

Portefeuillerapportage

Per 31 december 2016

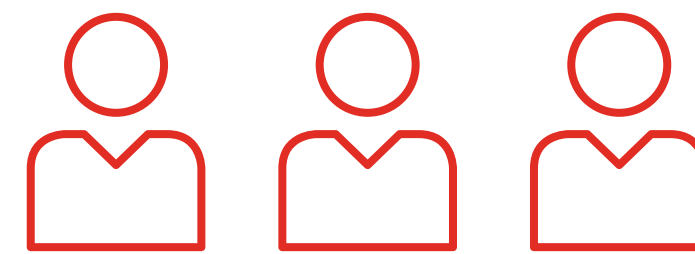


||EWSE||

Inhoudsopgave



Trends



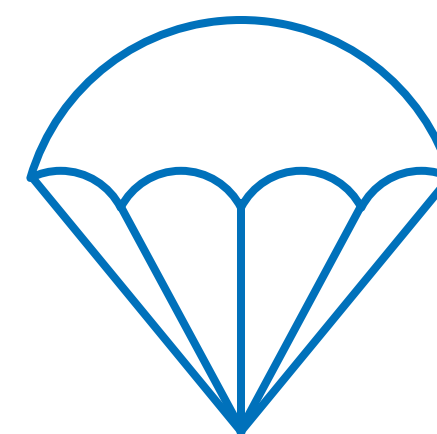
Overzicht
deelnemers



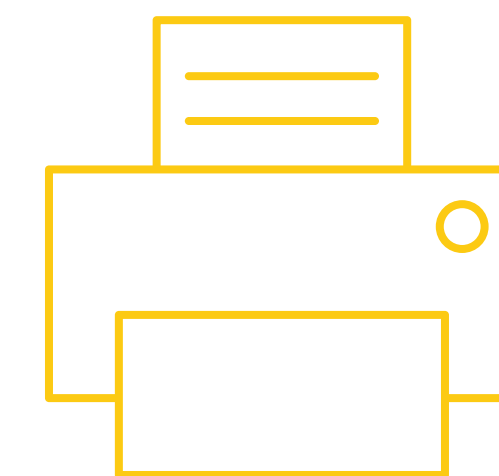
Profielen
deelnemers



Borgstelsel



Beheersing
risico's



Print

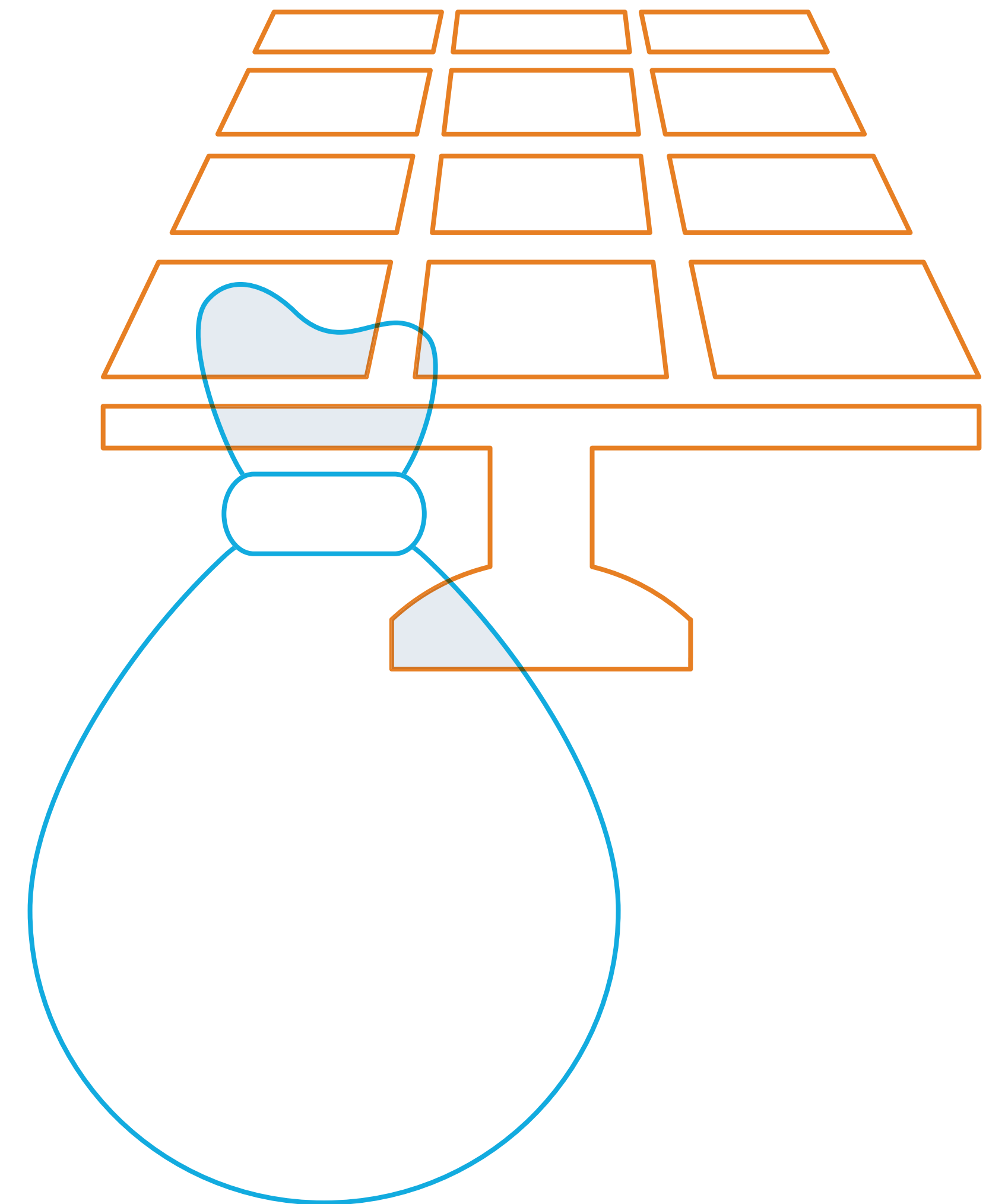
Trends

Algemeen beeld

- De sector wordt eenvoudiger: meer focus op kerntaak (DAEB) en kernregio en minder deelnemingen.
- De administratieve eisen worden zwaarder op gebied van compliance en rapportage en als gevolg van afstemming met huurdersvereniging en gemeente.
- Nadruk op duurzaamheid neemt toe (energielabels).
- Het kostenbewustzijn is hoog. Na snijden wordt nu vooral in kwaliteit organisatie geïnvesteerd (personeel, beleid etc.). Dit werkt door in de BR-scores.
- Veel oudere bestuurders en commissarissen gaan met pensioen. Zij worden opgevolgd door een jongere generatie, vaker dan voorheen door vrouwen en door mensen van buiten de sector.

Geborgde portefeuille

- De geborgde portefeuille daalt sinds 2013 met meer dan € 1 mrd per jaar. Rekening houdend met overgenomen gemeenteleningen (€ 124 mln in 2016) en met opgebouwde liquiditeitsbuffers voor derivaten (enkele honderden miljoenen per jaar) is de netto-aflossing nog groter.
- Druk op corporaties om te investeren neemt toe. Hierdoor zal de afname naar verwachting stabiliseren. Doorlooptijden voor investeringen kunnen echter lang zijn en nieuwbouwgrond is niet altijd beschikbaar.



Woningwet

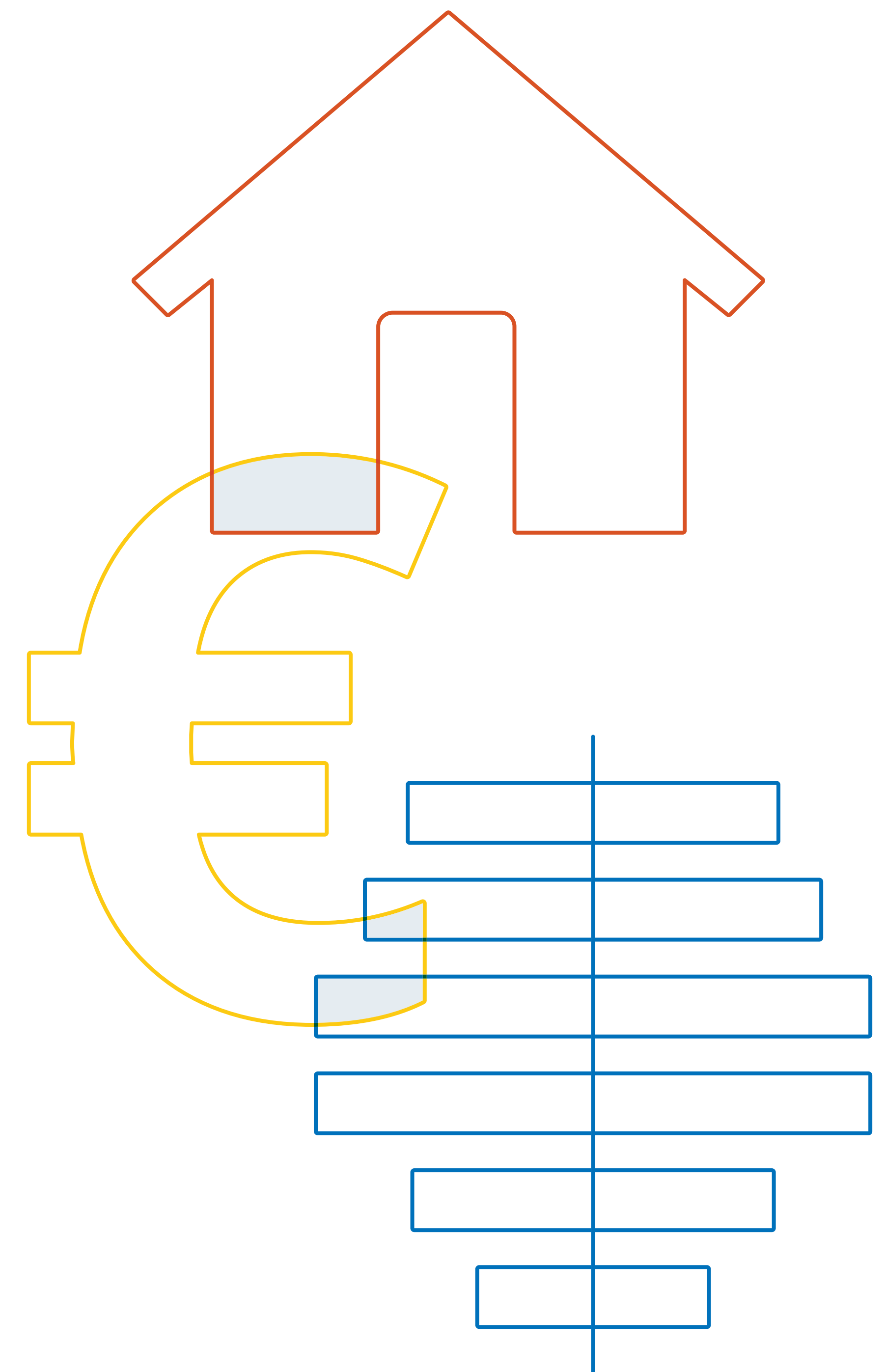
- Door nieuwe Woningwet, passend toewijzen en huurakkoord hebben corporaties minder flexibiliteit in huren. Gemeenten en huurders krijgen een grotere invloed.
- Veel corporaties hebben een focus op afbouwen van niet-DAEB, maar verkopen buiten de sector zijn vooralsnog beperkt. Een aantal corporaties is bezig niet-DAEB geheel af te stoten.
- Er zijn verschillen in investeringskracht tussen woningmarktregio's. In sommige regio's lijkt meer kapitaal beschikbaar te zijn dan noodzakelijk voor de bestaande opgave.

Financiële positie

- Afgelopen jaren verbeterde de financiële positie sterk. Investeringsbeperkingen zijn beperkt geweest en corporaties zijn efficiënter gaan werken.
- Grote financieel zwakkere corporaties bevinden zich in een periode van bestendig herstel en kleine financieel zwakkere corporaties zijn veelal gefuseerd met grotere corporaties in de regio.
- Door druk vanuit gemeenten en Rijk om meer te investeren, kan de financiële ruimte in de komende jaren verminderen.

Demografische ontwikkelingen

- Corporaties spelen in op individualisering van de samenleving. Het aanbod van appartementen neemt toe ten koste van eengezinswoningen.
- Steeds meer woningen worden levensloopbestendig om ouderen langer te kunnen blijven huisvesten.
- Corporaties hebben geplande verkopen (deels) teruggedraaid om statushouders te kunnen huisvesten. Tegelijk is het aantal statushouders lager dan verwacht. Hierdoor zijn er veelal voldoende woningen om hen in onder te brengen.

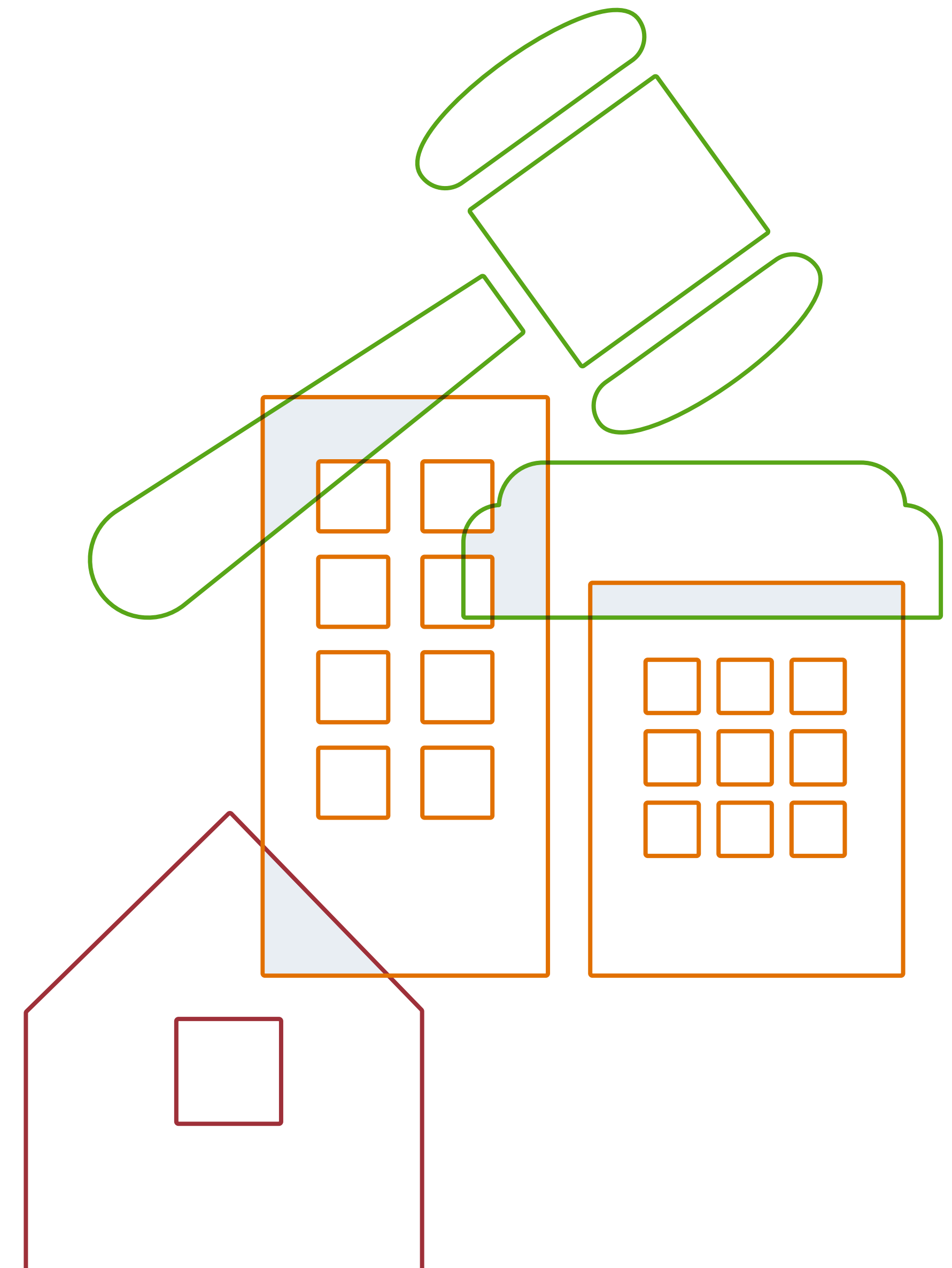


Rechtsvorm en fusies

- In 2014-2016 fuseerden jaarlijks ca. tien corporaties. In 2017 halen we dit aantal al in januari en volgen gedurende het jaar vermoedelijk nog enkele fusies. Verwachting is dat het hoge aantal fusies nog enkele jaren zal aanhouden.
- Naast financieel zwakke corporaties zijn het vaak kleine corporaties die fuseren. Komende jaren ligt naar verwachting de nadruk op schaalvergroting.
- Het aantal verenigingen neemt af en steeds meer vrijwilligersbesturen treden terug.

