

De Woonplaats

Leningen met garanties van de gemeente Aalten

Peildatum: 31 december 2015

Directe garantie gemeente

Leningnummer	Geldgever	Aflossingswijze	Rentepercentage	Schuldrestant	Restant looptijd
60047	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	4,160	503.288,65	4
60059	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	4,395	88.582,46	7
60060	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,610	497.933,58	22
60061	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	2,960	143.120,76	2
60063	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	4,600	27.196,30	3
60070	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,620	240.781,96	7
60071	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	4,060	1.744.480,32	20
60079	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,760	547.403,42	20
60080	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,920	2.135.155,15	28
60081	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,830	2.454.210,12	29
60082	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	4,900	2.175.616,70	29
	totaal BNG			10.557.769,42	
60053	Nederlandse Waterschapsbank	Annuitair	3,470	1.569.445,66	20
60057	Nederlandse Waterschapsbank	Annuitair	1,100	238.130,54	11
60058	Nederlandse Waterschapsbank	Annuitair	3,200	476.037,93	11
60062	Nederlandse Waterschapsbank	Annuitair	4,300	1.735.554,97	22
60065	Nederlandse Waterschapsbank	Annuitair	3,985	205.094,95	3
60066	Nederlandse Waterschapsbank	Annuitair	5,050	1.638.999,61	19
	totaal NWB			5.863.263,66	

Totaal leningen met rechtstreekse aansprakelijkheid Aalten

16.421.033,08

Achtervang via WSW-borging

Leningnummer	Geldgever	Aflossingswijze	Rentepercentage	Schuldrestant*	Restant looptijd
11116	Nederlandse Waterschapsbank	Fixe	4,078	15.000.000,00	10
50115	Bank Nederlandse Gemeenten	Roll-over	0,100	15.000.000,00	23
50116	Bank Nederlandse Gemeenten	Roll-over	0,100	10.000.000,00	22
50118	Bank Nederlandse Gemeenten	Roll-over	0,234	5.000.000,00	24
50119	Bank Nederlandse Gemeenten	Roll-over	0,270	5.000.000,00	29
60086	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,980	4.495.102,31	30
60087	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,940	421.135,84	21
60090	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	4,160	2.676.185,42	31
60091	Bank Nederlandse Gemeenten	Annuitair	3,850	314.468,09	10
60093	Bank Nederlandse Gemeenten	Fixe	4,120	1.759.000,00	22
60095	Bank Nederlandse Gemeenten	Fixe	4,990	4.000.000,00	42
60096	Bank Nederlandse Gemeenten	Fixe	4,940	1.000.000,00	23
60107	Bank Nederlandse Gemeenten	Fixe	3,610	2.500.000,00	25
60112	Bank Nederlandse Gemeenten	Roll-over	0,542	6.000.000,00	4

Totaal lening met achtervanpositie via borgstelsel

73.165.891,66

* Dit overzicht achtervang sluit aan met info die van het WSW is ontvangen.



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Bijlage 2

> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

L1842
Woningstichting De Woonplaats
t.a.v. het bestuur
Postbus 23
7500 AA ENSCHEDE

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties
Oude Utrechtseweg 19
Baarn
Postbus 107
3740 AC Baarn
www.ilent.nl

Contactpersoon
F.H. Oosting
freek.oosting@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2606-L1842

Datum 6 november 2015
Betreft Toezichtbrief 2015

Geacht bestuur,

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015, beoordeelt de Aw jaarlijks uw corporatie en doet u dit oordeel toekomen. De Aw heeft onderzoek gedaan op basis van uw ingediende prognosegegevens 2015 - 2019, uw verantwoordingsgegevens 2014 en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

In deze toezichtbrief treft u de resultaten van het financiële onderzoek en de deelactiviteiten bij uw corporatie aan. De beoordeling op rechtmatigheid, governance en integriteit ontvangt u separaat.

1. Financiële beoordeling

De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Deze terreinen zijn:

- kwaliteit financiële verantwoording;
- behoud maatschappelijk gebonden vermogen;
- financieel risicobeheer;
- liquiditeit;
- solvabiliteit;
- draagkracht vermogen.

