werkplan. De Aw vraagt u om in de begroting 2019 en verdere jaren nadrukkelijker de verbinding te leggen met de koers van BWV en de daarbij geformuleerde strategische doelstellingen. Daarnaast wordt de Aw dit najaar nader geïnformeerd over de stand van zaken vastgoedsturing en de kwaliteit van het risicomanagement.

Interventies 2017

Met inachtneming van bovenstaande verbetermaatregel en de twee afspraken geeft de integrale beoordeling geen aanleiding tot het doen van aanvullende interventies.

Toelichting per deelonderwerp

Governance

Bij Governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portefeuillemanagement, risicomanagement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders.

In de winter 2016-2017 heeft de Aw een meervoudige melding - en aanvullende signalen - ontvangen met daarin diverse klachten en aantijgingen ten aanzien van de besturing en het functioneren van woningcorporatie BWV.

De Aw heeft in april 2017 – na overleg - de RvC van BWV verzocht om de vragen en bedenkingen waartoe de meervoudige melding leidde, door een onafhankelijke (forensisch) onderzoeker op juistheid te laten onderzoeken.

Gegeven de aard en inhoud van vragen en bedenkingen naar mogelijke onvolkomenheden in de bedrijfscultuur, slecht werkgeverschap, de kwaliteit van de interne governance (lees het ontbreken van voldoende checks and balances), het vermoeden van weglek van maatschappelijk geboden vermogen en diverse aantijgingen in de integriteits sfeer had het onderzoek een vertrouwelijk karakter. Op verzoek van de Aw heeft uw RvC zich in het traject van opdrachtverlening tot standpuntbepaling laten bijstaan door een validator.

Medio oktober heeft de Aw in de aanwezigheid van uw RvC een presentatie mogen ontvangen van de uitkomsten uit het forensisch onderzoek door de onafhankelijke onderzoeker. Uit het onderzoek is niet gebleken dat er sprake is van fraude en/of zelfverrijking ofwel integriteitsschendingen in enge zin.

Het forensisch onderzoek maakte duidelijk dat veel van de aantijgingen voor wat betreft slecht werkgeverschap (willekeur), de “verkeerde” bedrijfscultuur en forse onvolkomenheden in interne governance juist waren.

De risicobeheersing schoot te kort doordat het op het juiste niveau bespreekbaar maken van voorziene risico's en/of mogelijke ondoelmatigheden in de projectontwikkeling en investeringsactiviteiten onvoldoende werd gestimuleerd. Het onderzoek maakte tevens duidelijk dat het (financieel) beheer en (interne) verantwoording van bestuur richting raad aanmerkelijke verbetering behoeft.



Datum
5 juli 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H201882

Begin november heeft de Aw daarop het standpunt van uw RvC ontvangen. In haar standpunt toonde de raad zich responsief op de door onafhankelijke onderzoeker geconstateerde tekortkomingen.

In reactie op de standpuntbepaling van uw raad heeft de Aw in haar brief d.d. 23 november 2017 aangegeven dat de conclusies die de RvC trekt ten aanzien van: *"de noodzaak tot een onomkeerbare verandering in de (bedrijfs-)cultuur waarbij ook inhoud wordt gegeven aan goed werkgeverschap, het verbeteren van de interne governance voor wat betreft het versterken van de checks and balances en de kwaliteit van het intern toezicht en het beëindigen van de bestuursverantwoordelijkheid van de huidige directeur-bestuurder, onvermijdelijk zijn"*.

Daarmee deelde de Aw het standpunt van uw RvC. In het verlengde heeft de Aw uw RvC gevraagd om de toenmalig directeur-bestuurder in overleg en met inachtneming van principes van zorgvuldigheid uit de bestuursverantwoordelijkheid te plaatsen.

De Aw heeft uw raad tevens gevraagd om een verbeterplan voor de gewenste bedrijfscultuur en het versterken van de interne governance op te stellen. Deze maatregelen zijn te beschouwen als een interventie.

D.d. 19 januari jl. is de toenmalig directeur-bestuurder door de RvC uit zijn functie ontheven. D.d. februari jl. is de arbeidsovereenkomst met de toenmalig directeur-bestuurder beëindigd.

