

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Verslag financieel toezicht woning- corporaties

2010

Verslag financieel toezicht
woningcorporaties 2010

Naarden, 23 november 2010

2010

Inhoud

Verantwoording	4
Kengetallen	7
Samenvatting bevindingen en conclusies	8
1 Algemeen	11
1.1 Beoordelingsmethodiek	11
1.2 Ontwikkeling aantal corporaties	11
2 Continuïteitsoordeel 2010	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Onderzoeksresultaten	18
2.3 Vergelijking met oordelen van het voorgaande jaren	20
2.4 A-corporaties	23
2.5 B-corporaties	26
2.6 C-corporaties	29
2.7 Conclusie continuïteitsoordeel	33
3 Solvabiliteitsoordeel 2010	34
3.1 Inleiding	34
3.2 Onderzoeksresultaten	35
3.3 Saneringscorporaties	37
3.4 Voorlopig geen solvabiliteitsoordeel	38
3.5 Conclusie solvabiliteitsoordeel 2010	38
4 Realisatie en prognoses	39
5 Naleving wet- en regelgeving	42
6 Overige activiteiten	43
6.1 Vervolgonderzoek integriteitsbeleid en -verantwoording	43
6.2 Onderzoek grondposities en risicovolle projecten	44
6.3 Overleg met kleine corporaties	47
6.4 Specifieke toezichtdossiers	47

7	Informatiebestand	51
7.1	Gegevensverstrekking door corporaties	51
7.2	Ontvangst en controle van de dPi	52
7.3	Ontvangst en controle van de dVi	54
7.4	Kwaliteit verantwoordingsinformatie	56
7.5	Conclusie	57
	Bijlagen	
	Assurancerapporten KPMG	58
	Begrippenlijst	62

Verantwoording

Jaarlijks rapporteert het Centraal Fonds Volkshuisvesting over het financiële toezicht op woningcorporaties. In het voorliggende Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010 geeft het Fonds inzicht in de uitkomsten van het financiële toezicht op individuele corporaties. Het Fonds brengt jaarlijks nog een tweetal andere rapportages uit waarin de financiële prognoses en realisaties 'sectorbreed' aan bod komen. Deze twee rapportages alsmede het Verslag financieel toezicht woningcorporaties vloeien voort uit de wettelijke taken van het Fonds.

Naast een oordeel of een corporatie over voldoende vermogen beschikt, geeft het Fonds ook een oordeel over de mate van inzet van financiële middelen ten behoeve van de volkshuisvesting. Het oordeel bestaat dus uit twee onderdelen: een financieel oordeel over de vermogenspositie op balansdatum (solvabiliteitsoordeel) en een financieel oordeel over de voorgenomen activiteiten na balansdatum (continuïteitsoordeel).

Het Fonds valt onder de Wet openbaarheid bestuur (Wob). Verzoeken om informatie dienen aan de criteria van deze wet getoetst te worden. Het Fonds is ervan overtuigd dat het ontsluiten van informatie en transparantie over prestaties bijdraagt aan een zinvolle dialoog in de sociale huursector. Openbaarheid betekent ook dat het Fonds in deze rapportage meer informatie verstrekt op niveau van individuele corporaties.

In het eerste hoofdstuk van dit Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010 gaat het Fonds in op de ontwikkeling van het aantal corporaties en de fusies die in 2009 hebben plaatsgevonden. De hoofdstukken 2 en 3 geven een beeld van de dit jaar uitgebrachte continuïteits- en solvabiliteitsoordelen. In hoofdstuk 4 geeft het Fonds inzicht in de mate waarop corporaties de voor het verslagjaar 2009 geplande activiteiten ook daadwerkelijk hebben uitgevoerd.