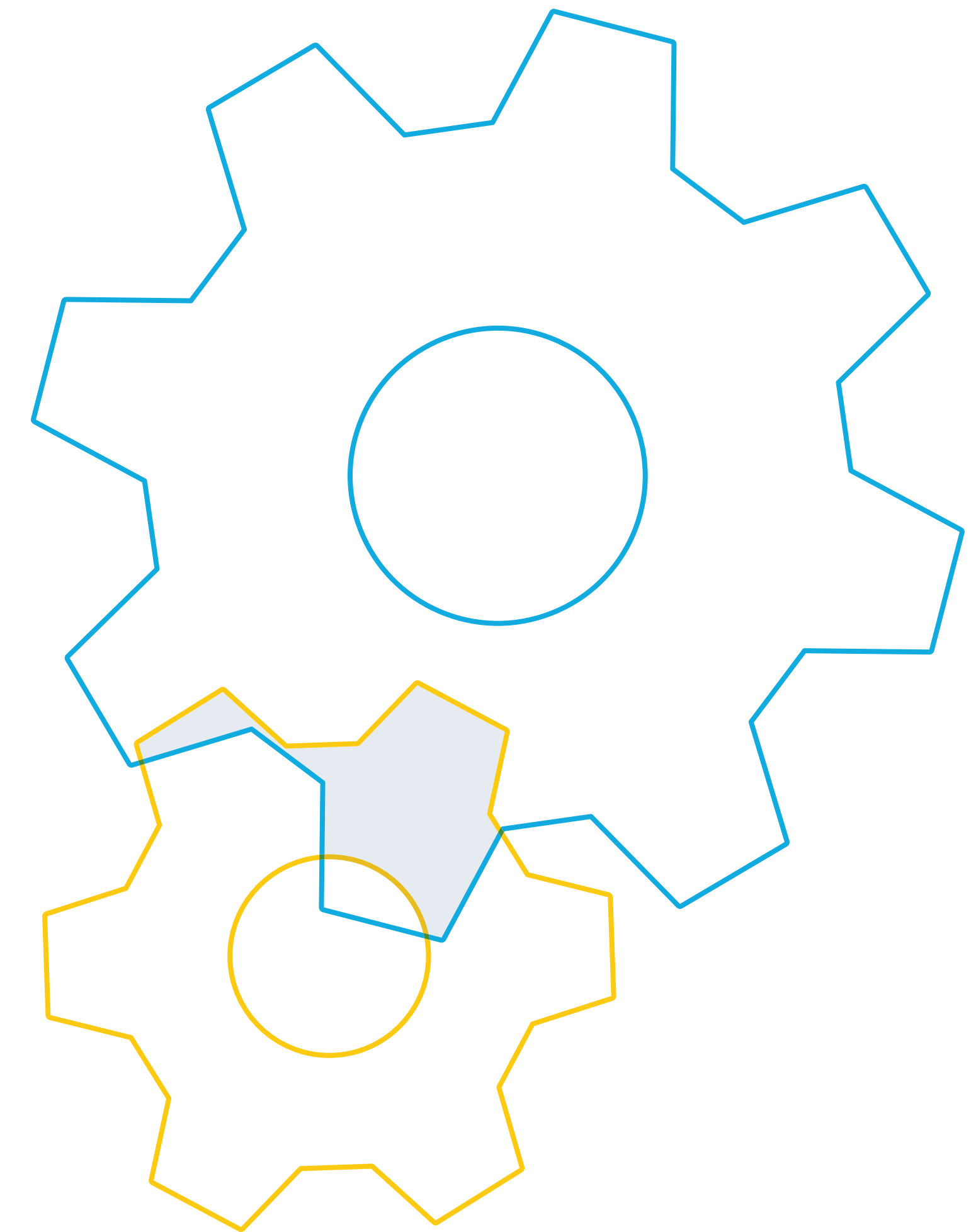
Transitieopgave

- De regionale verschillen worden groter. Er is een groeiend tekort aan woningen in de grote steden, terwijl de ‘randen van Nederland’ krimpen.
- In de grote steden is nieuwbouwgrond schaars, waardoor corporaties moeilijk aan hun taak kunnen voldoen. In krimpregio's dalen de prijzen, waardoor in combinatie met de lage rente steeds meer huishoudens de mogelijkheid hebben een woning te kopen. De behoefte aan sociale huurwoningen neemt hier af.
- Waar corporaties tot enkele jaren geleden veel sloop of nieuwbouw toepasten, ligt de nadruk nu meer op renovatie.



Diverse ontwikkelingen

- Extramuralisering en scheiding van zorg en wonen hebben gevolgen voor corporaties. Personele unies tussen zorgorganisaties en corporaties worden ontbonden, huurcontracten aangepast en bezit wordt gereed gemaakt voor zelfstandige verhuur.
- Bij gemeenten neemt kennis van de corporatiesector toe, al gaat dit volgens corporatiesbestuurders niet bij elke gemeente even hard.
- Als gevolg van de Woningwet zijn twee corporaties voornemens juridisch te splitsen, negen kiezen voor een hybride scheiding. Het merendeel scheidt administratief (193) of volgt het verlicht regime (118).



Overzicht deelnemers

Overzicht portefeuille - samenstelling

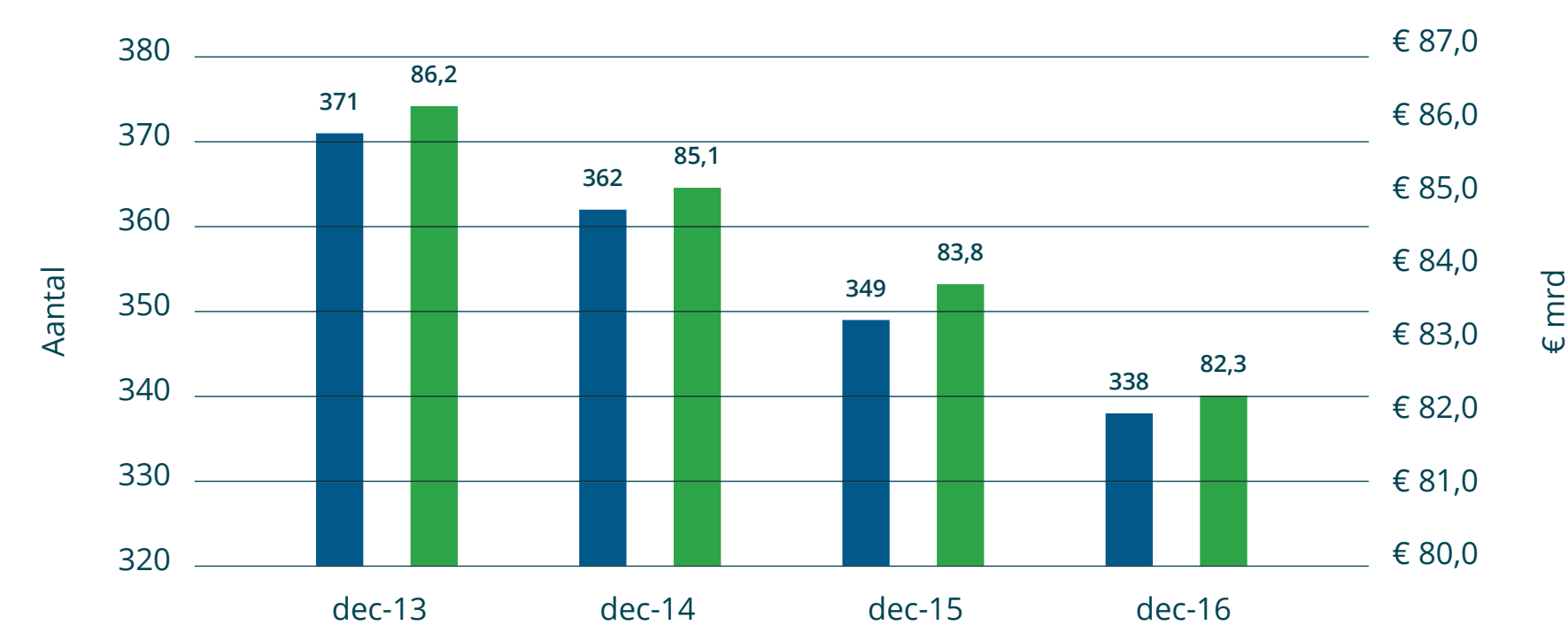
Ontwikkelingen

- In 2016 daalde het aantal deelnemende corporaties per saldo met 11 naar 338 als gevolg van fusies (-12), uitschrijving van een deelnemer (-1) en het toevoegen van twee nieuwe deelnemers (+2). Het aantal niet-deelnemers is minimaal en bedraagt nu 9 corporaties met in totaal ±4.000 VHE.
- Alle corporaties zijn in 2016 beoordeeld en van allen is een nieuwe risicoklasse, risicoscore en rating vastgesteld. De eerder ingezette trend van verbetering van de risicoklassen zet zich ook in 2016 voort (zie 2e figuur). De oorzaak is vooral een verbetering van de financiële ratio's.
- De dalende trend in de risicoklasse rood (hoog) is het gevolg van een verbeterd risicoprofiel (migratie naar geel) en door fusies (met name kleine corporaties). Bij geel is in 2016 een (netto) daling te zien door migratie naar groen. In totaal zijn er in 2016 24 deelnemers waarvan de risicoklasse verbeterde en 12 deelnemers waarvan de risicoklasse verslechterde.

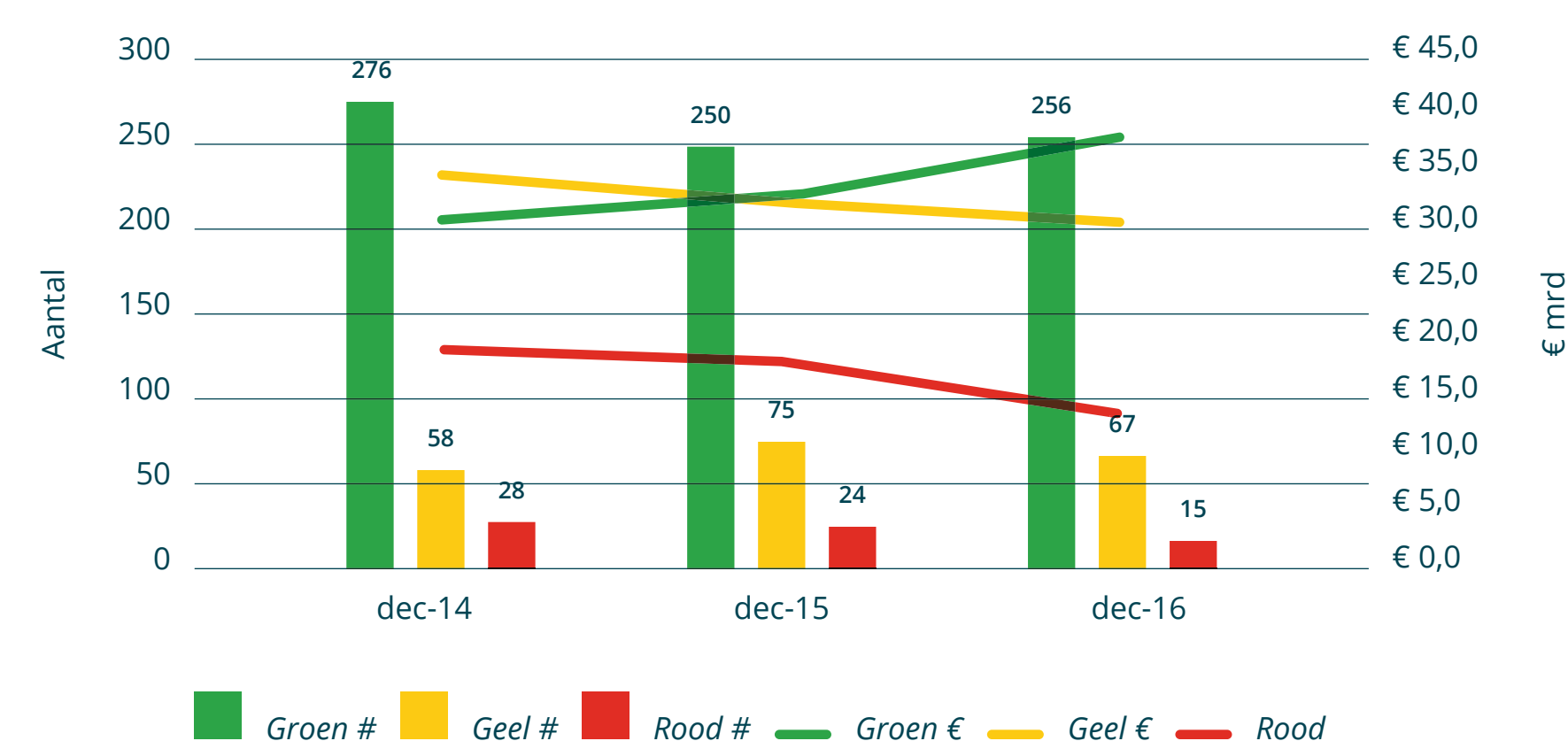
NB. De eenmalige migratie in 2015 vond plaats als gevolg van de nieuwe risicoclassificatiematrix (1M werd geel, was groen).