Eind januari 2018 heeft uw corporatie kenbaar gemaakt dat de nieuwe interim bestuurder per ingangsdatum 15 februari 2018 en met inachtneming van de procedure geschiktheid en betrouwbaarheid is aangesteld.

Het onderzoek door de forensisch onderzoeker is voor één van de leden van de RvC aanleiding geweest om zich terug te trekken als lid van uw RvC. Na het aanvaarden van een nieuw commissariaat heeft een tweede lid zich begin april teruggetrokken uit uw raad. Eind april is een derde commissaris als gevolg van het bereiken van de maximum zittingsduur (acht jaar) teruggetreden.

D.d. 27 maart jl. heeft de Aw de door u en uw raad vastgestelde verbeteragenda voor wat betreft het organiseren en faciliteren van tegenkracht in de eigen organisatie, transparant en evenwichtig HRM beleid, toezicht en leiderschap op basis van vertrouwen en het versterken van het intern toezicht ontvangen.

BWV heeft inmiddels het onderzoek naar de mogelijkheden van verdergaande samenwerking met collega corporatie De Veste weer opgepakt. U geeft aan dat de redenen, voordelen voor een mogelijke fusie nog steeds gelden en dat gesprekken op de verschillende niveaus inmiddels zijn herstart. Eind juni 2018 is een intentieovereenkomst tot fusie ondertekend door bestuurders en RvC's van beide corporaties. Daarin komt tot uitdrukking dat een mogelijke fusie tussen BWV en de Veste ook de uitkomst moet zijn van een zorgvuldig en transparant traject. Een traject dat moet kunnen rekenen op draagvlak bij de medewerkers en medezeggenschap van beide organisaties en waarbij relevante belangenhouders (huurdersorganisaties en gemeenten) nauw worden betrokken en met inachtneming van de wettelijke vereisten.

Conclusie ten aanzien van governance

De beoordeling van de governance van uw corporatie geeft op dit moment aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en verbeterpunten.

1. De Aw keurt de door uw raad vastgestelde verbeteragenda: "verbeteren bedrijfscultuur, herstel goed werkgeverschap en versterken intern toezicht" goed en zal de voortgang van uitwerking van deze agenda monitoren.
2. De Aw vraagt u om uw raad spoedig maar op een zorgvuldige wijze weer op voldoende sterkte te brengen, een en ander met inachtneming met het lo-



Datum
5 juli 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H201882

pende onderzoek naar mogelijke of fusie met collega corporatie De Veste. Daarbij moet zijn gewaarborgd dat de verschillende competenties, een verschil in klankkleuren (tegenspraak) en diversiteit in samenstelling aanwezig zijn.

3. De Aw vraagt u tot slot om het extern toezicht in een tripartite overleg goed en volledig te informeren over de vervolgstappen en verdere voortgang van het onderzoek naar mogelijke fusie tussen BWV en De Veste.

Rechtmatigheid

Vanwege de late oplevering van de Jaarstukken 2016 ontvangt BWV eerst nu het oordeel Aw inzake de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm in verslagjaar 2016.

Passendheidsnorm

De zogenaamde passendheidsnorm is ingegaan per 1-1-2016. De norm komt erop neer dat corporaties geacht worden om huishoudens met een recht op huurtoeslag bij aanvang voor minstens 95% te huisvesten in woningen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen.

Uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2016 maak ik op dat de accountant de juistheid en volledigheid van uw opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat u 95% of meer van de huishoudens met een recht op huurtoeslag woningen heeft toegewezen met een huur onder de toen vigerende aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoet u aan de norm inzake passendheid.

Staatssteunnorm

Uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2016 maak ik op dat de accountant de juistheid en volledigheid van uw opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat uw toewijzingen van woonegelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen van € 35.739,-/€ 39.874,-. Hiermee voldoet u aan de toewijzings-eisen van de staatssteunregeling.

Leefbaarheid

In uw verantwoordingsstukken (dVi 2016) heeft u aangegeven dat u zich vanaf 1 juli 2015 heeft beperkt tot het ter beschikking stellen van financiële middelen in de vorm van het genoemde in het BTIV 2015 (artikel 48, lid 1).