Ten behoeve van het toezicht op de naleving van wet- en regelgeving is een aantal vragen opgenomen in de Verantwoordingsinformatie. Op verzoek van het ministerie voert het Fonds op basis van deze gegevens een toets uit. Aanvullend hierop heeft het Fonds, eveneens op verzoek van het ministerie, op basis van de jaarverslagen van corporaties onderzoek gedaan naar activiteiten die buiten het werkdomein vallen, investeringen in het buitenland, alsmede door corporaties verstrekte leningen. Het Fonds rapporteert over de resultaten van dit rechtmatigheidsonderzoek aan het ministerie. De resultaten hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Naast toezicht op de financiële positie van woningcorporaties heeft het Fonds nog enkele onderzoeken uitgevoerd naar het integer handelen bij woningcorporaties, grondposities en risicovolle projecten. De resultaten van deze onderzoeken worden weergegeven in hoofdstuk 6. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk nog verslag gedaan van overleg met kleine corporaties en wordt de ontwikkeling in enkele specifieke toezichtsdossiers/cases kort weergegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de kwaliteit van de door corporaties aangeleverde informatie.

Het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010 is besproken en vastgesteld in de vergadering van het bestuur op 23 november 2010.

Drs. J. van der Moolen
Directeur

Kengetallen

Beoordelingsjaar	2008	2009	2010
Algemeen			
Totaal aantal corporaties	455	430	418
Corporaties die de dPi tijdig hebben ingediend (in % totaal)	61	80	85
Corporaties die de dVi tijdig hebben ingediend (in % totaal)	74	80	81
Resultaten continuïteitsoordeel			
Aantal A-corporaties (vanaf 2010 A1-corporaties)	366	349	341
Aantal A2-corporaties	-	-	10
Aantal B1-corporaties	8	25	2
Aantal B2-corporaties	4	10	2
Aantal C-corporaties	77	45	62
Aantal saneringscorporaties (steun Centraal Fonds)	0	0	1
Geen oordeel	0	1	0
Resultaten solvabiliteitsoordeel			
Aantal corporaties met voldoende solvabiliteit	450	419	409
Aantal corporaties met onvoldoende solvabiliteit	5	10	4
Aantal saneringscorporaties (steun Centraal Fonds)	0	0	1
Geen oordeel	0	1	4
Naleving wet en regelgeving			
Aantal corporaties waarbij onrechtmatigheden zijn geconstateerd	127	132	54
Realisatie en prognoses			
Aantal corporaties waarbij de realisatie van de productie in aanzienlijke mate afwijkt van de prognose	91	36	39
Aantal corporaties waarbij verbetering van de realisatie gewenst is	271	245	267

Samenvatting, bevindingen en conclusies

Aantal corporaties

Het aantal corporaties is dit jaar vastgesteld op 418. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling van 12 corporaties. Deze daling is geheel het gevolg van fusies. Dit jaar vonden fusies vooral plaats tussen of met kleinere corporaties.

In de meeste gevallen hebben de fusiepartners de meerwaarde van fusie niet vertaald in kwantitatief meetbare doelstellingen. De meerwaarde wordt veelal zeer globaal en in algemene termen omschreven. Hierdoor zal het moeilijk zijn om in de toekomst te toetsen in welke mate de doelstellingen en de meerwaarde van de fusie bereikt zijn. De totale huurwoningvoorraad van woningcorporaties bedraagt circa 2,4 miljoen woonegelegenheden.

In totaal hebben 60 grotere corporaties (10.000 woonegelegenheden of meer) een markt-aandeel van 1,4 miljoen woonegelegenheden, hetgeen neerkomt op 58% van de totale huurwoningvoorraad van corporaties. Vorig jaar bedroeg dit 54%.

Continuïteitsoordeel woningcorporaties 2010

Het continuïteitsoordeel geeft inzicht in hoeverre de voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, aankoop, verkoop, woningverbetering e.d.) in de komende vijf prognosejaren in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het gaat hierbij niet alleen om de vraag of de corporatie over voldoende middelen beschikt om de voorgenomen activiteiten uit te voeren, maar ook of de corporatie haar financiële middelen in voldoende mate inzet op gebied van de volkshuisvesting.

