



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2103
Woonstichting De Key
t.a.v. het bestuur
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

**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
06250929237
arjan.de.jong@ilent.nl

Ons kenmerk

Holmesnummer
H201893

Datum 27 juni 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 (Woonstichting De Key). De Aw gebruikt voor de beoordeling uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, Jaarplan en geconsolideerde Begroting, de stukken van de accountant en andere informatie en stukken die in het kader van het regulier overleg De Key - Aw zijn verstrekt.

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 risicogebieden 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 onder Contouren van het Toezicht.

Hieronder treft u de uitkomst van het nader onderzoek aan.

Monitoring interventies voorgaande jaren

Ik stel vast dat u in achterliggende periode de Aw op en goede wijze heeft geïnformeerd over de uitkomsten van de visitatie 2017 (2012-2015) en over de verdere voortgang van de implementatie van vastgoedsturing (asset management) binnen De Key.

De Aw heeft daarnaast in brief integrale beoordeling 2016 uw aandacht gevraagd voor het herstel van de constructieve dialoog tussen de verhuurder De Key en de diverse huurdersbelangen. Ik moet constateren dat het herstel van het goede overleg en het wederzijds vertrouwen tussen u en een deel van de huurdersbelangen (diverse bewonerscommissies) ondanks diverse inspanningen nog niet is gerealiseerd (zie hieronder).



Datum
27 juni 2018

Ons kenmerk

Holmesnummer
H 201893

Integrale beoordeling 2017

Samenvattend beeld

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van de volgende drie opmerkingen.

Opmerking 1: De Aw constateert een blijvende onvrede bij een deel van de zittende huurders en diverse vertegenwoordigers van huurdersbelangen bij de nieuwe koers van De Key. Dit verstoort de goede dialoog tussen huurders en verhuurder. De Aw vraagt de inzet van uw bestuur en de huurders-vertegenwoordigers binnen uw RvC en evenzogoed van de huurderskoepel om eventuele onduidelijkheden in de strategische koers van De Key weg te nemen en het geschil daarover – al dan niet met behulp van mediation - te beslechten.

Opmerking 2: De Aw vraagt uw aandacht voor de verdere implementatie van vastgoedsturing binnen De Key en de uitwerking van de verduurzamingsopgave. Graag laat de Aw zich komend winter 2018-2019 tezamen met het WSW informeren over de actuele stand van zaken van vastgoedsturing in relatie tot de door De Key gewenste aanpassingen in de woningportefeuille.

Opmerking 3: De Aw zal in het najaar van 2018 een governance inspectie (nulmeting) uitvoeren bij De Key

Interventies 2017

De integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot 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 het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij De Key nog geen governance-inspectie (nulmeting) uitgevoerd.

De in 2016 vastgestelde nieuwe strategische Koers "Ruimte voor Bewegen" is in jaar 2016 en 2017 vertaald naar een portefeuillestrategie voor Amsterdam en Diemen en - gezien de eigen karakteristieken van de woningmarkt Zandvoort - in een separate portefeuillestrategie voor Zandvoort.

In de meerjarenbegroting 2018-2022 geeft u aan op welke wijze De Key verder uitwerking geeft aan de vastgestelde portefeuillestrategie voor Amsterdam en Zandvoort. De Aw constateert dat de geformuleerde beleidsaandachtspunten zoals "naar een woningstartergeschikte portefeuille", verschuiving in/binnen de doelgroep, een gematigd huurbeleid, forse investeringen in nieuwbouw van meest kleinere starterwoningen en studenteneenheden en verkoop van meest grotere eenheden en afwerken van de desinvesteringslijst (vreemdsoortig bezit) in lijn zijn met de goedgekeurde portefeuillestrategie.

De AW constateert daarbij tegelijkertijd dat de strategische keuze voor het loslaten van de doelstelling van brede doelcorporatie, waarbij u meer prioriteit geeft aan de doelgroep woonstarters (jongeren of "outsiders"), leidt tot soms stevige discussie met een deel van de zittende huurders en bewonerscommissies. De Aw heeft na eerdere (niet gehonoreerde) bezwaren op de statutenwijziging in jaar 2016 en een daarop volgende beroepsprocedure, achterliggende periode diverse bezwaren op het besluit van de Aw op het definitief scheidingsvoorstel daeb-niet daeb ontvangen. De uitkomst van het besluit op bezwaar tegen het scheidingsvoorstel daeb-niet daeb is kort voor de zomer aan bezwaarden en De Key kenbaar gemaakt.



Datum
27 juni 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H 201893

Partijen (i.c. bezwaarden) lijken door het indienen van een bezwaar - door tussenkomst van derden - in gesprek te willen komen over de impact van de koers van De Key (voor A'dam) en lijken bevreesd voor 'openbare verkoop' van bepaald bezit (niet-daeb) en/of het niet respecteren van de bestaande huurcontracten door de dochteronderneming Lieven de Stad B.V.. Desgevraagd heeft u aangegeven dat de koerswijziging van De Key niet ten koste mag gaan van de zittende huurders. Geldende huurcontracten worden vanzelfsprekend gerespecteerd en het onderhoud en beheer van het vastgoed (ook niet-daeb) blijft op peil en is conform het vastgestelde onderhoudsbeleid.