Deelnemers & Geborgd volume

Deelnemers



Uitsplitsing naar klassen



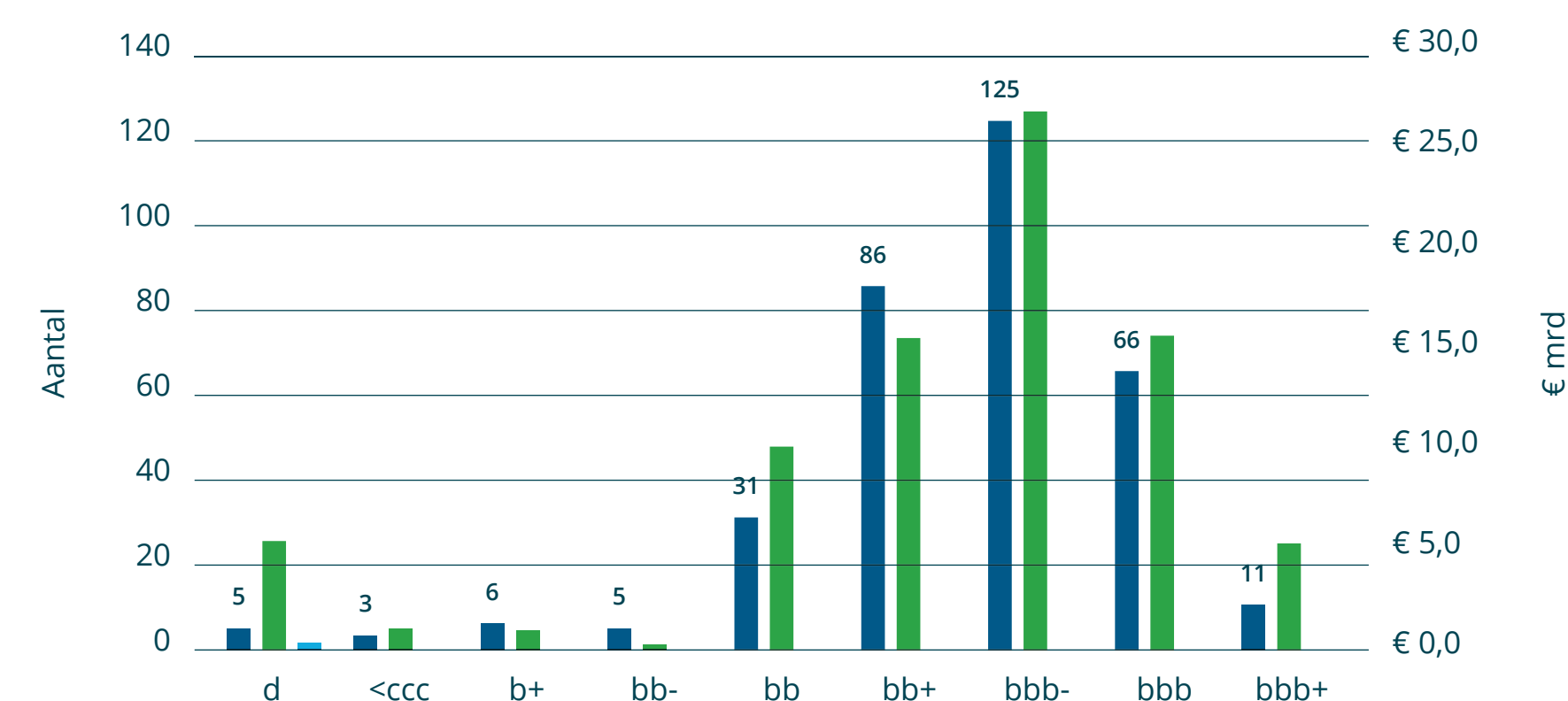
Overzicht portefeuille – ratings

Ontwikkelingen

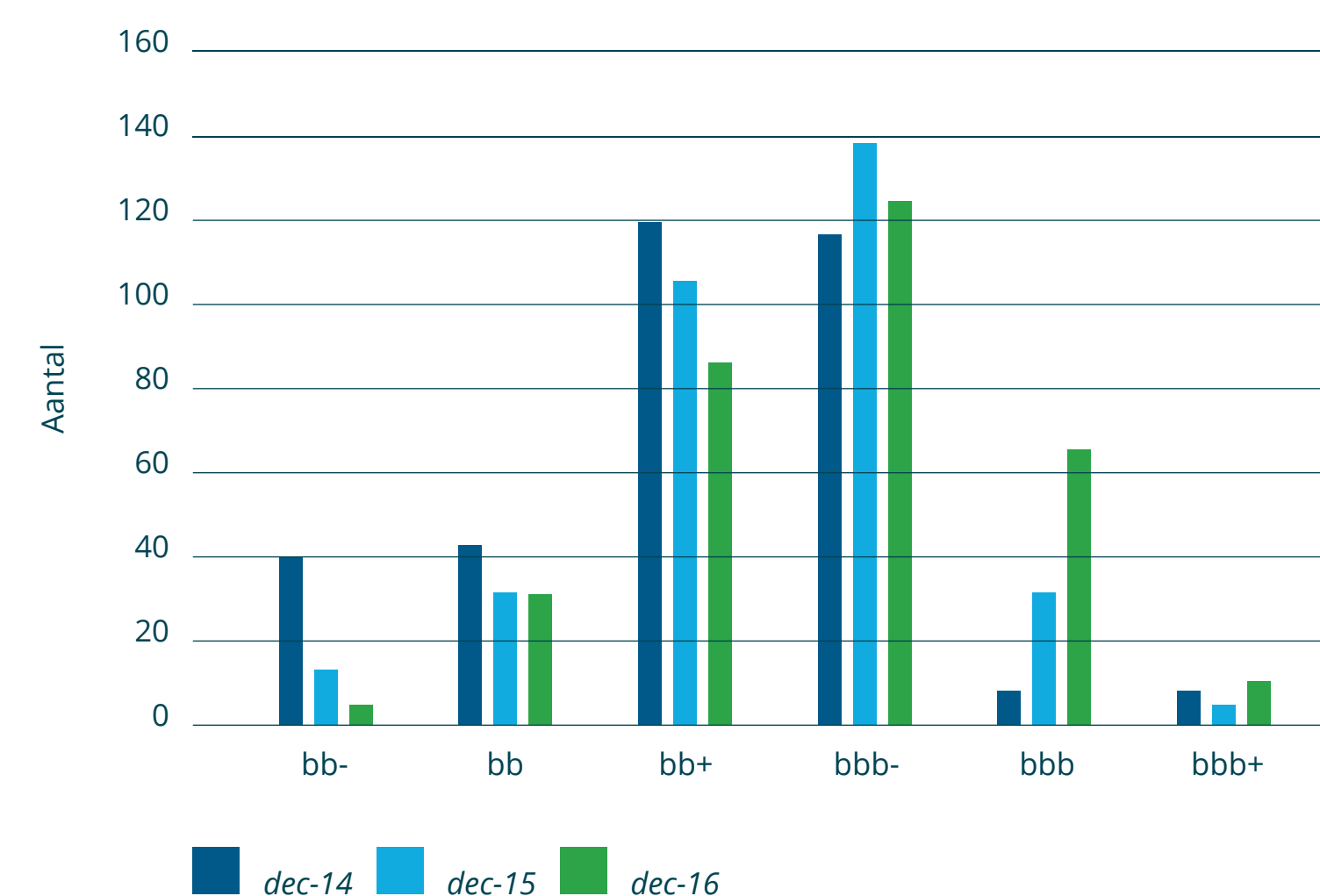
- De ratings van corporaties in het borgstelsel zijn geconcentreerd rondom de range bb- t/m bbb+. Het betreft 324 corporaties met een geborgd volume van € 74,8 mrd.
- Twee corporaties met een rating ccc- of lager hebben een ICR van < 1 en/of een negatief eigen vermogen, één heeft een override naar <ccc. De rating ‘d’ betreft twee saneringscorporaties en één herstructureringscorporatie, alsook twee corporaties waarvan nog geen herstelplan is ontvangen.
- Over de jaren heen verbeteren de ratings van de corporaties en schuiven deze op naar een gemiddeld iets betere score. Het aantal corporaties in ‘bb’ neemt af ten gunste van de ‘bbb’ ratings. Belangrijkste oorzaak is een bestendige verbetering van de financiële risicoscores.
- WSW heeft de mogelijkheid om ratings van een corporatie (binnen een bepaalde bandbreedte) discretionair aan te passen (‘override’). Het aantal overrides bedraagt zeven. De overrides zijn toegepast als sprake is van een acute onduidelijke situatie, een default of een corporatie in Bijzonder Beheer waarvan het herstel nog niet bestendig is.

Distributie ratings borgstelsel

Ratings per dec-2016



Verloop ratings (alleen bb- t/m bbb+)

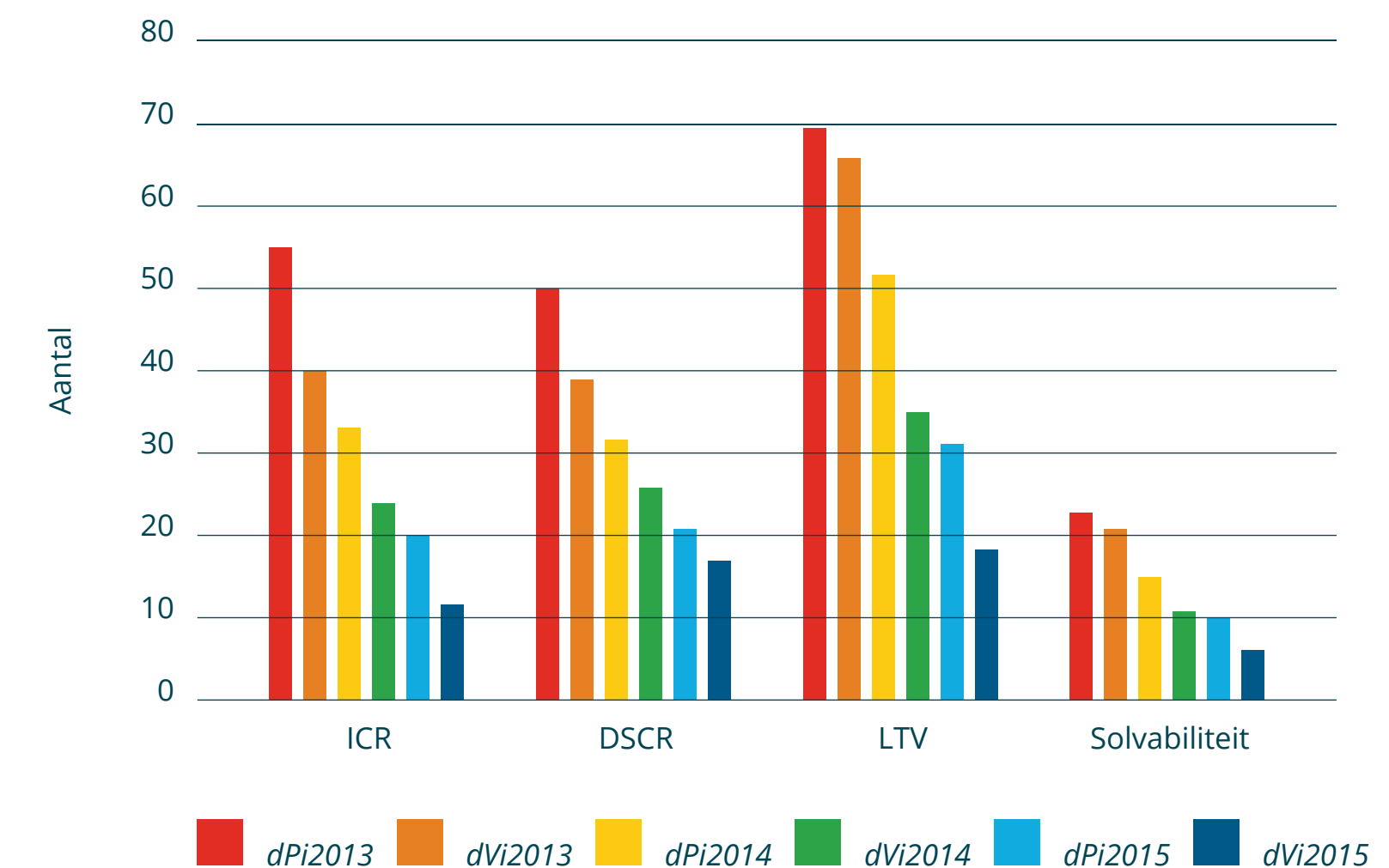


Overzicht portefeuille – financiële ratio's

Ontwikkelingen

- Er zijn in totaal 30 corporaties met één (20) of meerdere overschrijdingen (10) op de vier *gewogen** financiële ratio's. Over de jaren heen daalt het aantal overschrijdingen, zowel op de kasstroomratio's (ICR en DSCR) als op de balansratio's (LTV en solvabiliteit).
- Op basis van *ongewogen** prognosecijfers (dPi2015) over het jaar 2016 vertonen 22 corporaties een overschrijding op één (13) of meer (9) van de ongewogen ratio's. Per ratio: 8 (ICR), 9 (DSCR), 7 (solvabiliteit), 14 (LTV).
- In de toezicht- en verantwoordingsovereenkomst en in de werkwijze Bijzonder Beheer is opgenomen dat corporaties met een overschrijding van de financiële ratio's in jaar 5 van de dPi (mits dPi plausibel wordt geacht) en dekkingsratio naar Bijzonder Beheer moeten worden overgeboekt. Per ultimo 2016 zijn dat 11 deelnemers en deze vallen alle onder Bijzonder Beheer (7) of voldoen omdat een aangepaste dPi is ingediend (4).

Overschrijdingen gewogen ratio's



* De ongewogen ratio is de ratio op basis van de kasstroom of balans van een enkel jaar. WSW weegt ratio's om te bepalen of een corporatie aan de ratio voldoet. Daarin houdt WSW rekening met realisatie- en prognosecijfers. Elk halfjaar (na binnenkomst van dVi of dPi) berekent WSW de gewogen ratio opnieuw, op basis van de dan beschikbare gegevens.