Dit beoordelingsjaar zijn 351 corporaties (84%) ingedeeld in categorie A1 en A2. Bij deze corporaties is sprake van een passend activiteitsniveau (nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop- en woningverbetering) gelet op de financiële mogelijkheden in de periode 2009-2014. Vorig jaar bedroeg dit 81% van de corporaties.

De groep woningcorporaties waarbij is geconstateerd dat het vermogen hoger is dan de bovengrens (C-oordeel), is ten opzichte van het voorgaande jaar toegenomen van 45 naar 62 corporaties.

Daarnaast daalt het aantal corporaties met onvoldoende vermogen (B-oordeel) van 35 naar nog slechts vier corporaties. Het Fonds verwacht dat deze vier corporaties in staat zullen zijn de vermogenspositie op een aanvaardbaar niveau te brengen zonder dat een beroep hoeft te worden gedaan op financiële ondersteuning vanuit het Fonds. Niettemin volgt het Fonds de ontwikkelingen bij deze vier corporaties nauwlettend.

Solvabiliteitsoordeel woningcorporaties 2010

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie waarbij uitgegaan wordt van een veronderstelling van voortgezette verhuur. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de financiële effecten van voorgenomen activiteiten die leiden tot nieuwe investeringen c.q. desinvesteringen, tenzij hiervoor op moment van balansdatum juridische verplichtingen zijn aangegaan. Dit oordeel geeft inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen ingeval van doorexplotatie van de bestaande voorraad.

Uit door het Fonds verrichte financiële beoordelingen is gebleken dat van de 418 corporaties 409 ultimo 2009 beschikken over voldoende solvabiliteit. Bij vier corporaties met in totaal 13.113 wooneenheden is sprake van onvoldoende solvabiliteit. Het Fonds verwacht dat deze corporaties zonder financiële steun van het Fonds in staat zijn de solvabiliteitspositie op een aanvaardbaar niveau te krijgen. Het Fonds heeft met de besturen van deze corporaties afspraken gemaakt om de ontwikkelingen te kunnen blijven volgen.

Eén corporatie, te weten de Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden (SGBB) uit Hoofddorp, is gekwalificeerd als saneringscorporatie. Het Fonds heeft aan deze corporatie een steunbijdrage toegekend van € 39 miljoen. SGBB is per 31 mei 2010 gefuseerd met de Vestia Groep uit Rotterdam.

Bij vier Amsterdamse corporaties heeft het Fonds besloten op dit moment nog geen solvabiliteitsoordeel te geven. Een en ander houdt verband met het voornemen om Far West op te heffen. Op dit moment zijn de financiële gevolgen en risico's van de beëindiging van Far West nog niet voldoende inzichtelijk. De woningcorporatie Far West werd tien jaar geleden opgericht met als doel de nieuwbouw en renovatie in het stadsdeel Nieuw-West te verwezenlijken. De oprichters van Far West, te weten De Key, Rochdale en Stadgenoot, droegen hun bezit in deze wijken daartoe over om zo een grootschalige aanpak in dit stadsdeel mogelijk te maken.

De afwikkeling van de voorgenomen beëindiging van Far West heeft mogelijk onzekerheden en risico's van materieel belang voor alle betrokken partijen tot gevolg. Deze onzekerheden en risico's dienen eerst in kaart gebracht en geanalyseerd te worden.

Realisaties en prognoses: geen verbetering

Een groot verschil tussen prognoses en realisatie belemmert een goed beeld van de financiële ontwikkelingen van de corporatie in de komende jaren. Dit vormde voor de minister reden in de vanuit het individuele toezicht gegeven oordelen over de prestaties aandacht te schenken aan de voorspelkracht van corporaties. Over het verslagjaar 2009 blijkt dat de hoogte van de Realisatie-index voor nieuwbouw 56% bedraagt, voor sloop 44% en bij verkoop 59%.

Ten opzichte van 2009 is de kwaliteit van voorspelkracht afgenomen. Met name bij de verkoop zijn grotere verschillen ontstaan tussen prognose en realisatie, waarschijnlijk als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt. De groep corporaties waarbij de voorspelkracht op orde is, daalde van 28% naar 17% van het totaal aantal corporaties.