Het financiële onderzoek door de Aw vindt plaats aan de hand van signalen. In de Beleidsregels 2015 van de Aw staan de signalen per toezichtsterrein vermeld. Voor een toelichting op de toezichtaanpak en de gehanteerde normen kunt u terecht op onze website (www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties).

Beoordeling 2015

De financiële beoordeling van uw corporatie leidt tot de volgende opmerkingen.



> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

*leningen met
extra van de risico*

Extendibles in de jaarrekening 2014

In de Jaarrekening 2014 heeft u uw extendible-leningen, conform RJ 290, gewaardeerd tegen marktwaarde. De Aw gaat in haar beleidsregels uit van het continuïteitsprincipe van een corporatie. Voor een goed inzicht in de continuïteits- en liquiditeitsrisico's, is de marktwaarde van extendibles minder relevant. Bij de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen heeft de Aw derhalve geabstraheerd van de lagere marktwaarde in uw jaarrekening. Vanuit het toezichtveld risicobeheer is het inzichtelijk maken van de marktwaarde van dit derivaat wel degelijk relevant. Hierdoor wordt het speculatieve karakter van het afgesloten derivaat duidelijk in het basiscontract van de lening.

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Contactpersoon
F.H. Oosting
freak.oosting@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2606-L1842

Datum
6 november 2015

Systeemgericht toezicht

Op 1 juni heeft de Aw u schriftelijk gemeld dat er geen directe aanleiding was om uw corporatie te selecteren voor een verdiepend onderzoek. Op 29 september heb ik mijn eerste constatering met u besproken.

U informeerde de Aw dat het risicomangement bij De Woonplaats is gebaseerd op de NAR-methodiek. U benoemt in uw Jaarverslag 2014 (hoofdstuk 6 Risicomangement) de belangrijkste risico's die u ziet voor De Woonplaats. De Aw zal bij het eerstkomende bestuurlijke overleg van 2016 uw integrale risicomangement en de door u vermelde belangrijkste risico's agenderen. Daarbij zal ook de relatie met uw nieuwe ondernemingsplan aan de orde komen.

Interventies 2015

De financiële beoordeling 2015 geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

2. Toezicht deelactiviteiten

Naast de hiervoor genoemde onderzoeken houdt de Aw ook toezicht op deelactiviteiten van corporaties zoals:

- het gebruik van derivaten;
- de exploitatierisico's ten aanzien van het zorgvastgoed;
- het gehanteerde beleggingsbeleid.

Derivatenonderzoek art3

Op 3 september bent u schriftelijk geïnformeerd over de uitkomsten van het gehouden onderzoek naar de interne organisatie rondom het gebruik van derivaten, zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 van de beleidsregels derivaten. In die brief heeft de Aw u gevraagd om uiterlijk 15 oktober 2015 een control- en een breakplan aan te leveren waarin u aangeeft op welke wijze u de risico's duurzaam beheerst. Inmiddels heeft de Aw de gevraagde documenten ontvangen. Beide documenten beantwoorden aan de doelstellingen en geven geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

Toezicht op artikel 8 van de beleidsregels

Op 4 mei heeft u ons gemeld dat De Woonplaats weer voldoende buffer bezit om aan de 2% stresstest derivaten te voldoen. Op 6 juni heeft de Aw u schriftelijk bevestigd dat u hierdoor weer aan artikel 8 van de beleidsregels derivaten voldoet.



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 107 3740 AC Baarn

Ik zal uw raad van commissarissen (RvC) informeren over de resultaten van mijn onderzoek en de beoordeling. De Aw maakt het oordeel openbaar. Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,
namens deze,
DE INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties
Contactpersoon
F.H. Oosting
freek.oosting@ilent.nl