Profielen deelnemers

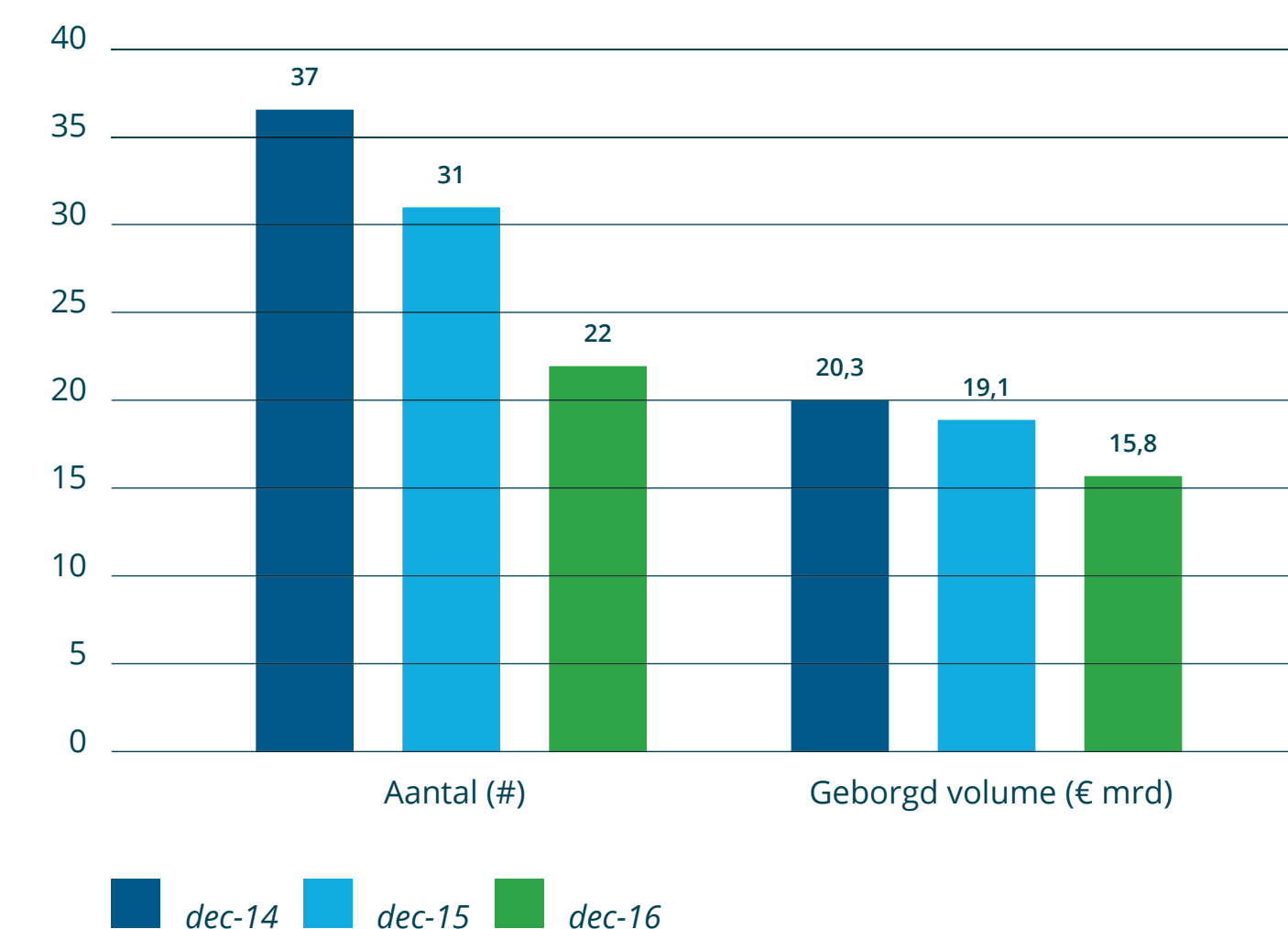
Profiel - Bijzonder Beheer

Ontwikkelingen

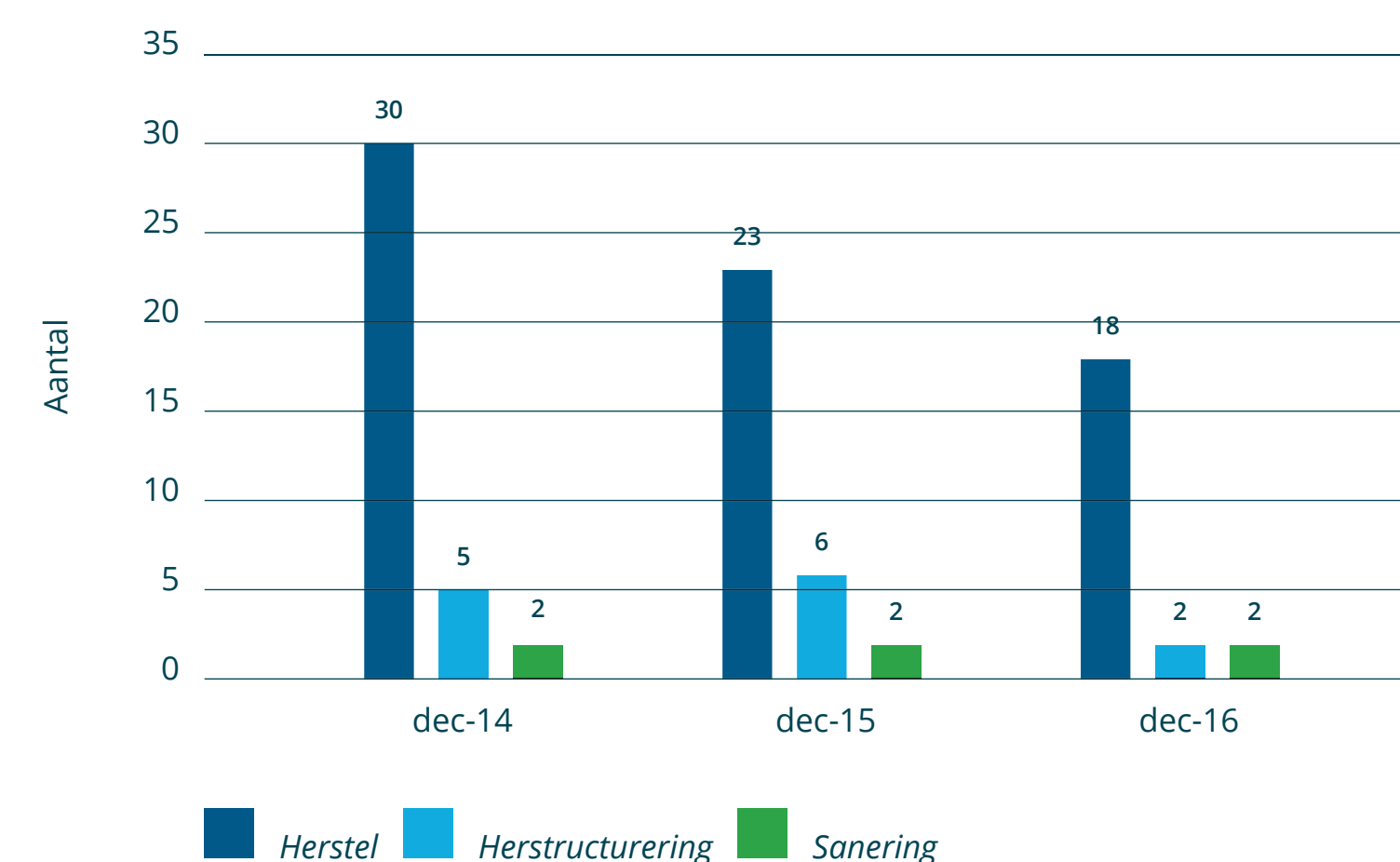
- De daling van het aantal corporaties en het geborgd volume in Bijzonder Beheer heeft zich in 2016 voortgezet. Deze dalende trend wordt veroorzaakt door (i) financieel herstel van een aantal grote(re) corporaties waarmee ze weer aan de criteria voor reguliere borging voldoen, (ii) een dalende schuldenlast van de bestaande Bijzonder Beheer corporaties, (iii) het fuseren van een aantal kleinere corporaties, die vaak nadat ze in Bijzonder Beheer zijn geplaatst actief naar partners zoeken en (iv) een lage instroom naar Bijzonder Beheer.
- In 2016 zijn elf corporaties uit Bijzonder Beheer gegaan, waarvan vijf door overboeking naar regulier beheer en zes door middel van fusie of opheffing. In 2016 zijn twee corporaties overgeboekt naar Bijzonder Beheer. In totaal daalde het aantal corporaties in Bijzonder Beheer van 31 naar 22 corporaties. Het geborgd volume daalde van € 19,1 mrd eind 2015 naar €15,8 mrd in december 2016.
- De omvang van de leningen in de Bijzonder Beheer portefeuille wordt voornamelijk bepaald door tien grote corporaties (van de 22). Deze corporaties vertegenwoordigen € 15,0 miljard (van de € 15,8 mrd).

Omvang & portefeuille

Bijzonder Beheer



Uitsplitsing naar fasen



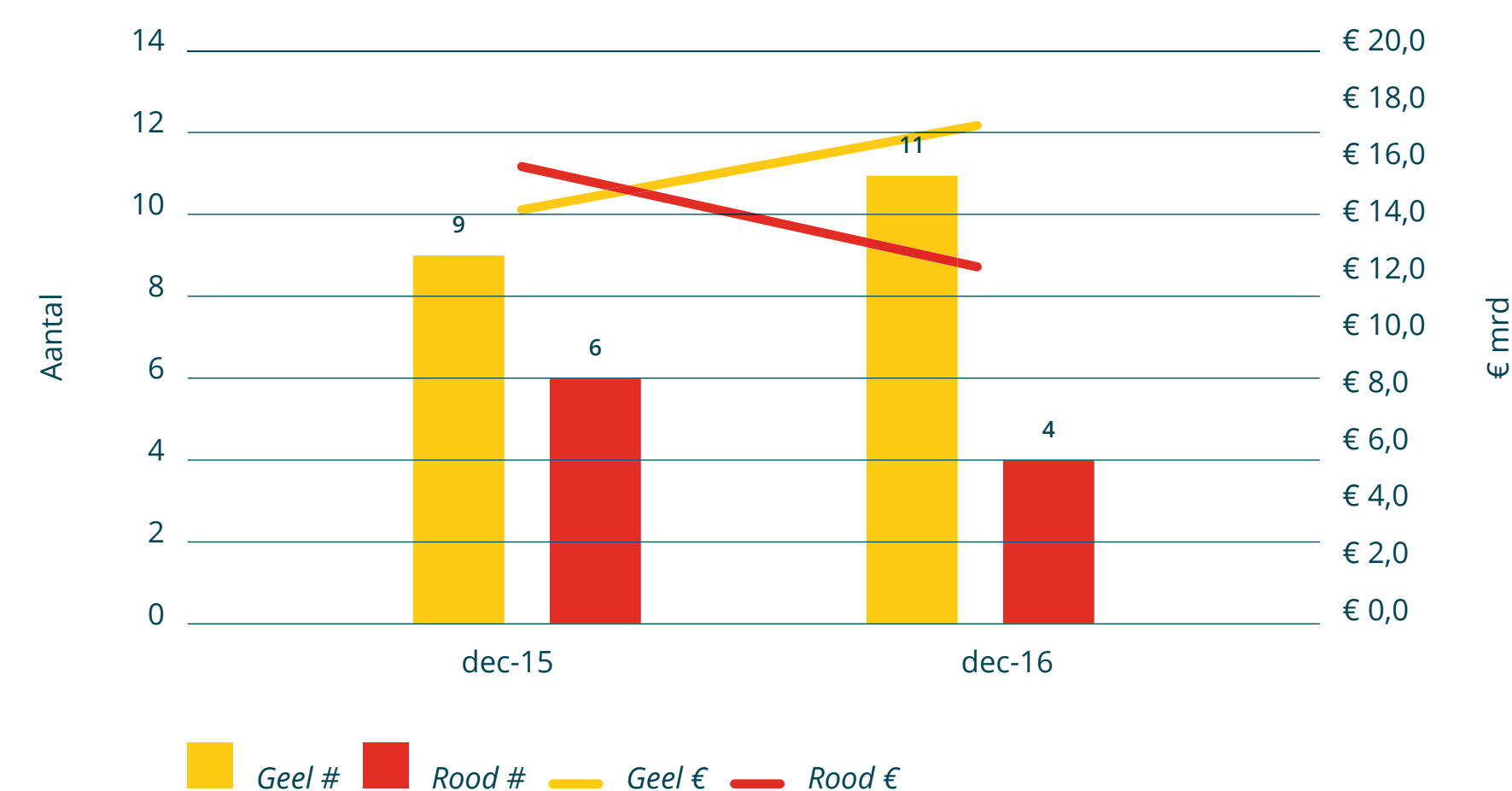
Profiel - corporaties > € 1 mrd

Ontwikkelingen

- Vijftien deelnemers hebben een geborgd volume van meer dan € 1 mrd. Het totaal geborgd volume op deze corporaties daalde in 2016 met € 1,3 mrd naar € 28,1 mrd ultimo 2016 (± 34% van het totale geborgd volume).
- Corporaties met een geborgd volume groter dan €1 mrd en met een laag risico zijn geel, met een midden of hoog risico rood en daarmee Bijzonder Beheer.
- Van de 15 grootste corporaties verbetert in 2016 overall het risicoprofiel (9 corporaties hebben in 2016 een betere rating). In 2016 werden twee grote corporaties van bijzonder naar regulier beheer overgeboekt. Er zijn er nog 4 in Bijzonder Beheer, alle met een goedgekeurd herstel- of saneringsplan.
- Het geborgd volume van de top-15 corporaties is geconcentreerd in Amsterdam (€ 10,3 mrd) en Rotterdam (€ 9,5 mrd).

Top 15 corporaties

Uitsplitsing top 15 naar klassen



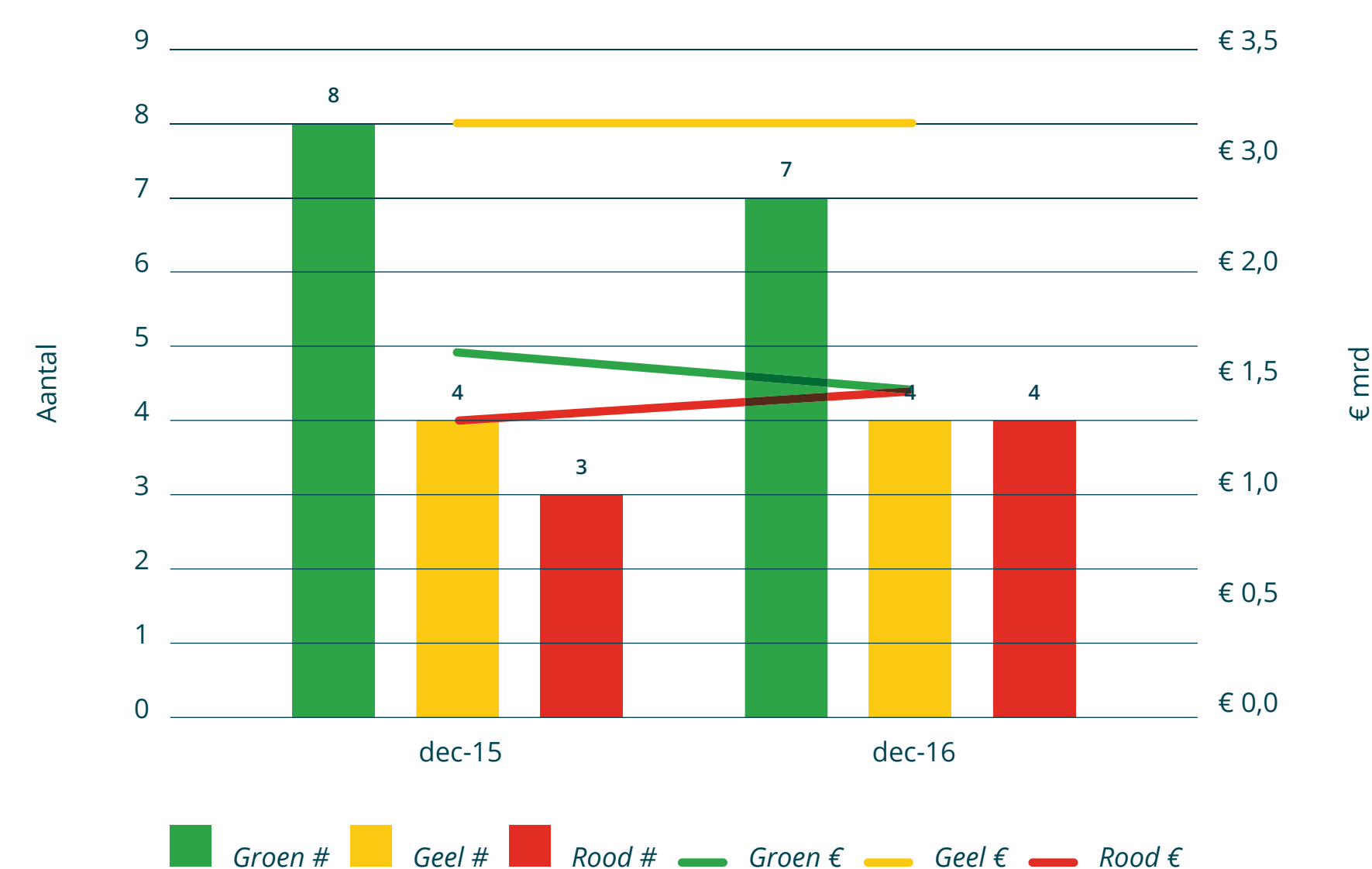
Profiel – zorgcorporaties

Ontwikkelingen

- In de portefeuille bevinden zich 27 zorgcorporaties (> 10% huuromzet intramuraal) met een totaal geborgd volume van € 7,1 mrd (top 15: € 6,5 mrd). Er zijn twee categorale zorgcorporaties.
- De belangrijkste risico's in de zorg zijn 'politiek' en demografisch van aard. Politieke maatregelen zoals het scheiden van wonen en zorg, extramuralisering en een daling van de vergoeding zorg voor aanbieders zorgen voor een afnemende vraag naar zorgcapaciteit en leiden tot mogelijke leegstand en daarmee een daling van huuropbrengsten en waarde van het bezit.
- Demografische aspecten, waarbij vergrijzing en een dalende 'gezonde levensverwachting' leiden tot meer maar andere vraag op termijn (mismatch met aanbod). Het risico is groter in krimpregio's waar ook andere issues spelen (leefbaarheid).
- Van de 27 corporaties zijn er 9 corporaties midden-hoog risico, met een gecombineerd geborgd volume van € 4,2 mrd. WSW voerde een stresstest uit op de ICR (huur < €400 per maand) en LTV (waarde WEQ < 50K). Hieruit blijkt dat de meeste risicocorporaties al 'in beeld' waren, maar ook dat een ruim aantal corporaties gevoelig is voor met name de LTV stresstest of daaraan gerelateerde waarderingissues kent (±10). WSW besteedt in 2017 extra aandacht aan de uit de stresstest naar voren gekomen risicocorporaties die nog niet als zodanig in beeld waren.