Bij 39 corporaties (in 2009 waren dat 30 corporaties) is sprake was van een aanzienlijke afwijking tussen begroting en realisatie. De minister heeft deze corporaties gevraagd wat de oorzaken van de afwijkingen zijn en welke maatregelen worden getroffen om tot een verbetering van de prognoses te komen. Daarnaast constateert het Fonds dat bij circa tweederde deel van de corporaties de prognosegegevens voor verbetering vatbaar zijn gezien de afwijkingen ten opzichte van de realisatiecijfers.

Naleving wet- en regelgeving

Het Fonds heeft de taak jaarlijks te rapporteren over het rechtmatig handelen door corporaties. Alvorens tot een definitief oordeel over mogelijk onrechtmatig handelen te komen, heeft het Fonds hoor en wederhoor toegepast bij de betrokken corporaties. Vorig jaar is geconstateerd dat sprake zou kunnen zijn van mogelijk 240 onrechtmatige handelingen. Het Fonds heeft vastgesteld dat nog bij 54 corporaties sprake is van 67 onrechtmatige handelingen. Deze corporaties zijn verzocht om passende maatregelen te treffen om het onrechtmatig handelen ongedaan te maken dan wel herhaling in de toekomst te voorkomen.

Informatiebestand financiële gegevens

Dit jaar is het aantal wijzigingen in het opvraagprogramma van de Prospectieve informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) zeer beperkt geweest. De wijzigingen hadden vooral betrekking op de gegevensverstrekking rond grondposities en de verzameling van gegevens inzake bestuur en Raden van Toezicht. In zijn algemeenheid hadden de wijzigingen nauwelijks een nadelig effect op de administratieve lastendruk voor corporaties.

Bij controle van de dPi- en dVi-gegevens is het aantal noodzakelijke aanpassingen significant toegenomen. Hierbij valt een relatief groot aantal correcties op bij de grotere corporaties.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de aard van de aanpassingen (veel accuratesfouten, onvolledige invulling van gegevens) de vraag oproept of corporaties wel voldoende aandacht besteden aan de interne controle van deze gegevens en hierover sluitende afspraken maken met de accountant.

Algemeen

1.1 Beoordelingsmethodiek

Jaarlijks stelt het Fonds een overzicht op van de financiële situatie van woningcorporaties. Een en ander is een uitvloeisel van de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). Het financieel oordeel wordt opgenomen in de oordeelsbrief die jaarlijks aan de corporaties wordt verzonden.

Uitgaande van de maatschappelijke functie van een corporatie op het gebied van de volkshuisvesting heeft de wijze van beoordeling betrekking op de financiële consequenties van het volkshuisvestelijk beleid. Continuïteit in het beleid is hierbij het uitgangspunt. Een ander belangrijk uitgangspunt bij de beoordeling is dat onder gelijke omstandigheden een gelijk oordeel wordt gegeven. Op basis van de vigerende verslagleggingsvoorschriften hebben corporaties een grote mate van vrijheid om naar eigen inzicht de waardering van de activa en passiva vorm te geven. Vanuit het externe financiële toezicht bezien, doet dit afbreuk aan het inzicht in de financiële positie en de vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties. Dit betekent dat het Fonds ten behoeve van de financiële beoordeling correcties doorvoert, opdat zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het uitgangspunt van 'gelijke monniken, gelijke kappen'.

Het financieel oordeel bestaat uit twee onderdelen te weten:

- ◆ **Het solvabiliteitsoordeel:** Met dit oordeel wordt vastgesteld in welke mate de corporatie op balansdatum aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de reguliere woningexploitatie kan voldoen. Hierbij blijven de financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum buiten beschouwing.
- ◆ **Het continuïteitsoordeel:** Dit oordeel geeft inzicht in hoeverre de voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, aankoop, verkoop, woningverbetering) in de komende vijf prognosejaren in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden van de corporatie.