Ons kenmerk
FB2015-AW-2606-L1842

Datum
6 november 2015

F.H. Oosting



Bijlage: Kengetallen

Bijlage 1

Woningstichting De Woonplaats (L1842) te Enschede

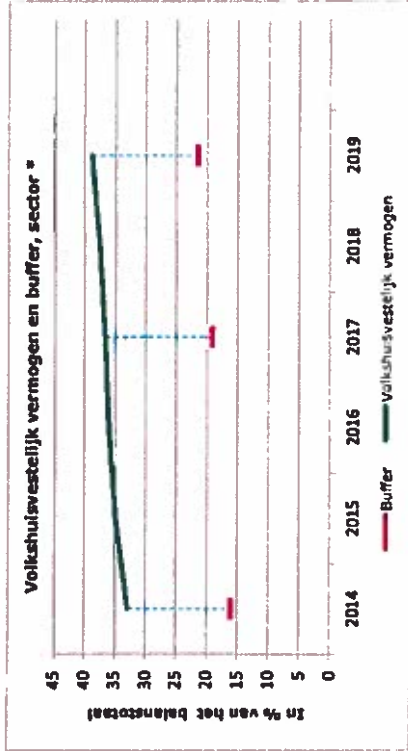
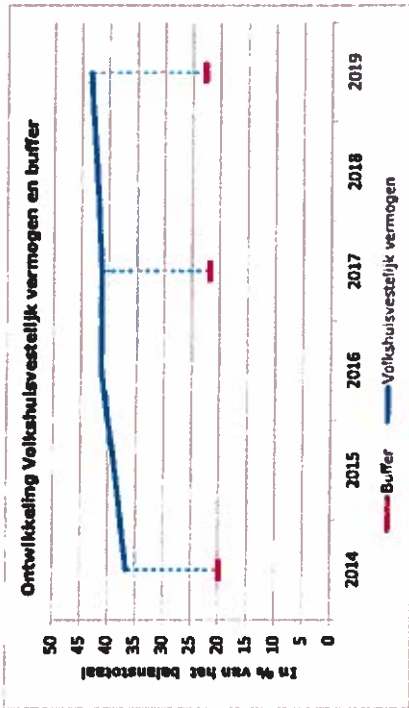
Ratio's

Toezichtveld liquiditeit en financiering (in%)	2013		2014		prognose periode		signaleringsnorm prognoseperiode
	ICR		corporatie	sector	corporatie	sector	
ICR	1,5	1,6	1,6	2,0	1,6	2,0	1,4
DSR-WSW		1,1	1,2	1,4	1,2	1,4	1,0
DSR-CFV	1,0	1,1	1,1	1,3	1,1	1,3	1,0
LTV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	71,9	76,8	70,2	63,1	70,2	63,1	85,0
LTV (marktwaarde, in %)	58,1	55,0	48,7	35,7	48,7	35,7	55,0
LTV (leegwaarde, in %)	44,8	44,9	39,8	25,1	39,8	25,1	40,0

	2014	2014
	corporatie	sector
Nominale schuld per gewogen verhuureenhed (x € 1.000,-)	49,5	35,3
Marktwaarde langlopende schulden per verhuureenhed (x € 1.000,-)	57,9	45,2
Modified duration leningen (jaren)	10,2	8,9
Modified duration vastgoed (jaren)	12,0	11,4

Toezichtveld solvabiliteit en draagkracht vermogen	2014	2017	2019
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	545.799	593.930	613.097
Buffer totaal (x € 1.000,-)	297.683	314.010	322.383
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenhed (in €)	29.963	33.244	34.639
Buffer per gewogen verhuureenhed (in €)	16.342	17.576	18.214

Specificatie buffer (x € 1.000,-)	2014	2017	2019
Marktrisico	124.114	131.330	138.825
Macro-economisch risico	111.334	113.188	113.793
Operationeel risico	138.478	152.188	159.779
Totaal risico	216.739	230.695	240.313
Opslag marktwaarde versus volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	74.637	72.050	70.805
Vpb-beklemling	6.307	11.265	11.265
Buffer totaal	297.683	314.010	322.383



* attentie voor eventueel verschil in schaal

Toezichtveld behoud maatschappelijk gebonden vermogen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	gemiddeld
Netto bedrijfslasten (in €)									
Per gewogen verhuureenheid corporatie	1.566	1.594	1.273	1.440	1.358	1.341	1.346	1.336	1.364
Per gewogen verhuureenheid sector	1.383	1.334	1.330	1.292	1.248	1.234	1.234	1.236	1.249
Signaleringsnorm			1.600						1.500