De Aw heeft daarnaast ook vastgesteld dat uw bijdrage aan de daklozenopvang De Herberg en vrouwenopvang Kadera geen onderdeel uitmaakt van de vigerende prestatieafspraken met de gemeente Hardenberg en dat de bijdrage niet uitsluitend is beperkt tot aan wonen gerelateerde activiteiten (lees huisvestingskosten). De Aw vraagt u om het totaal van de bijdrage van BWV aan de daklozen- en vrouwenopvang nader te onderbouwen (o.a. in het Jaarverslag BWV) en daarbij ook te bezien in hoeverre deze activiteiten bijdragen aan de leefbaarheid van de wijken waar Beter Wonen Vechtdal actief is.

Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie geen opmerkingen.

Conclusie ten aanzien van rechtmatigheid

De beoordeling van de rechtmatigheid van uw corporatie geeft geen aanleiding tot interventies.

Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Aan BWV is met de brief 'besluit scheiden daeb niet-daeb' d.d. 14 december 2017 vrijstelling verleend voor het scheiden van de daeb en niet-daeb werkzaamheden



Datum
5 juli 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H201882

omdat uw corporatie voldoet aan alle drie criteria van het verlicht regime, zoals bedoeld in artikel 49 van de Woningwet.

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden. Deze velden zijn:

- Omvalrisico;
- Efficiency en doelmatigheid;
- Risico's realisatie beleid.

Woningstichting BWV heeft ruim 3600 woningen (en bijna 3800 verhuureenheden). In 2017 heeft BWV in samenspraak met haar stakeholders het strategisch voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd. Het SVB veronderstelt enerzijds krimp in diverse kernen en aan de andere kant uitbreiding van de woningvoorraad in de centrumkern Hardenberg. In de prognoseperiode 2018-2022 voorziet BWV een bescheiden groei naar ruim 3800 woningen. De samenstelling van de doelgroep vraagt daarbij om een verdere aanpassing en vernieuwing van de bestaande vastgoedportefeuille. De Aw stelt vast dat de solvabiliteits- en liquiditeitsratio's voor komende prognoseperiode ruim voldoende zijn. De leningenportefeuille is evenwichtig met een nominale schuld van minder dan € 30.000,- per gewogen verhuureenheid.

In de meerjarenbegroting 2018-2027 wordt echter een verdere doorgroei van wensportefeuille geprogrammeerd naar om en nabij de 4.000 verhuureenheden in 2027. De Aw laat zich graag nader informeren over de doorvertaling van de wensportefeuille naar de meest actuele Portefeuillestrategie.

De Aw heeft kennis genomen van uw begroting en werkplan 2018 en verdere jaren en bijbehorende oplegnotitie. De Aw merkt op dat de begroting en de daarin opgesomde activiteiten op zeer operationeel niveau liggen, waarbij niet duidelijk is in welke zin deze activiteiten bijdragen aan de strategische doelstellingen uit de beleidsvisie BWV: "Dicht Er Bij" en het SVB. In voorliggende begroting wordt de verbinding met de missie van BWV bij benadering gelegd. De keuze voor juist deze set aan activiteiten wordt niet onderbouwd. Het sturingsdocument meerjarenbegroting BWV kan aan kwaliteit winnen door de verbinding met de strategische keuzes en de koers BWV nadrukkelijker te leggen.

BWV heeft eerder aangegeven dat de corporatie werkt aan het actualiseren van de complexbeheerplannen (die dateren uit 2013) en het versterken van de kwaliteit van het risicomanagement en sturing.

De Aw laat zich komende winter nader informeren over de stand van zaken vastgoedsturing en de kwaliteit van het risicomanagement.

Conclusie ten aanzien van financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

De beoordeling van de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen van uw corporatie geeft geen aanleiding tot interventies.

Integriteit bij opdrachtverstrekking

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. U heeft aangegeven dat u de meeste maatregelen doorgevoerd heeft en in belangrijke mate effectief vindt. Het geheel van de antwoorden geeft mij geen aanleiding om de situatie bij uw corporatie nader vast te stellen in een governance-inspectie.