1.2 Ontwikkeling aantal corporaties

Ultimo 2009 zijn er 418 inzendplichtige corporaties werkzaam met een gezamenlijk bezit van in totaal 2.404.151 woongelegenheden¹. In het vorige verslagjaar bedroeg het aantal corporaties 430 met in totaal 2.388.092 woongelegenheden.

¹ Exclusief woongelegenheden in verbindingen.

Tabel 1.1 Aantal onderzochte corporaties

	2009	2008
Primo verslagjaar	430	455
Mutaties		
Nieuwe toegelaten instellingen	0	0
Afname als gevolg van fusie	-12	-25
Ultimo verslagjaar	418	430

De daling van het aantal corporaties is uitsluitend het gevolg van fusies. In 2009 waren 23 corporaties met een bezit van ruim 122.000 woonegelegenheden betrokken bij fusies. In totaal 12 corporaties met een woningbezit variërend van 490 tot ruim 9.700 woonegelegenheden zijn opgegaan in 11 andere corporaties (fusiedrager).

In dit verslagjaar zijn vooral kleinere corporaties betrokken geweest bij een fusie. Bij de fusies was slechts één grote corporatie (Eigen Haard uit Amsterdam) betrokken. Evenals vorig jaar vonden de fusies vooral plaats tussen corporaties die werkzaam zijn buiten het stedelijk gebied. Van de 23 fusiecorporaties was één corporatie werkzaam in stedelijk gebied. De fusies hebben dit jaar niet geleid tot significante schaalvergroting in de sociale huursector. Er is uit fusies één corporatie ontstaan die meer dan 15.000 woonegelegenheden in bezit heeft gekregen.

Onderstaand een overzicht van de in 2009 geregistreerde fusies:

- ◆ Stichting Dunavie (voorheen Spirit Wonen) uit Katwijk (3.900 woonegelegenheden) met de Woonstichting KBV (3.600 woonegelegenheden) eveneens gevestigd in Katwijk;
- ◆ Stichting Eigen Haard te Amsterdam (43.000 woonegelegenheden) met Woningstichting Ouder-Amstel te Ouder-Amstel (1.700 woonegelegenheden);
- ◆ HW Woningen uit Oud Beijerland (5.100 woonegelegenheden) met Christelijke Woningstichting 's-Gravendeel (1.400 woonegelegenheden) en Woningstichting De Maashoek (3.300 woonegelegenheden) beide gevestigd in Binnenmaas;
- ◆ GroenWonen Vlist (voorheen Woningbouwvereniging Haastrecht-Vlist) uit Haastrecht (600 woonegelegenheden) met de Woningbouwvereniging Stolwijk uit Vlist (500 woonegelegenheden);
- ◆ Stichting Trivire (voorheen Interstede) uit Zwijndrecht (4.600 woonegelegenheden) met Woningstichting Progrez uit Dordrecht (8.400 woonegelegenheden);
- ◆ Stichting Volkshuisvesting Lingewaard (voorheen Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn) uit Millingen aan de Rijn (800 woonegelegenheden) met Lingewaard Wonen te Lingewaard (3.000 woonegelegenheden);
- ◆ Woningcorporatie Dongeradeel uit Dokkum (2.900 woonegelegenheden) met Woonstichting Thús Wonen uit Dantumadiel (3.800 woonegelegenheden);
- ◆ De Kernen (voorheen Waterborgh Wonen) uit Beneden Leeuwen (2.300 woonegelegenheden) met Woningstichting 'De Vijf Gemeenten' uit Maasdriel (2.100 woonegelegenheden);

- ◆ Thuisvester (voorheen Cires) uit Oosterhout (7.400 woonegelegenheden) met Stichting Zorg voor Wonen uit Rucphen (4.300 woonegelegenheden);
- ◆ Woningstichting St. Willibrordus uit Schipluiden (900 woonegelegenheden) met de Algemene Woningstichting Maasland te Midden Delfland (700 woonegelegenheden);
- ◆ Stichting Elkien (voorheen Nieuw Wonen Friesland) te Leeuwarden (8.300 woonegelegenheden) met Stichting De Friese Greiden Groep uit Bolsward (9.700 woonegelegenheden).