Direct rendement (in %)

	2014	2015
Marktw waarde niet-DAEB-bezit corporatie	3,47	3,84
Marktw waarde niet-DAEB-bezit sector	3,69	4,01

Bruto stichtingskosten nieuwbouw wooneenheden per eenheid DAEB

	prognose periode	sector
Aantal eenheden	856	88 731
Als % van portefeuille DAEB 2014	5,3	3,9
Stichtingskosten per eenheid (x € 1.000,-)	179	154

Bruto verkoopprijs DAEB wooneenheden per eenheid DAEB bestemd voor bewoners

	prognose periode	sector
Aantal eenheden	828	71.167
Als % van portefeuille DAEB	5,1	3,1
Als % van de gemiddelde WOZ-waarde DAEB wooneenheden	4,6	3,2
Verkoopprijs per eenheid (x € 1.000,-)	94	129

Verlozen in jaarrekening	als % balansstotaal		sector
	resultaat	corporatie	
a. Netto resultaat verocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-0,0
b. Resultaat deelnemingen	-129	-0,0	-0,0
c. Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	-14.022	-0,9	-0,3
d. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-112	-0,0	0,0
e. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	28	0,0	0,0
f. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.012	-2,3	-0,6
Totaal	-49.247	-3,3	-0,9

Toezichtveld risicobeheer

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Levensduur bezit								
Levensduur bezit, corporatie	25,2	24,8	25,4	25,1	25,1	25,4	25,4	25,2
Ontwikkeling aantal gewogen verhuureenheden	18.843	18.858	18.216	17.832	17.704	17.866	17.845	17.700
Index aantal eenheden (2012=100)		100,1	96,7	94,6	94,0	94,8	94,7	93,9
Levensduur bezit, landelijk	23,5	23,5	23,8	23,9	24,0	24,0	24,0	23,8
Index aantal eenheden (2012=100)		100,3	99,7	99,1	99,0	98,8	98,6	98,3

Energie labels	opgave corporatie								
	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Score (%)	10,50	1,10	0,20	15,90	22,20	30,50	11,20	4,50	1,30
NEN 2767 Conditiescore				1	2	3	4	5	6
Score (%)									

Gewogen score energielabels	2014	
	corporatie onbekend (%)	sector onbekend (%)
Gewogen score energielabels	3,3	2,6
Gewogen score conditiescore	-	100,0
Aantal woongelegenheden	16.984	2.402.355

Toezichtveld kwaliteit verantwoording

Realisatie-index	Index		
	2012	2013	2014
Prognosejaar 2011	296	379	506
Prognosejaar 2012		122	266
Prognosejaar 2013			65
Realisatie nieuwbouw	201	138	14
			353
			0,30
			0,77
			0,30
			0,67
			0,80
			0,22
			0,84
			0,30
			0,77

	2012	2013	2014	totaal	index
Prognosejaar 2011	273	293	312	878	0,82
Prognosejaar 2012	215	215	215	430	0,86
Prognosejaar 2013	219	219	219	438	0,86
Realisatie verlopen	226	217	274	717	0,81
					0,63
Stabiliteit prognose netto-variabele lasten					
	verslagjaar				index
	2011	2012	2013	2014	corporatie
Prognose lasten per gewogen vhw-gemiddeld over 2014 - 2016	3.031	2.933	2.728	2.973	sector
Stijgingsfactor van prognose t naar t+1	0,97	0,93	0,93	1,09	
Gewogen stijgingsfactor	-	-	-	1,00	
Stijgingsfactor gesommeerd	0,97	0,97	1,86	3,27	6,10
					5,93
Prognose en realisatie ICR (in %)					
ICR 2014 (dPI 2013)					corporatie
ICR 2014 (dPI 2014)					1,51
ICR 2014 (dVI 2014)					1,60
					1,64
					1,71