Desondanks acht de Aw de huidige situatie waarbij de verhuurder De Key en de huurderskoepel Arcade met daarachter een beperkt aantal bewonerscommissies tegenover elkaar staan als niet wenselijk. Een goede en constructieve dialoog tussen verhuurder en huurders is van waarde. De Aw vraagt daarom de inzet van het bestuur en de huurdersvertegenwoordigers binnen uw RvC evenzogoed als van de huurderskoepel en de diverse bewonerscommissies om eventuele onduidelijkheden in de koers van De Key en het geschil daarover - al dan niet met behulp van mediation - te willen beslechten.

De Aw constateert daarnaast dat De Key voortvarend doorgaat met het verder vereenvoudigen van de verbindingenstructuur. Eén en ander draagt bij aan een betere sturing en beheersing van Woonstichting De Key. Gezien de soms 'vreemde' structuur vraagt de Aw uw aandacht voor de wettelijke vereisten bij het zorgvuldig afwikkeling van bestaande overeenkomsten en verbindingen.

De uitkomsten van de recente visitatie over het presteren van De Key in de achterliggende periode zijn (zeer) positief. De Aw wil in het najaar van 2018 een reguliere governance inspectie (nulmeting) uitvoeren. De focus in deze governance inspectie ligt daarbij op de kwaliteit van de aansturing door het bestuur, de relatie bestuur-RvC, de kwaliteit en samenwerking binnen het intern toezicht, de inhoud van het risico-management, de interne en externe verantwoording en de kwaliteit van de stakeholdersdialoog.

Conclusie ten aanzien van governance

De beoordeling van de governance van uw corporatie geeft geen aanleiding tot het maken interventies. Wel vraagt de Aw om een herstel van de constructieve dialoog tussen verhuurder en huurder.

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm heeft de Aw u op 30 november 2017 een brief gestuurd, waaruit blijkt dat uw corporatie voldoet aan de passendheidsnorm en de vereisten voor staatssteun (i.c. staatssteunnorm).

Sponsoring:

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

Desgevraagd heeft u aangegeven dat de sponsorbijdrage van zeer geringe omvang een oude convenantafpraak behelst, die ook in verslagjaar 2017 is beëindigd.

Niet toegestane activiteiten:

De Key is eigenaar van het terrein Corodex dat onderdeel uitmaakt van een grotere gebiedsontwikkeling in Zandvoort Noord. Er zijn naast De Key andere grondeigenaren actief in het plangebied. In de actuele prestatieafspraken 2018



Datum
27 juni 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H 201893

tussen de gemeente Zandvoort, het Huurdersplatform Zandvoort-Arcade en De Key is opgenomen dat er (wederzijds) wordt gewerkt aan plannen voor de realisatie van sociale huurwoningen in Zandvoort op het Corodex terrein. Vooruitlopend daarop heeft De Key alle overeenkomsten met huurders en gebruikers op het Corodex terrein per 31 december 2017 beëindigd. U heeft aangegeven dat De Key zelf nooit een 'exploitatie heeft gedraaid'. Ik stel vast dat de eerder geconstateerde onrechtmatigheid daarmee is beëindigd.

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 Woonstichting De Key is met de brief d.d. 28 november 2017 goedkeuring verleend voor de hybride scheiding conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsverzoek. Daarbij is tevens goedkeuring verleend aan de verbinding van Woonstichting De Key met de dochtervennootschap Lieven de Stad B.V..

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.

De financiële positie van De Key is in de achterliggende jaren aanmerkelijk verbeterd. De vermogens- en liquiditeitsratio's voor zowel de daeb als de niet daeb tak zijn inmiddels ruim boven de normen zoals door de Aw en het WSW gehanteerd. De door De Key gehanteerde uitgangspunten voor het Financieel Beleid, die ook zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting 2018 en een separaat Financieel Kader d.d. 2018 zijn zeer solide. De Aw constateert dat de financiële positie van De Key verder wordt versterkt bij de uitvoering van de goedgekeurde portefeuillestrategie voor Amsterdam e.o. en Zandvoort. Met een gematigd huurbeleid en beheersing van de variabele lasten, uw beleid inzake desinvesteren en verkoop van bestaand bezit (desinvesteringslijst) en investeren in nieuwbouw (lees het toevoegen van een aanzienlijk aantal meest starters- en studentenwoningen) en investeringen in woningverbetering en verduurzaming van het bestaande bezit zoekt u de balans tussen het realiseren van positieve kasstromen en een geringe doch gestage afbouw van de leningenportefeuille. De Aw constateert (met het WSW) wel dat de investeringen in woningverbetering soms achterblijven en voor wat betreft de verduurzaming nog relatief bescheiden zijn. Met het WSW vraagt de Aw uw aandacht voor de verdere implementatie van vastgoedsturing binnen De Key en de uitwerking van de verduurzamingsopgaaf. In de meerjarenbegroting mist de Aw tot slot een meerjarig kasstroomoverzicht en een projectenoverzicht investeringen in bestaand bezit alsmede een totaaloverzicht ontwikkeling in de bestaande voorraad.