Op basis van de huidige regeling (Bbsh, artikel 9 tweede lid) alsmede aanvullende afspraken met het ministerie beoordeelt het Fonds onder meer de financiële positie van de fusiecorporatie eventueel uit de fusie voortvloeiende statutenwijzigingen. De beoordeling van statutenwijzigingen omvat een toets of de statuten voldoen aan de voorschriften voortvloeiende uit het Bbsh. De beoordeling van een statutenwijziging op consistentie met het Burgerlijk Wetboek (BW) behoort tot de verantwoordelijkheid van de notaris.

In 2009 kon het Fonds voor alle fusieverzoeken een positief advies aan de minister uitbrengen met betrekking tot de financiële gevolgen van de fusie en de voorgenomen statutenwijzigingen. Bij 21 van de 23 corporaties die bij fusies zijn betrokken, gaf de financiële positie zowel vóór als na de fusie in geen enkel geval reden tot zorg. Bij twee corporaties was vóór de fusie sprake van een B1-oordeel (onvoldoende vermogen op middellange termijn). De fusie leidde bij deze twee corporaties alsnog tot voldoende verbetering van het volkshuisvestelijk vermogen (A-status).

Corporaties dienen in het fusievoorstel aandacht te schenken aan de meerwaarde van fusie. Evenals voorgaande jaren moet het Fonds constateren dat corporaties de meerwaarde in zeer algemene bewoordingen kunnen duiden. Door het ontbreken van toetsbare criteria zal het moeilijk zijn in de toekomst te toetsen in welke mate de fusiedoelstellingen en meerwaarde daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

De motieven van corporaties om te fuseren zijn onder meer:

- ◆ Een betere markt- en onderhandelingspositie ten behoeve van de realisering van volkshuisvestelijke opgaven;
- ◆ Bestuurlijke en organisatorische continuïteit in de toekomst bij kleinere corporaties;
- ◆ In een enkel geval versterking van het financiële draagvlak ter financiering van toekomstige investeringen.

Tabel 1.2 Geografische spreiding corporatie en woningbezit

Gebiedsindeling*	Aantal corporaties		Aantal woonegelegenheden per gebied		
	Ultimo 2009	Ultimo 2008	Ultimo 2009	Ultimo 2008	Mutatie t.o.v. 2008 (in %)
Nederland	418	430	2.404.151	2.388.092	0,7
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	36	38	235.208	235.099	0,0
Oost (Overijssel, Gelderland)	85	86	404.891	402.190	0,7
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	185	193	1.259.552	1.253.988	0,4
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	112	113	504.500	496.815	1,5
G-4	29	29	493.926	493.281	0,1
Overige 27 ISV-gemeenten	69	69	587.641	579.907	1,3
Overige gemeenten	320	331	1.322.584	1.314.904	0,6
40 Aandachtswijken	70	72	232.541	231.428	0,5

* Op basis van bezitsgemeente

Per saldo is het aantal woonegelegenheden in 2009 met 16.000 eenheden toegenomen. Dit komt neer op een netto groei van 0,7% van het woningbezit bij corporaties.