Top 15 zorgcorporaties

Uitsplitsing top 15 zorgcorporaties naar klassen



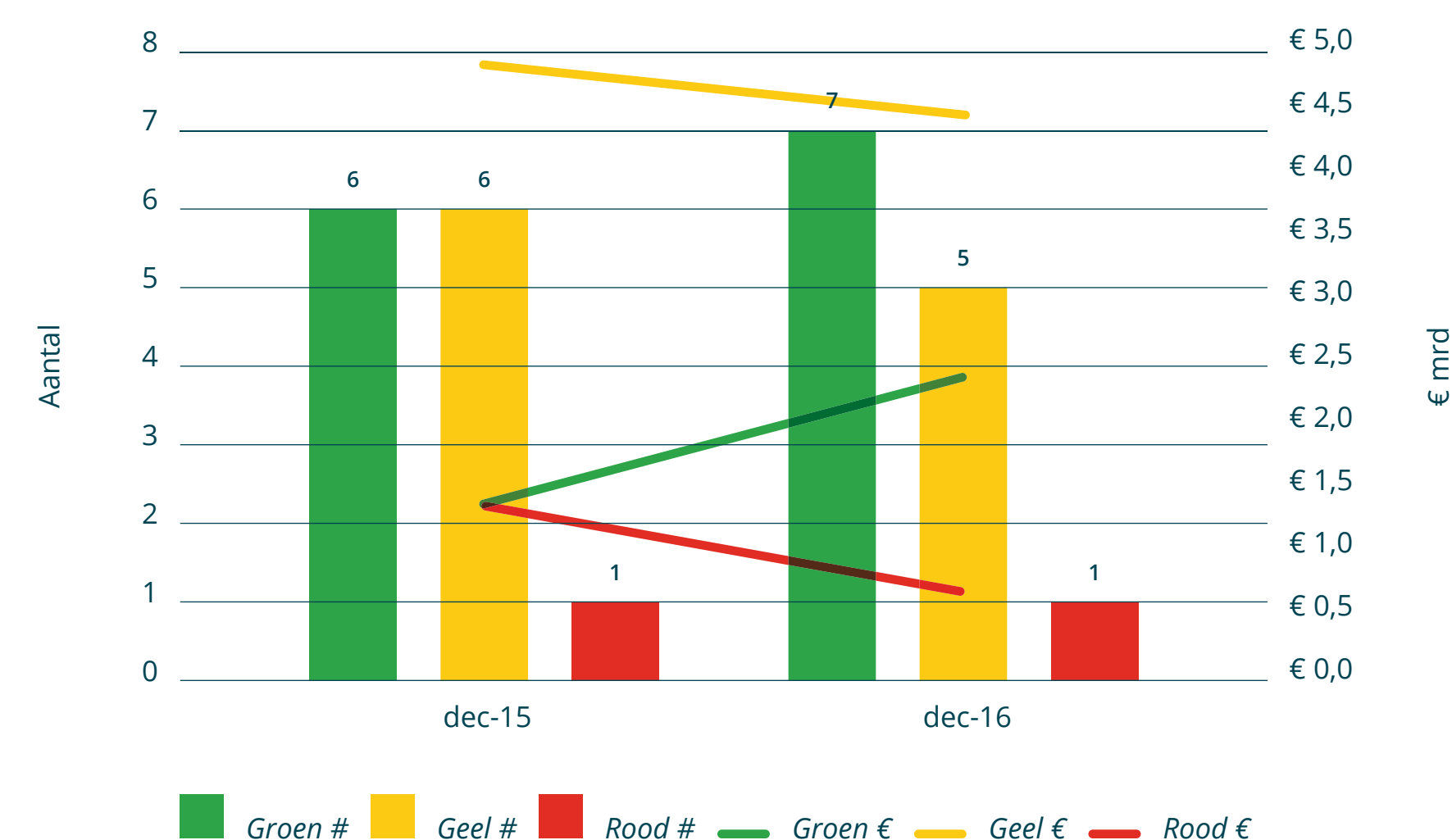
Profiel – studentenhuisvesters

Ontwikkelingen

- In de portefeuille bevinden zich vijf gespecialiseerde studentenhuisvesters (geborgd volume € 1,1 mrd) en acht corporaties met significante portefeuille studentenhuisvesting ($\geq 5\%$ huuromzet). De dertien studentenhuisvesters hebben samen een geborgd volume van € 7,6 mrd, waarvan ca. € 1,5 mrd toerekenbaar aan studentenhuisvesting. Van de gespecialiseerde studentenhuisvesters opereren er twee landelijk (categoraal) en zijn drie lokaal actief.
- Uit een analyse die WSW in 2016 uitvoerde, komt naar voren dat de gespecialiseerde studentenhuisvesters opereren in robuuste studentensteden en/of een sterke verslechtering van de markt op kunnen vangen. De niet-gespecialiseerde corporaties zijn weinig gevoelig voor het stress-scenario omdat studentenwoningen slechts een deel van hun totale bezit vormen.
- Op basis van de analyse concludeerden we dat de risico's op de studentenmarkt, ook in een stress-scenario, passend zijn binnen de risicobereidheid van WSW.

Studentenhuisvesters

Uitsplitsing studentenhuisvesters naar klassen



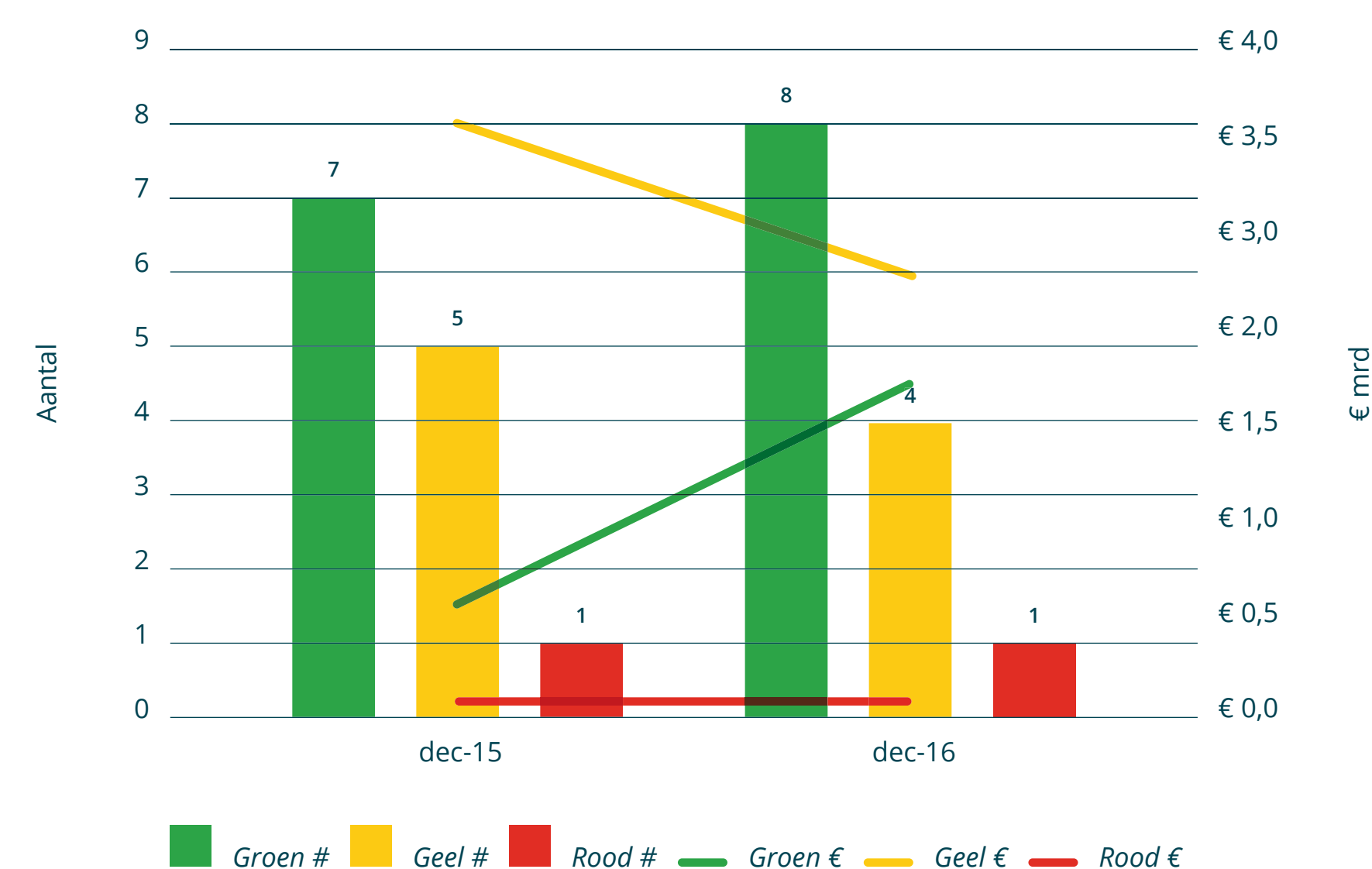
Profiel – aardbevingen

Ontwikkelingen

- 13 corporaties met bezit in de bevingsregio hebben zich verenigd in de ‘C14’*. Omdat deze niet allemaal hun gehele bezit in het bevingsgebied hebben, is hun geborgde volume in het gebied €2,5 mrd (op een totaal van € 4,3 mrd). Daarnaast zijn er 10 corporaties met een relatief verwaarloosbaar bezit in het gebied (€ 65 mln).
- Er zijn 9 corporaties met alle of bijna alle bezit in het bevingsgebied. Hiervan zijn 3 corporaties met ‘middenrisico’, waarvan twee corporaties met een dekkingsratio van ruim 42% de minste ruimte hebben (ten opzichte van het maximum van 50%) om een waardedaling van het bezit als gevolg van aardbevingen op te vangen.
- Een grote aardbeving kan mogelijk schade veroorzaken met impact op de onderpandswaarde en huren. Het kabinet verminderde de gaswinning de afgelopen jaren meerdere keren. Volgens het Staatstoezicht op de Mijnen is het aantal bevingen sindsdien afgenomen. Het hoger beroep van de NAM tegen de uitspraak van de rechtbank om de waardedaling te vergoeden loopt nog.
- WSW zal de ontwikkelingen in 2017 verder onderzoeken en is met deze corporaties in gesprek om meer inzicht te krijgen.