Raming van operationele- en (des)investeringskasstroom 2014

	nominaal (x C 1.000,-)	corporatie	% van vhw-vermogen	sector
Kasstroom operationeel 2014 (dPI 2013)	19.303		3,54	4,87
Kasstroom vwa-desinvestering 2014 (dPI 2013)	-18.199		-3,33	-9,50
a. Totaal	1.104		0,20	-4,62
Kasstroom operationeel 2014 (dPI 2014)	20.588		3,77	5,50
Kasstroom vwa-desinvestering 2014 (dPI 2014)	7.165		1,31	-4,13
b. Totaal	27.753		5,08	1,37
Kasstroom operationeel 2014 (dVI 2014)	22.117		4,05	5,71
Kasstroom vwa-desinvestering 2014 (dVI 2014)	-2.360		-0,43	-4,18
c. Totaal	19.757		3,62	1,53

Enkeelvoudige balans 2014

Activa	opgave	vhv-exploitatie	marktwaarde
Vaste activa			
Totaal immateriële vaste activa	-	-	-
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	738.188	987.679	1.496.602
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.371	13.760	13.760
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.490	18.490	18.490
Totaal materiële vaste activa	770.049	1.019.929	1.528.852
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	121.558	152.852	141.716
Sociaal vastgoed in exploitatie, gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.688	13.688	13.688
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	389	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	135.635	166.540	155.404
Financiële vaste activa	206.864	206.864	206.864
Totaal vaste activa	1.112.548	1.393.333	1.891.121
Viottende activa			
Totaal voorraden	5.332	5.332	5.332
Onderhanden projecten	-	-	-
Totaal vorderingen	5.000	5.000	5.000
Effecten	-	-	-
Liquide middelen	89.075	89.075	89.075
Totaal viottende activa	99.407	99.407	99.407
Totaal activa	1.211.955	1.492.740	1.990.528

Woningstichting De Woonplaats (L1842) te Enschede

Passiva			
Eigen vermogen	224.765	545.799	1.003.338
Voorzieningen en egalisatierekening	17.916	17.916	17.916
Landlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen	699.272	673.791	699.272
VOV-verplichtingen	14.072	14.072	14.072
Overige schulden (inclusief aan groepsmaatschappijen)	113.906	99.138	113.906
Langlopende schulden totaal	827.250	787.001	827.250
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	104.732	104.732	104.732
Overig	37.292	37.292	37.292
Kortlopende schulden totaal	142.024	142.024	142.024
Totaal passiva	1.211.955	1.492.740	1.990.528
Solvabiliteit (in %)	18,5	36,6	50,4

Bedrijfswaarde van opgegeven naar geïnformeerd

Opgegeven bedrijfswaarde	1.302.960
Discontering	-
Verkoopportefeuille	-20.686
Parameters	-10.970
Levensduur	-
Restwaarde	-117.870
Lasteniveau	-
Verhuudershelling	-12.703
Geïnformeerde bedrijfswaarde	1.140.531

Direct rendement (in %)

	direct rendement		
	corporate	sector	sector
Op volkshuysvestelijke exploitatie waarde/ marktwaarde	4,6	5,3	2,8
Marktwaarde DAEB bezit	3,4		2,8
Marktwaarde DAEB bezit (inclusief compensatie)	3,7		3,1
Op rentabiliteitswaarde/ nominale schuld	3,7	4,4	4,1
Op volkshuysvestelijk vermogen/ marktvermogen	4,0	6,3	2,0

	DAEB		
	corporate	sector	sector
Geïnformeerde bedrijfswaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	58	45	123
Marktwaarde per gewogen vhe (x € 1.000)	87	90	134

Hoe zit het borgingsstelsel in elkaar?

Een woningcorporatie kan eigenlijk niet failliet. Financiële problemen worden opgevangen door de sector zelf en in het uiterste geval door het Rijk en de gemeenten. Door die drielaagse zekerheidsstructuur kunnen corporaties onder meer lenen tegen gunstige rentetarieven. Sinds de oprichting van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in 1983 is nog nooit een beroep gedaan op de obligoverplichting (2) of de overheid (3): zelfs bij Vestia was het saneringstraject (1) voldoende.

Achtervang in de corporatiesector