Tabel 1.3 Ontwikkeling schaalgrootte corporaties

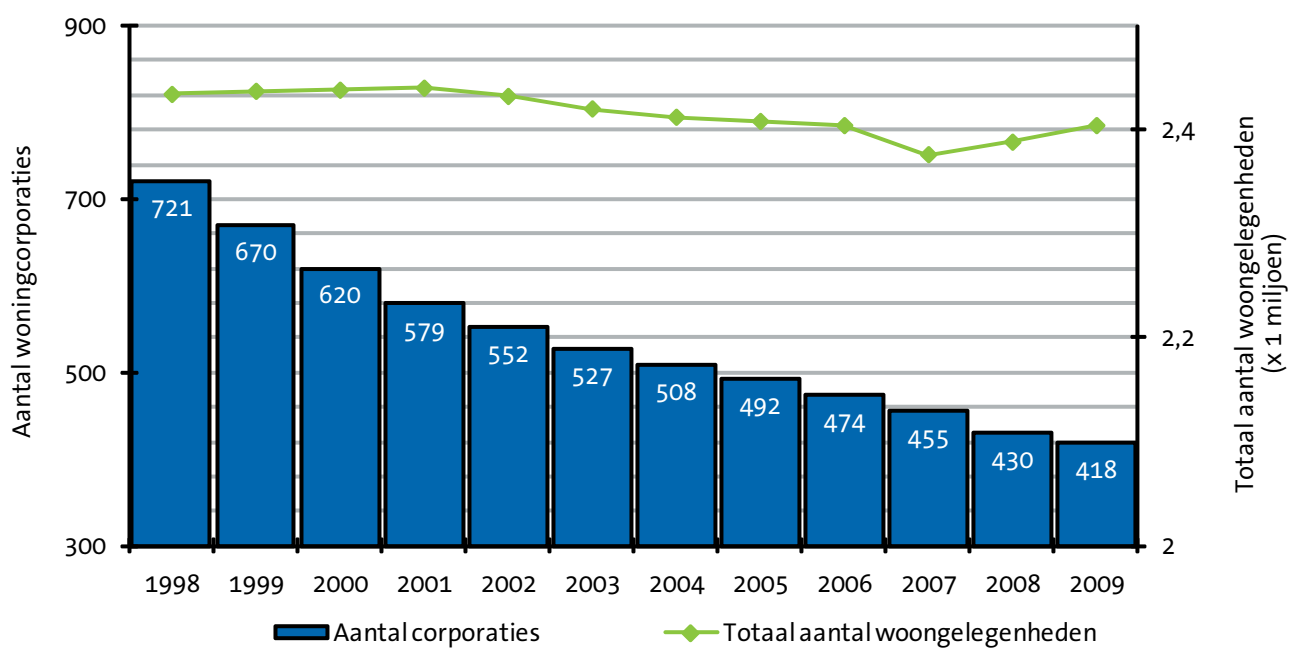
Aantal woon- gelegenheden	Verslagjaar 2009			Verslagjaar 2008		
	Aantal corporaties	In %	Gemiddelde per klasse	Aantal corporaties	In %	Gemiddelde per klasse
< 500	56	13	239	58	13	245
500-5.000	228	55	2.244	240	56	2.252
5.000-10.000	74	18	6.996	77	18	7.055
10.000-20.000	38	9	13.932	33	8	14.010
≥ 20.000	22	5	37.817	22	5	37.633
Totaal	418	100		430	100	

Het gemiddeld aantal woonegelegenheden per corporatie bedroeg ultimo 2009 5.752 eenheden tegenover 5.554 eenheden ultimo 2008. Dit komt neer op een stijging van 3,6%. De autonome groei van het corporatiebezit door nieuwbouw, aankoop e.d. bedraagt per saldo 0,7%. Dit betekent dus dat de schaalvergroting grotendeels voor rekening komt van de fusies in 2009.

De groep kleinere corporaties (< 5.000 woonegelegenheden) is met 14 corporaties afgenomen van 298 ultimo 2008 naar 284 corporaties ultimo 2009. De groep woningcorporaties 5.000-10.000 woonegelegenheden is in dit verslagjaar met drie corporaties afgenomen terwijl de groep corporaties met ≥ 10.000 woonegelegenheden met vijf corporaties is toegenomen.

Deze groep van 60 corporaties (14% van het totaal aantal corporaties) heeft een totaal markt-aandeel van bijna 1,4 miljoen woonegelegenheden. Dit komt neer op 58% van de totale sociale huurwoningenvoorraad. In grafiek 1.1 wordt ter illustratie de ontwikkeling van de sociale huursector vanaf 1998 weergegeven.