Aardbevingen

C14-corporaties naar klassen



* Door fusie bestaat de C14 per 31-12-2016 uit 13 corporaties

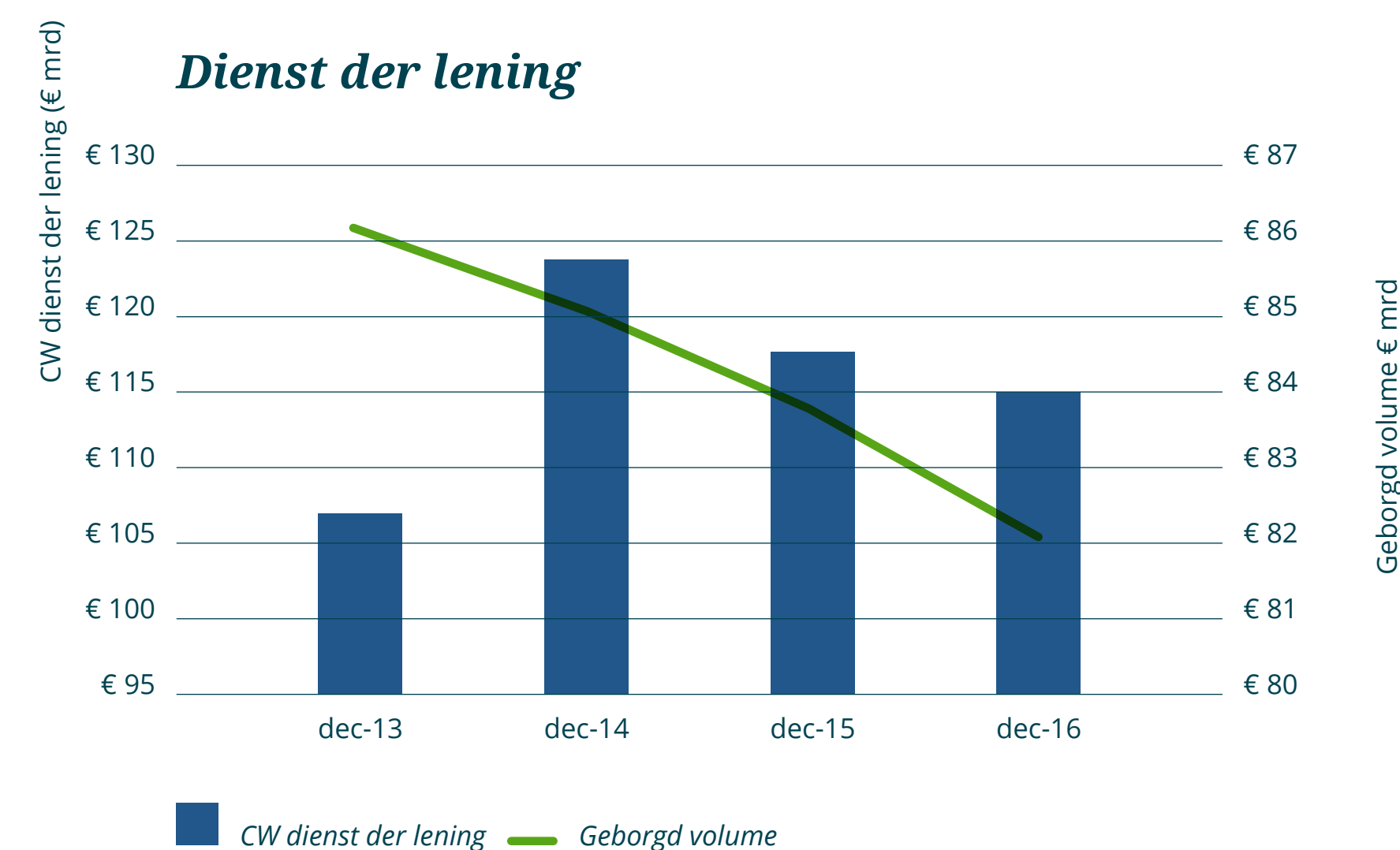
Borgstelsel

Borgstelsel – leningportefeuille en rente

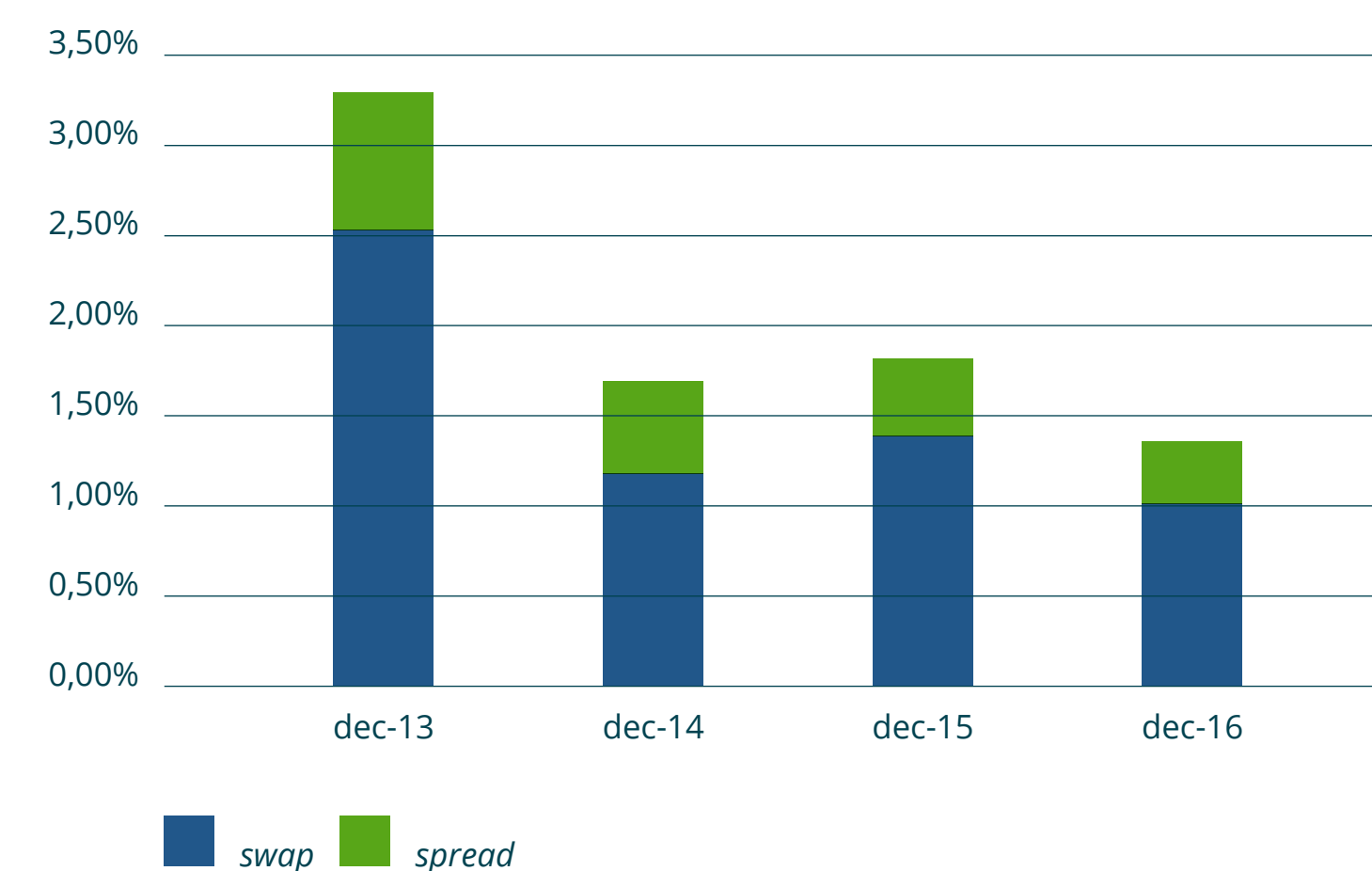
Ontwikkelingen

- Het geborgde volume daalde tot € 82,2 mrd. De som van de rente- en aflossingsverplichtingen (dienst der lening) daalde van € 146 mrd naar € 136 mrd. De contante waarde hiervan daalde van €118 mrd naar € 115 mrd.
- WSW borgde het afgelopen jaar 473 nieuwe leningen voor een bedrag van € 3,6 mrd en corporaties losten in totaal € 5,2 mrd aan leningen af. Het totaal aantal geborgde leningen daalde van 13.558 (2015) naar 13.130 (2016).
- Van de € 3,6 mrd nieuwe leningen bestond naar schatting € 0,5 mrd uit aanvullend opgebouwde liquiditeitsbuffer voor derivaten en € 0,1 mrd uit overname van bestaande gemeenteleningen.
- De gemiddelde rente van de nieuwe leningen met een vaste rente is verder gedaald naar gemiddeld 1,17% in 2016 (2015: 1,78%). Na een grote rentedaling begin 2016, liep de (swap)rente in het laatste kwartaal weer op tot ca. 30 basispunten onder het niveau van eind 2015.

Leningportefeuille en rente



Rente op nieuwe leningen



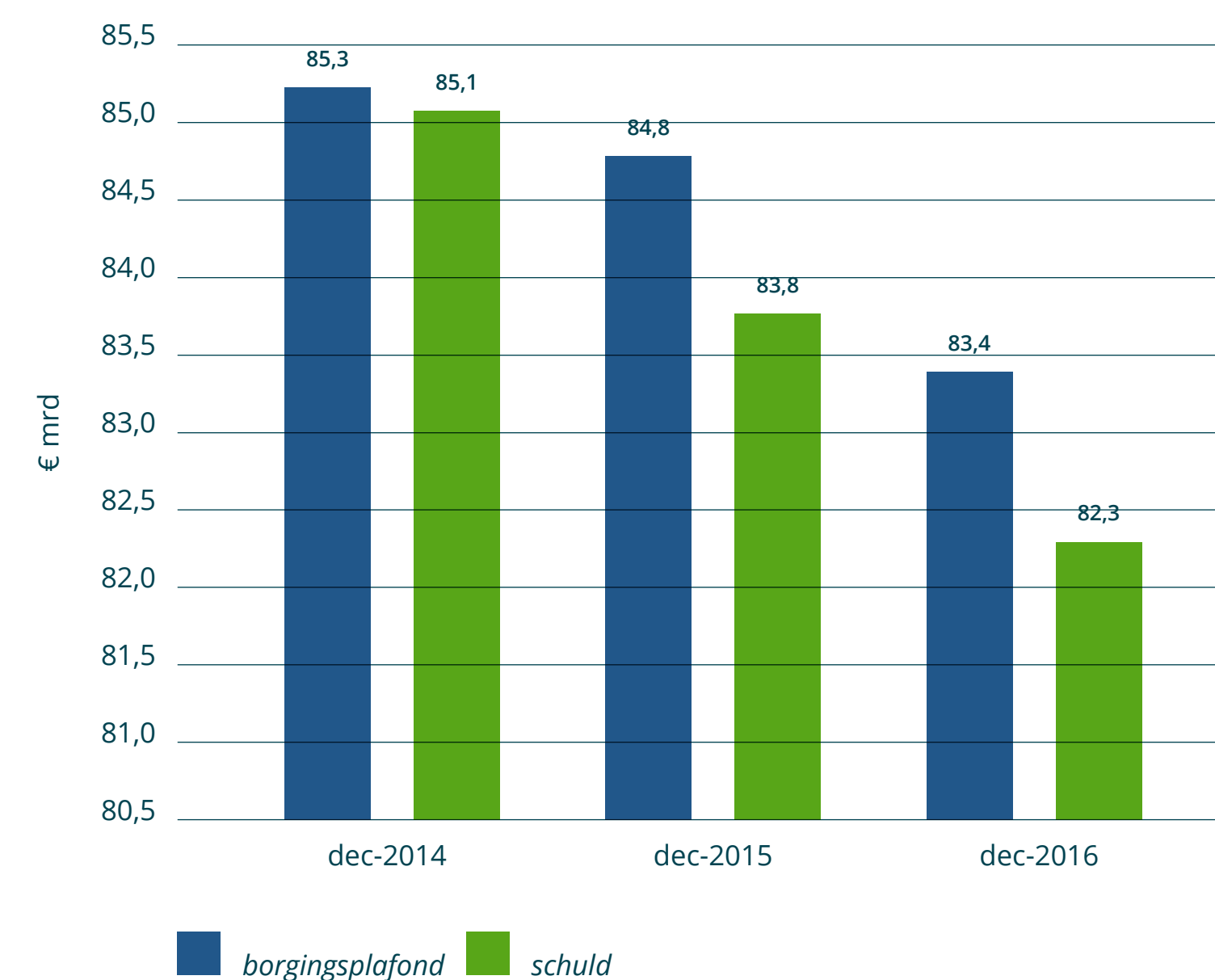
Borgstelsel – borgingsplafond

Ontwikkelingen

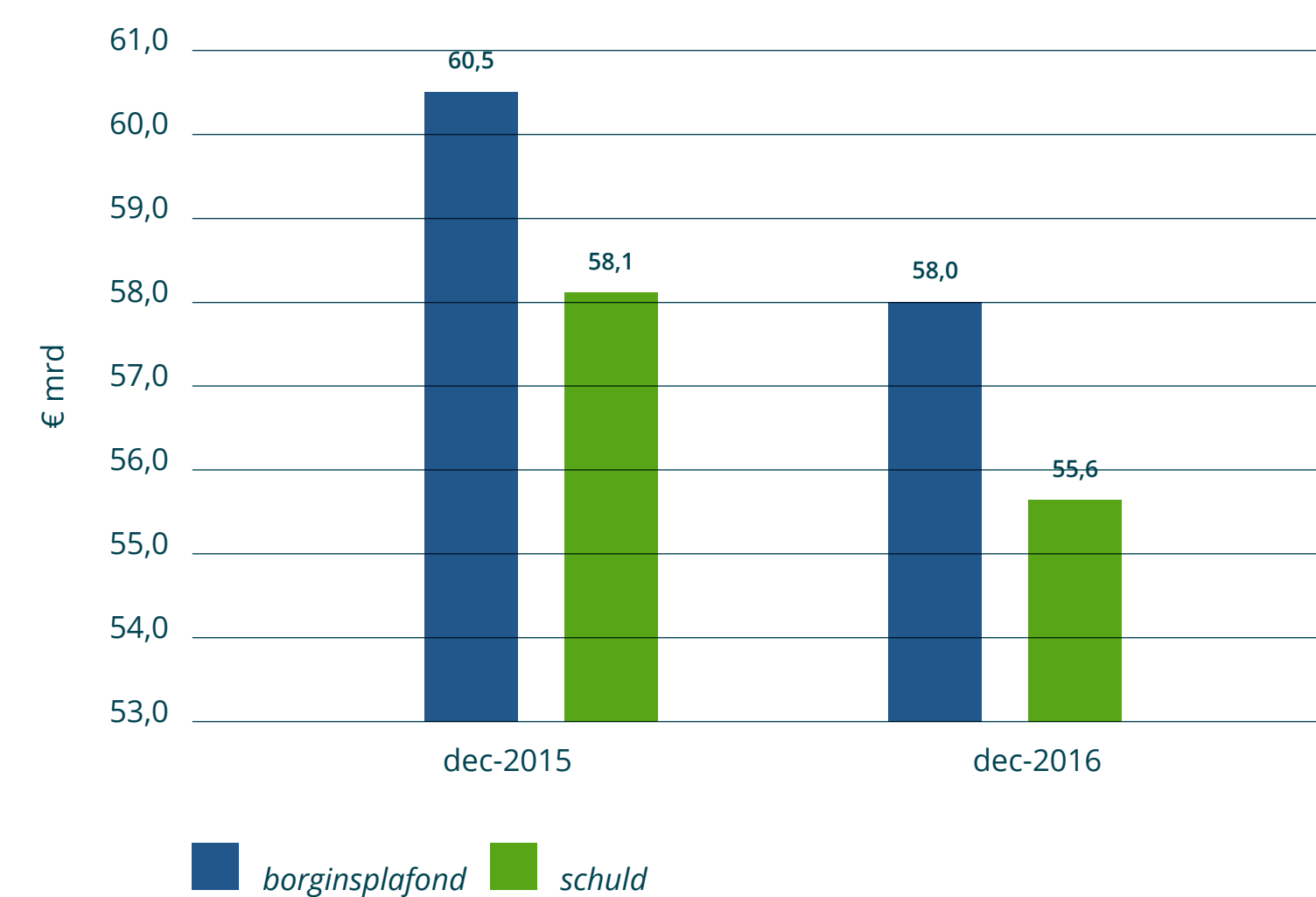
- Over de jaren heen laat zowel het borgingsplafond (BP) als het geborgd volume een dalende trend zien naar € 83,4 mrd eind 2016. Per december 2016 bestaat de leningportefeuille voor € 5,8 mrd uit variabele hoofdsomleningen. Hiervan is ca. 60% opgenomen. De volledige € 5,8 mrd is opgenomen in het BP.
- Ultimo 2016 blijven 200 corporaties binnen hun BP (€ 58,0 mrd), met een investeringsruimte van € 2,4 mrd (schuldrestant lag onder het afgegeven BP).
- De overige 138 deelnemers hebben juist een overschrijding van het BP. Deze wordt veroorzaakt door overliquiditeit van € 1,3 mrd (2015: € 0,9 mrd). Dit wordt gecorrigeerd via het borgings-tegoed. In veel gevallen zijn er overtollige liquide middelen maar laat de vervalkalender geen aflossing toe.