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 opmerkingen of interventies.



Datum
27 juni 2018

Ons kenmerk
Holmesnummer
H 201893

Integriteit bij opdrachtverstrekking

In het najaar van 2017 bent u gevraagd mee te doen aan een enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. U heeft afgezien van deelname. Daar kunnen goede redenen aan ten grondslag liggen. De Aw heeft de resultaten van de enquête als input gebruikt voor een risicoanalyse op basis waarvan circa 10% van de corporaties versneld bezocht zal worden voor een governance-inspectie. Binnen de groep van non-respondenten is ook 10% voor dat doel geselecteerd, teneinde te voorkomen dat non-response "beloond" wordt. Uw corporatie is voor dit doel niet geselecteerd.

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



L2103 - Woonstichting De Key

Type scheiding: Hybride scheiding

Financiële continuïteit

ICR

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
Daeb TI (norm=1.4)	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-Daeb TI (norm=1.8)	1,15	1,89	2,23
Niet-Daeb (verbindingen) (norm=1.8)	4,05	6,47	4,23
	-0,22	6,40	5,41

Solvabiliteit (inclusief bestemming voor DAEB en totaal)

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-DAEB TI	59.5%	64.6%	67.6%
Niet-DAEB verbindingen	60.8%	79.3%	82.5%
	60.3%	73.7%	79.1%

LTV obv bedrijfswaarde

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-DAEB TI	64.5%	62.9%	57.4%
Niet-DAEB verbindingen	75.2%	36.3%	33.5%

Dekkingsratio

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-DAEB TI	24.7%	24.0%	21.8%
Niet-DAEB verbindingen	45.0%	17.0%	15.7%
	48.4%	24.9%	20.2%

Risico realisatie beleid

Kwaliteit portefeuille

DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,7	1,6	1,6	1,4
% onbekend energieindex	14.8%	5.1%	14.7%	4.8%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	1,9	2,2	1,8	2,0
% onbekend conditiescore	44.1%	36.4%	39.8%	35.3%

niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)	1,5	1,3	1,4	1,2
% onbekend energieindex	11.5%	3.7%	9.5%	3.1%
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)	1,7	1,8	1,7	1,8
% onbekend conditiescore	36.5%	30.6%	38.5%	28.9%

Aandeel huurklasse in woongelegenheden

DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	10.888	36.4%	9.993	33.2%	16.1%
Betaalbaar	15.788	52.8%	15.667	52.1%	67.3%
Onder huurtoeslaggrens	2.281	7.6%	3.434	11.4%	12.8%
Boven huurtoeslaggrens	945	3.2%	976	3.2%	3.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	29.902	100%	30.070	100%	100%

niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022		
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie	% Sector
Goedkoop	21	1.0%	209	9.9%	1.2%
Betaalbaar	370	18.2%	328	15.5%	16.0%
Onder huurtoeslaggrens	146	7.2%	125	5.9%	11.9%
Boven huurtoeslaggrens	1.500	73.6%	1.456	68.7%	70.9%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	2.037	100%	2.118	100%	100%

Hoge kasstromen (des)investeringsen 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
% Investeringsen t.o.v. balanstotaal	11.8%	12.5%	13.5%	13.3%	16.3%	7.9%	12.2%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	8.8%	3.0%	9.0%	2.9%	21.6%	10.2%	15.4%	11.4%

Stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	364.993	8.010		
Totaal aantal nieuwbouw huur	3.045	23		
Stichtingskosten per eenheid	120	351		
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	420.965	4.645		
Totale marktwaarde per eenheid	138	204		
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)	18	-148		

Verkoopopbrengst en resultaat bij individuele woningverkoop in 2017-2022

	DAEB	niet-DAEB
	Corporatie	Corporatie
Aantal verkoop individueel	1.630	426
Totale netto verkoopopbrengst	401.202	94.017
Totale marktwaarde van verkoop	433.374	97.185
Gemiddelde netto verkoopopbrengst	246	221
Gemiddelde marktwaarde van verkoop	266	228

Bescherming maatschappelijk vermogen

Direct rendement vastgoed in exploitatie

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddeld 5 jaars rendement prognoseperiode	2.1%	2.5%	3.0%	3.7%

Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

	DAEB		niet-DAEB	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
Gemiddelde onderhoud over 5 jaar	1.422	1.700	2.009	1.599
Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	907	1.154	1.397	1.245

Overige organisatiekosten in WenV

	2016(dVI)	2017(dPI)
	Corporatie	Corporatie
% overig / direct toerekenbaar	17.1%	5.5%

Risico significante verliezen in WenV (als % balanstotaal)

	2016(dVi)	2017(dPi)
	Corporatie	Corporatie
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Resultaat deelnemingen	2.831	-849
Totaal resultaat	2.831	-849
Balanstotaal	4.614.134	4.706.687
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.