Datum
5 juli 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H201882

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE COÖRDINEREND/SPECIALISTISCH INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

drs. A. de Jong

Bijlage:
Overzicht diverse kengetallen met toelichting



L0762 - Woningstichting Beter Wonen Vechtdal

Type scheiding: Verlicht regime

Financiële continuïteit

ICR

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
TI enkelvoudig (norm 1.4)	Corporatie 3,18	Corporatie 2,72	Corporatie 2,45

Solvabiliteit (inclusief bestemming voor DAEB en totaal)

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
TI enkelvoudig	Corporatie 56.3%	Corporatie 48.7%	Corporatie 39.5%

LTV obv bedrijfswaarde

Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
Corporatie 57.6%	Corporatie 64.1%	Corporatie 72.5%

TI enkelvoudig

Dekkingsratio

Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
Corporatie 30.5%	Corporatie 34.2%	Corporatie 38.8%

TI enkelvoudig

Risico realisatie beleid

Kwaliteit portefeuille

DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,5	1,6	1,5	1,4
% onbekend energieindex	2.9%	5.1%	2.8%	4.8%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	1,8	2,2	1,9	2,0
% onbekend conditiescore	0.6%	36.4%	0.5%	35.3%

niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,2	1,3	1,2	1,2
% onbekend energieindex	13.6%	3.7%	17.6%	3.1%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	1,6	1,8	1,7	1,8
% onbekend conditiescore	0.0%	30.6%	0.0%	28.9%

Aandeel huurklasse in woongelegenheden

DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie
Goedkoop	598	16.5%	598	15.6%
Betaalbaar	2.568	70.8%	2.760	72.0%
Onder huurtoeslaggrens	344	9.5%	373	9.7%
Boven huurtoeslaggrens	119	3.3%	100	2.6%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	3.629	100%	3.831	100%
				% Sector
				16.1%
				67.3%
				12.8%
				3.9%
				100%

niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie
Goedkoop	20	45.5%	20	58.8%
Betaalbaar	0	0.0%	0	0.0%
Onder huurtoeslaggrens	0	0.0%	0	0.0%
Boven huurtoeslaggrens	24	54.5%	14	41.2%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	44	100%	34	100%
				% Sector
				1.2%
				16.0%
				11.9%
				70.9%
				100%

Hoge kasstromen (des)investeringen cq. sterke mutatie t.o.v. vorige dpi

	DAEB dPi 2016		DAEB dPi 2017		niet-DAEB dPi 2016		niet-DAEB dPi 2017	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
% Investerings t.o.v. balanstotaal	18.4%	12.5%	19.9%	13.3%	0.0%	7.9%	0.8%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	0.0%	3.0%	0.0%	2.9%	25.2%	10.2%	0.0%	11.4%

Stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022

	DAEB
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	52.960
Totaal aantal nieuwbouw huur	287
Stichtingskosten per eenheid	185
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	31.936
Totale marktwaarde per eenheid	111
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)	-73

Verkoopopbrengst en resultaat bij individuele woningverkoop in 2017-2022

Bescherming maatschappelijk vermogen

Direct rendement vastgoed in exploitatie

	DAEB	niet-DAEB	Sector
	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Gemiddeld 5 jaars rendement prognoseperiode	3.0%	5.8%	3.7%

Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

	DAEB	niet-DAEB	Sector
	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Gemiddelde onderhoud over 5 jaar	1.075	1.232	1.599
Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	1.179	1.269	1.245

Overige organisatiekosten in WenV

	2016(dVi)	2017(dPi)
	Corporatie	Corporatie
% overig / direct toerekenbaar	0.0%	0.0%

Risico significante verliezen in WenV (als % balanstotaal)

	2016(dVi)	2017(dPi)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	Corporatie 0	Corporatie 0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	-391	43
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Totaal resultaat	-391	43
Balanstotaal	367.818	377.283
Percentage resultaat t.o.v. balanstotaal	(0.1%)	0.0%



Toelichting bijlage integrale oordeelsbrief 2017/2018

Algemeen

Op basis van de dPi 2017 en de dVi 2016 worden cijfers teruggelegd die een beeld geven van de toezichtvelden:

- financiële continuïteit;
- risico realisatie beleid;
- bescherming maatschappelijk vermogen.

De bijlage geeft geen omvattend beeld van alle toezichtvelden en de uiteindelijke beoordeling. De dwarsdoorsnee aan cijfers is mede afhankelijk van het scheidingsregime dat aan de orde is bij een corporatie. Bij hybride en administratieve scheiding is de focus primair gericht op de DAEB- en de niet-DAEB tak. Bij verlicht regime is de enkelvoudige positie het vertrekpunt.