Omvang

Verloop borgingsplafond en schuldrestant



Corporaties met ruimte voor investeringen

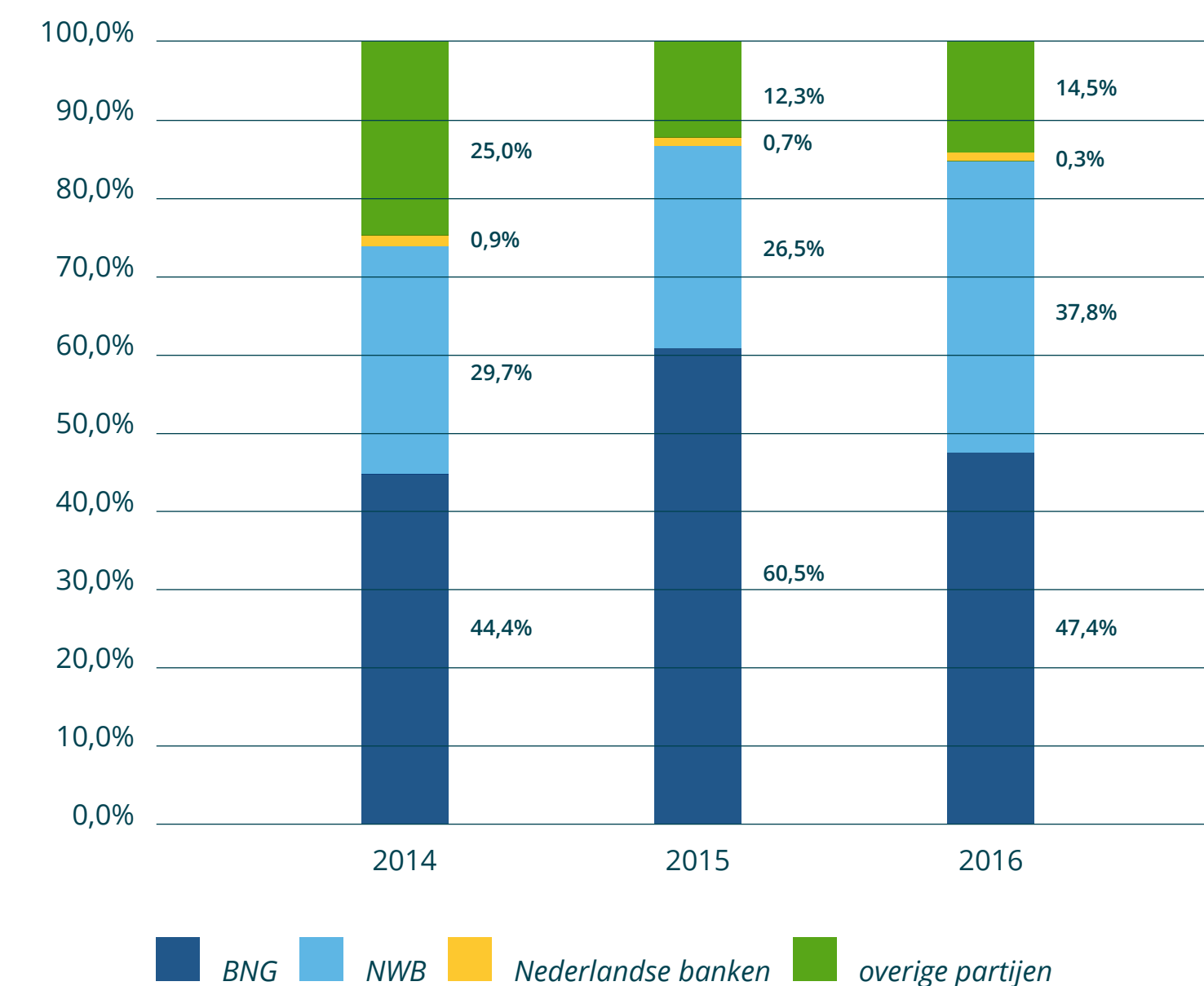


Borgstelsel – financiers nieuwe leningen

Ontwikkelingen

- In 2016 waren 16 financiers actief in de sector. Naast BNG, NWB, Rabobank en Triodos Bank zijn dit voornamelijk verzekeraars.
- BNG en NWB verstrekken het merendeel van de financiering ($\pm 85\%$). Het aandeel van overige Nederlandse banken is zeer beperkt en vertoont een dalende trend. In 2016 verstrekten zij slechts € 13 mln financiering. Dit betreft één lening van Rabobank en twee van Triodos Bank.
- Van de financiering verstrekt door de ‘overige’ partijen is 58% afkomstig van de Belgische verzekeraar AG Insurance. Aegon Levensverzekering, Monuta Verzekeringen en Nationale-Nederlanden Levensverzekeringen waren elk goed voor iets minder dan 10%. Enkele andere partijen vormden samen 18,1% van de ‘overige’ financiers.

Financiers



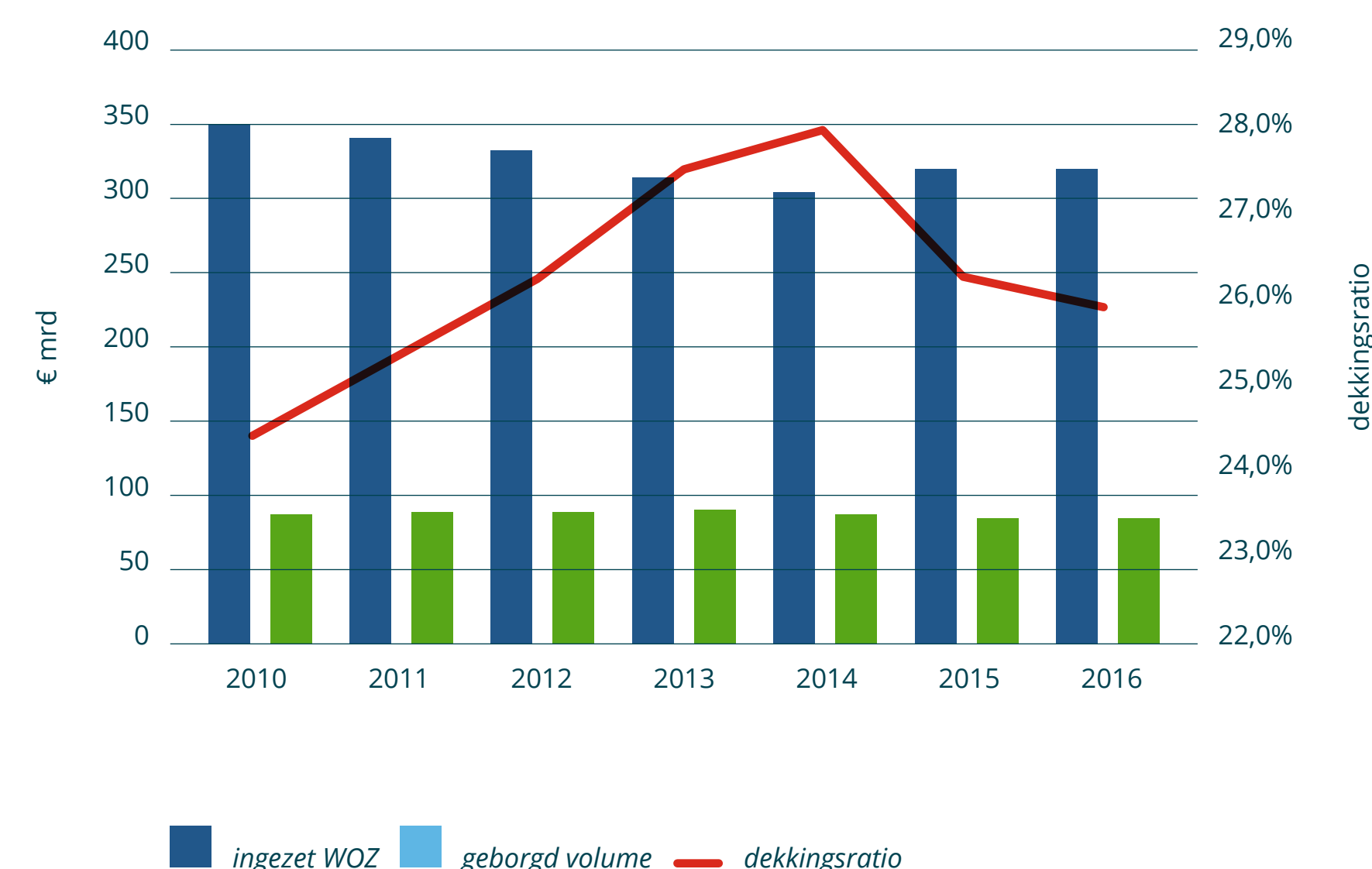
Beheersing risico's

Richtlijnen – onderpand

Ontwikkelingen

- Over de jaren heen steeg (verslechterde) de dekkingsratio naar 28% in 2014 als gevolg van een daling van de WOZ-waarden (huizenmarkt). In 2015 daalde de ratio als gevolg van meer ingezet onderpand en een stabiele onderliggende WOZ-waarde, in combinatie met een dalende schuld. In 2016 daalde de schuld verder en verbeterde de dekkingsratio verder. De WOZ-waarde 2016 is nog niet bekend, maar met een verwachte stijging, met name in de grote steden, zal de dekkingsratio verder verbeteren.
- Zes corporaties voldoen niet aan de WSW dekkingsratio (> 50%). Vijf van deze corporaties zijn opgenomen in Bijzonder Beheer. Zeven corporaties voldoen niet aan de in de Woningwet vereiste maximale leningportefeuille in verhouding tot de waarde. Dit zijn de zes corporaties met overschrijding op de dekkingsratio en een corporatie met betere dekking op WSW-leningen dan op overige leningen.
- Inmiddels hebben alle corporaties hun bezit ingezet bij WSW. In 2016 honoreerde WSW alle verzoeken tot vrijgave van onderpand (ca. € 400 mln WOZ). Dit had vrijwel volledig betrekking op verkopen.

Omvang



Definities:

1. *Dekkingsratio is totaal aan door WSW geborgd volume (ook ongetrokken) / bij WSW ingezet onderpand). Een lagere dekkingsratio impliceert dus een lager risico.*
2. *Maximale leningportefeuille woningwet is (totaal aan getrokken geborgd + ongeborgd) / totale WOZ-waarde bezit.*

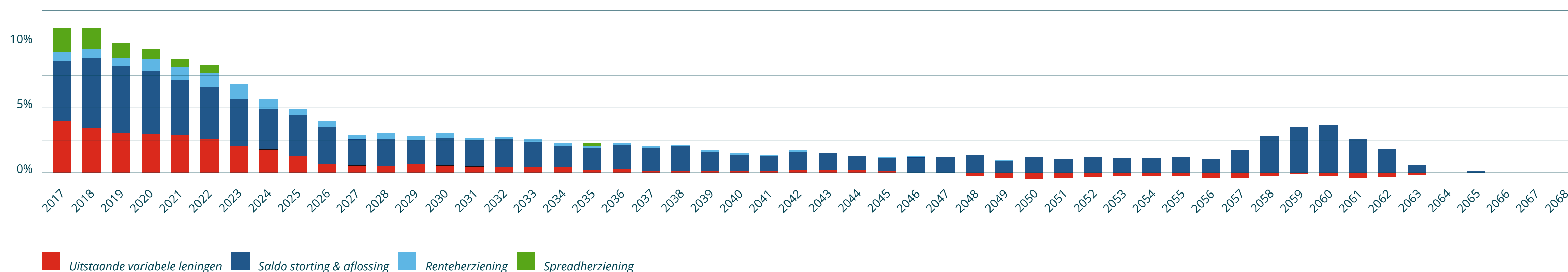
Richtlijnen – renterisico

Ontwikkelingen

- WSW monitort het renterisico. Het maximum aan herfinanciering in enig jaar mag op sectorniveau niet groter zijn dan 15% van de geborgde portefeuille. Onderstaande figuur geeft de vervalkalender per 31-12-2016 weer. In alle jaren blijft het jaarlijkse totale renterisico (portefeuille) onder de 15% en voldoet daarmee aan onze richtlijn.
- Op sectorniveau is een redelijke spreiding van de vervalkalender zichtbaar. Per corporatie kan dit verschillen. De meeste corporaties beschikken over voldoende aflossingsmogelijkheden op korte termijn en over een redelijke spreiding op langere termijn. Enkele corporaties hebben een verhoogd risico op korte termijn (veel verval) of beschikken juist over weinig aflossingsmogelijkheden in de komende jaren.

Renterisico

- Momenteel kent ca. 15% van de leningen een variabele rente. Na aftrek van derivaten is 4% variabel. Bij een aantal corporaties is de variabel rentende portefeuille substantieel groter. Wij verwachten dat het op korte termijn eenvoudiger wordt derivatenportefeuilles te herstructureren (zie volgende pagina). Dit biedt betreffende corporaties over het algemeen de ruimte hun gehele leningportefeuille te optimaliseren en af te stemmen op hun (vastgoed)portefeuillestrategie.

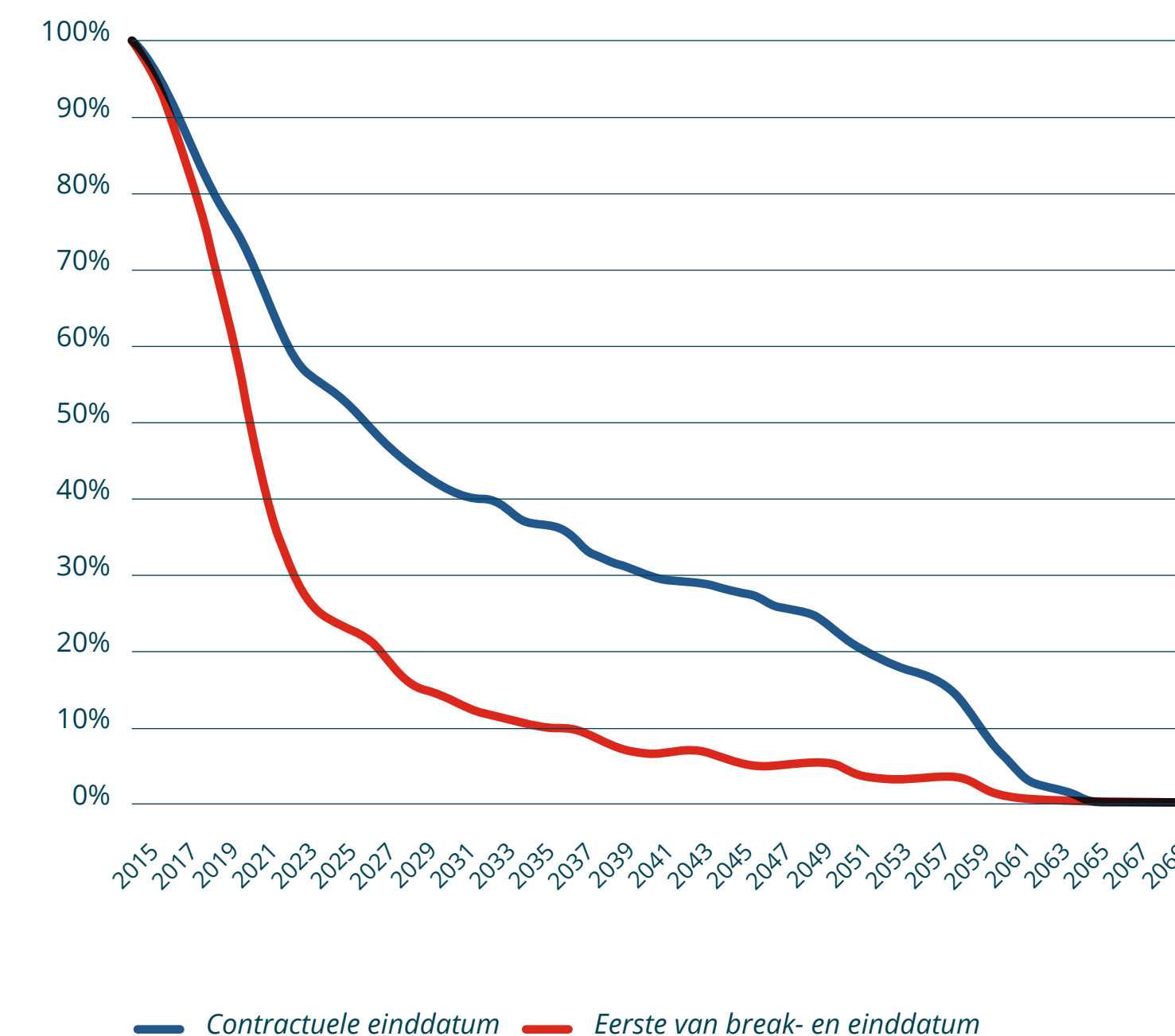


Richtlijnen – derivaten

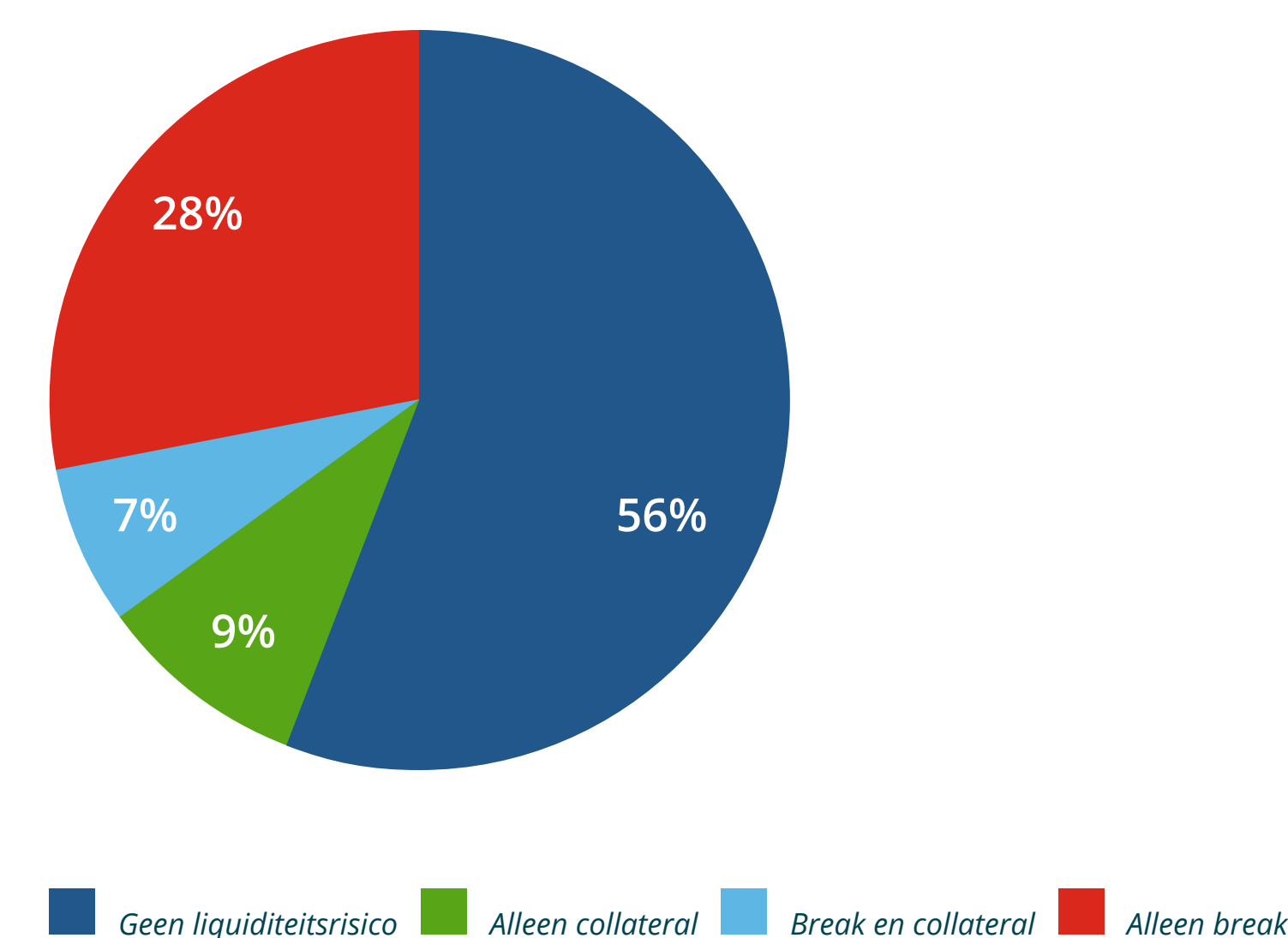
Ontwikkelingen

- Het aantal corporaties met derivaten vertoont een dalende lijn. Eind 2014 waren dit er 134, eind 2015 126. Door fusies en expiratie van derivaten daalde dit naar 115 eind eerste kwartaal 2016 (stresstest Aw september 2016, peildatum maart 2016).
- Van de totale omvang van de derivatenportefeuille bestaat 90% uit plain vanilla swaps, caps en floors. Voor het merendeel van derivaten gelden geen collateral-afspraken én geen break clauses (56%).
- De tien corporaties met de grootste derivatenportefeuille hebben samen € 7,9 mrd aan derivaten: 56% van het totaal. De marktwaarde van plain vanilla swaps met liquiditeitsrisico (collateral of breaks) bij de top tien bedroeg op 31 december 2016 ca. € 1,9 mrd negatief.
- WSW is in gesprek met Aw en het ministerie van BZK om de afkoop van derivaten te kunnen borgen. Uit een verkorte analyse blijkt dat er ongeveer € 6,2 mrd aan derivaten zijn met een liquiditeitsrisico (collateral of breaks), waar liquiditeitsbuffers voor moeten worden aangehouden. Wij verwachten op sectorniveau een netto-vrijval van ca. € 1,1 mrd aan liquiditeitsbuffer indien alle derivaten met liquiditeitsrisico's worden afgekocht. Op corporatieniveau zijn er nog wel grote verschillen.

Afloop derivaten (in % van totale omvang €)



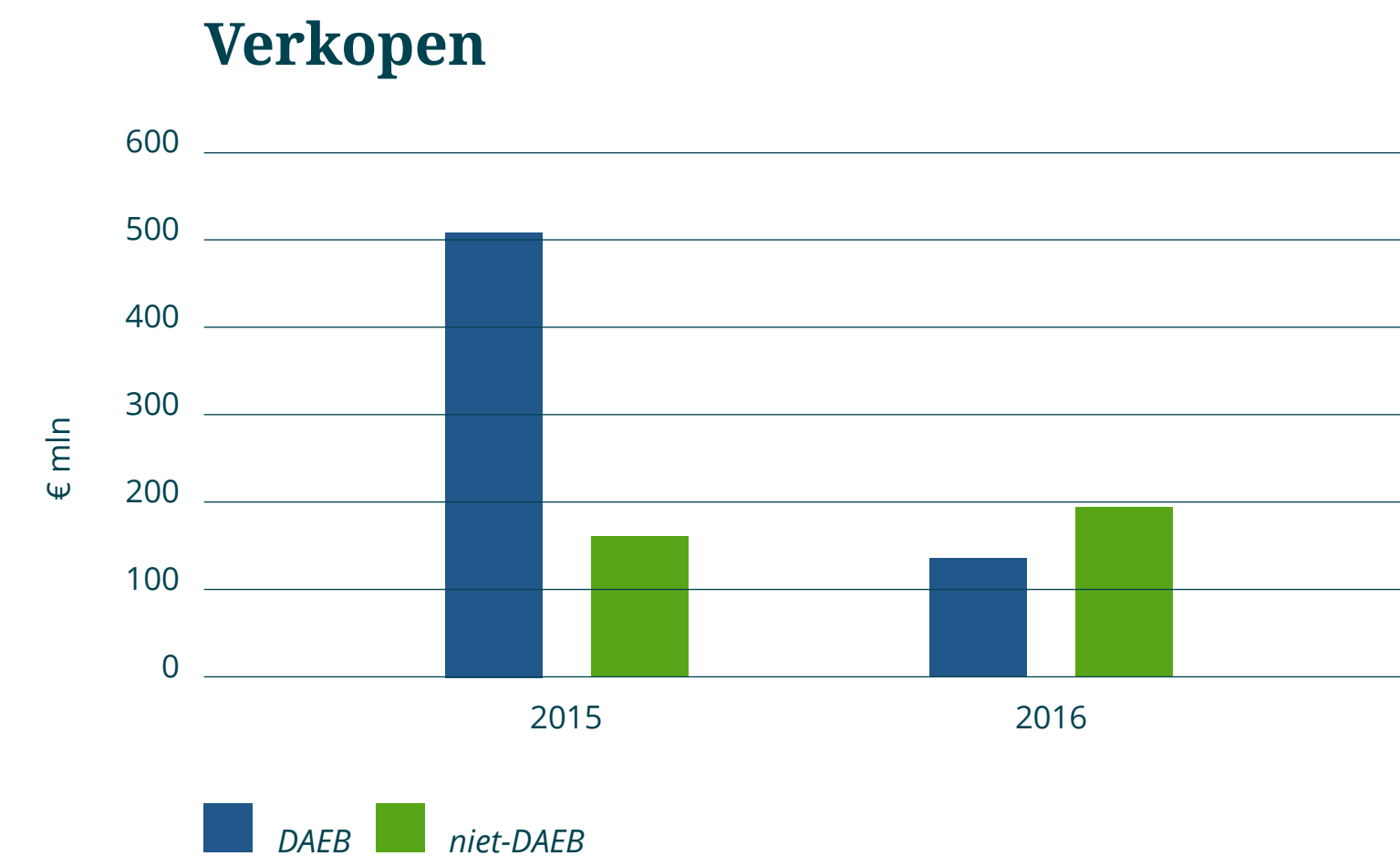
Liquiditeitsrisico



Richtlijnen – verkopen

Ontwikkelingen

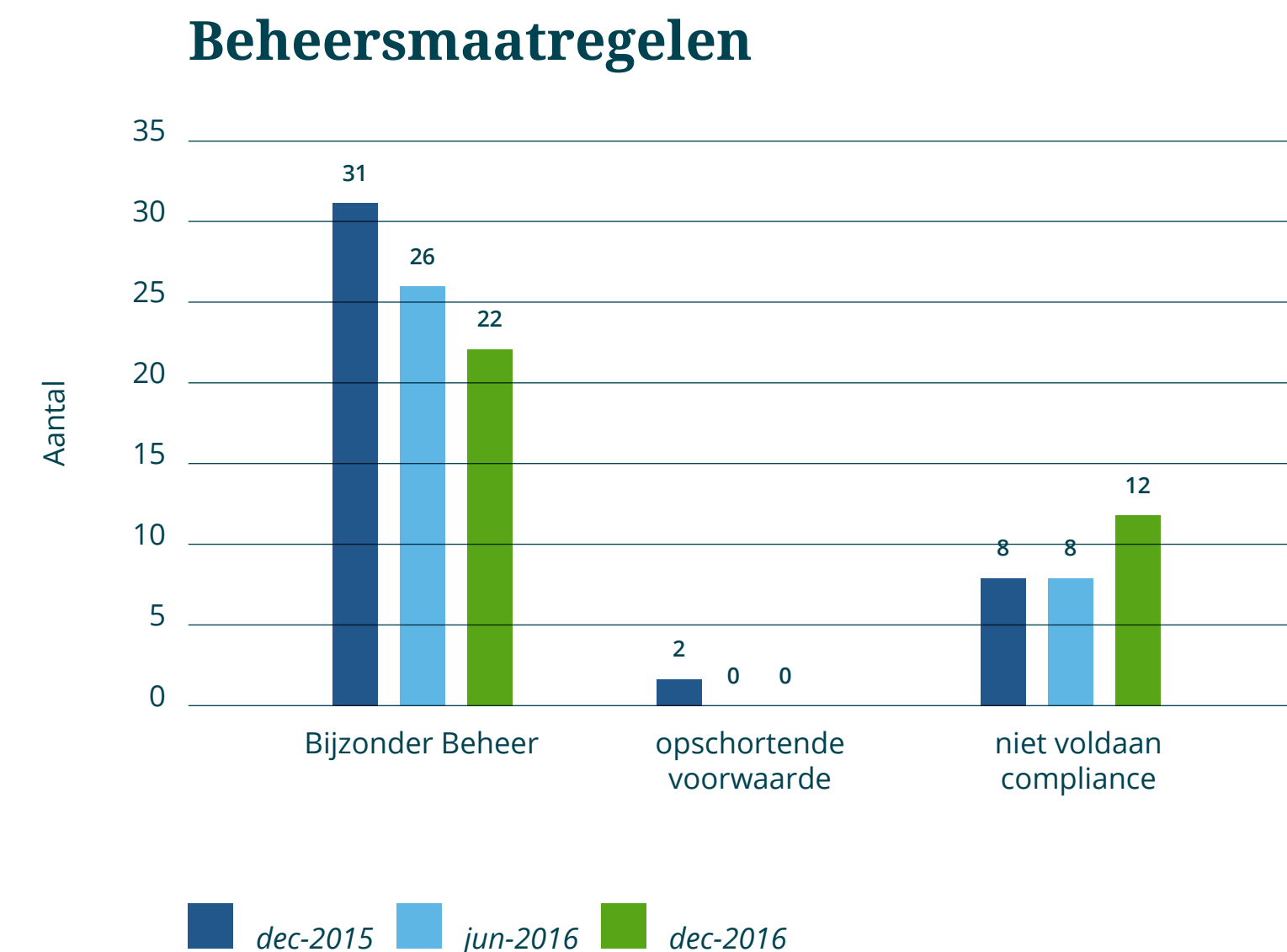
- In 2016 is in 39 transacties voor € 320 mln aan bezit door corporaties verkocht. Hiervan is € 98 mln verkocht binnen de sector en € 222 mln buiten de sector. Van de verkopen was 41% DAEB-bezit en 59% niet-DAEB.
- Vrijwel alle verkopen kwamen voort uit een focus op kerntaak en/of kerngebied.
- Verkopen buiten de sector vonden met name plaats aan beleggers en exploitanten. In de meeste gevallen betrof dit niet-DAEB bezit of andere niet-woongelegenheden. Slechts één transactie is gedaan met een buitenlandse belegger.
- De verwachting is dat de omvang en aantallen complexgewijze verkopen voor 2017 zullen dalen, zowel vanuit ‘beschikbaarheidgedachte’ (onder andere huisvesting statushouders) als een afnemende noodzaak voor verdergaande schuldreductie. Daarnaast speelt een rol dat nieuwbouwgrond schaars is, waardoor corporaties eerder sloop, nieuwbouw of renovatie zullen doen dan verkoop.



Procedures – beheersmaatregelen

Ontwikkelingen

- Op dit moment zijn er in totaal 34 beheersvoorwaarden, dat wil zeggen opschortende voorwaarden (een corporatie moet eerst aan voorwaarden voldoen voor een lening kan worden aangetrokken - zie legenda). Het aantal beheersvoorwaarden is relatief stabiel (daling voornamelijk het gevolg van daling corporaties in Bijzonder Beheer).
- Naast de beheersmaatregelen kan WSW ook besluiten de borgbaarheidsverklaring aan te houden en/of geen borgingsplafond te verstrekken (wel wordt dan een intern, administratief borgingsplafond vastgelegd).
- Per 31 december 2016 zijn in totaal 13 borgbaarheidsverklaringen aangehouden (was eind 2015: 23) en is aan 9 corporaties geen borgingsplafond verstrekt (was eind 2015: 11). Het aantal nam af door fusies en verbeterde risicoprofielen.



WSW kan beheersmaatregelen opleggen in de vorm van beheersvoorwaarden en risicomaatregelen. Beheersvoorwaarden werken opschortend, waardoor hier eerst aan moet worden voldaan voordat een (bepaald type) lening mag worden aangetrokken. Risicomaatregelen worden ook extern gecommuniceerd, maar zijn niet opschortend van aard.

Hoofdingeling beheersvoorwaarden:

1. *Bijzonder Beheer: dit betreft corporaties in Bijzonder Beheer waar alle leningen via accountmanagement lopen.*
2. *Opschorting in brief: dit betreft corporaties die aan een gestelde voorwaarde moeten voldoen om borging voor een nieuwe lening te krijgen.*
3. *Compliancetoetsen (o.a. dekkingsratio, 100% gemeentegrens): dit betreft corporaties die niet aan WSW-toetsen voldoen en daardoor geen nieuwe leningen mogen aantrekken (eventueel wel herfinancieren).*