Financiële continuïteit

De ICR, solvabiliteit, LTV en de dekkingsratio worden berekend en kennen een normstelling die is ontleend aan het beoordelingskader dat bij de scheiding is gehanteerd. Om een beeld van het verloop van de ratio's te krijgen zijn achtereenvolgens getoond:

- forecast 2017;
- prognosejaar 2020;
- prognosejaar 2022.

LTV niet-DAEB kan niet afzonderlijk voor de verbindingen worden weergegeven. Als er sprake is van verbindingen dan zijn de betreffende cijfers meegenomen in de LTV niet-DAEB. Met name het mogelijk verschil in ontwikkeling van de LTV-ratio tussen DAEB en niet-DAEB is hierbij een aandachtspunt.

Risico realisatie beleid

Van de kwaliteit van de portefeuille wordt de Energie-Index en de conditiescore getoond. De ontwikkeling tijdens de prognoseperiode wordt gepresenteerd (forecast 2017 versus 2022) voor zowel DAEB als niet-DAEB (in Ti en verbindingen tezamen). Hier wordt volstaan met een vergelijking van de gemiddelde sectorale cijfers.

De ontwikkeling van het aandeel huurklasse in woongelegenheden naar de relevante huurklasse komt in beeld voor de periode 2017 – 2022 (DAEB en niet-DAEB apart weergegeven). De vergelijking met de ontwikkeling met de sectorale cijfers kan hier worden gemaakt.

Het onderdeel "de hoge kasstromen (des)investeringen c.q. sterke mutatie ten opzichte van vorige dPi" geeft een beeld van respectievelijk de investeringen en de desinvesteringen in de prognoseperiode. De ontwikkeling in relatie tot de voorgaande begroting (dPi 2017 versus dPi 2016) en de vergelijking met de sectorcijfers is hierbij aan de orde. De verschillen tussen DAEB en niet-DAEB komen in beeld. Sectoraal is er bij DAEB verhoudingsgewijs sprake van meer investeringen, terwijl bij niet-DAEB de desinvesteringen relatief hoger uitkomen.

De stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022 komen alleen voor de corporatie zelf in beeld (DAEB en niet-DAEB: Ti en verbinding samen). Op basis van de opgegeven marktwaarde in verhuurde staat is het resultaat op de (voorgenomen) investering weergegeven. Bij individuele woningverkoop is een vergelijkbare aanpak gehanteerd. De gemiddelde verkoopopbrengst ligt veelal aanzienlijk hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat.



Bescherming maatschappelijk gebonden vermogen

De cijfers geven het direct rendement op het vastgoed voor DAEB en niet-DAEB voor de corporatie weer. Als vergelijking zijn de sectorcijfers opgenomen. De vastgoedexploitatiekasstromen zijn hierbij afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed.

De gemiddelde onderhoud en beheerkosten op basis van de kasstroomprognose voor vijf jaar zijn naar prijspeil ultimo 2017 teruggebracht. De sectorcijfers zijn hierbij als vergelijking met de corporatiecijfers opgenomen. Daarnaast kunnen DAEB en niet-DAEB met elkaar vergeleken worden.

De overige organisatiekosten in de functionele winst- en verliesrekening worden als percentage van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit weergegeven. Met de introductie van de functionele winst- en verliesrekening in de jaarrekening is het van belang dat de toerekeningen op een zorgvuldige grondslag zijn gebaseerd. In het kader van de waardering is de vergelijkbaarheid van deze lasten en de toerekening van exploitatielasten van groot belang. Er is nu volstaan met het terugleggen van de opgegeven corporatiecijfers in de dVi en de dPi.

Tenslotte zijn de verliezen in de jaarrekening 2016 en de forecast 2017 opgenomen die betrekking hebben op posten die niet op een andere manier al in beeld zijn gebracht, zoals bijvoorbeeld:

- de exploitatie van het vastgoed;
- opbrengsten uit verkoop;
- opbrengsten uit investeringen.

Volstaan is met een weergave uit de enkelvoudige positie van de corporatie zonder nog een vergelijking met sectorale cijfers.