Grafiek 1.1 Ontwikkeling aantal woningcorporaties vanaf 1998



Continuïteitsoordeel 2010

2.1 Inleiding

Het continuïteitsoordeel geeft inzicht in hoeverre de voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, aankoop, verkoop, woningverbetering) in de komende vijf prognosejaren in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het gaat hierbij niet alleen om de vraag of de corporatie over voldoende middelen beschikt om de voorgenomen activiteiten uit te voeren, maar ook of de corporatie haar financiële middelen in voldoende mate inzet op gebied van de volkshuisvesting.

Uitgangspositie voor de vermogensbepaling is de door de corporatie verstrekte balans per 31 december 2008 alsmede de bedrijfswaarde ultimo 2008. De bedrijfswaarde is de contante waarde van de aan de afzonderlijke complexen van de corporatie toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen (huur, onderhouds- en beheeruitgaven). Binnen de vigerende regelgeving inzake de jaarverslaggeving bestaat een bandbreedte in de gekozen uitgangspunten en parameters. Teneinde te waarborgen dat corporaties bij gelijke omstandigheden ook op een gelijke wijze beoordeeld worden, past het Fonds zo nodig correcties toe op de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. Deze uniformering van de bedrijfswaarde leidt tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Deze exploitatiewaarde dient als grondslag bij de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen ten behoeve van zowel het continuïteits- als het solvabiliteitsoordeel.

Op basis van de door de corporatie verstrekte gegevens over 2009, alsmede de in de periode 2010-2014 voorgenomen activiteiten op gebied van nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop en woningverbetering van huurwoningen, berekent het Fonds het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014.

Daarnaast berekent het Fonds met behulp van deze prognosegegevens en andere externe informatie (bijvoorbeeld van het Centraal Bureau voor de Statistiek) per corporatie een risicobedrag als minimale ondergrens van het volkshuisvestelijk vermogen. Het risicobedrag is opgebouwd uit een drietal risicobronnen, te weten; marktrisico's, macro-economische en operationele risico's. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 moet boven dit risicobedrag plus de vermogensbeklemming vennootschapsbelasting (Vpb-beklemming) liggen.

Tot slot stelt het Fonds per corporatie een bovengrens vast teneinde te beoordelen of de corporatie haar financiële middelen in voldoende mate inzet op gebied van de volkshuisvesting. De hoogte van deze bovengrens is afhankelijk van enerzijds de corporatiegrootte en anderzijds de mate van inzet van financiële middelen in de periode 2009-2014.

Het Fonds heeft met ingang van 2010 de categorie-indeling gewijzigd. Binnen het A-oordeel onderscheidt het Fonds een tweetal categorieën. Het nieuwe A1-oordeel is vergelijkbaar met het oude A-oordeel. Dit houdt in dat vermogenspositie passend is bij de voorgenomen activiteiten. Met het nieuw ingevoerde A2-oordeel wordt rekening gehouden met het feit dat prognoses op middellange termijn als regel nog stuurbaar zijn, waardoor er nog geen direct gevaar behoeft te ontstaan voor de financiële positie indien de corporatie tijdig anticipeert op bijvoorbeeld nieuwe (markt)ontwikkelingen en/of gewijzigde risico's. Met een A2-oordeel ontstaat de mogelijkheid dergelijke ontwikkelingen tijdig te signaleren. Tot nu toe werd in deze situatie een B1-oordeel gegeven. Dit werd door betrokken corporaties niet altijd als rechtvaardig ervaren.

Onderstaand volgt een beschrijving van de categorie-indeling:

Categorie Omschrijving

- | | |
|----|--|
| A1 | Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus Vpb-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. |
| A2 | Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus Vpb-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen. |
| B1 | Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus Vpb-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie. |
| B2 | Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen. |
| C | Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen. |

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten. Dit zal noodzakelijk zijn indien de kwaliteit van de aangeleverde gegevens ernstig tekort schiet of zeer onvolledig is. Tot slot kan er sprake zijn van een saneringscorporatie. Onder deze categorie vallen corporaties die een steunaanvraag bij het Fonds hebben ingediend, dan wel inmiddels een saneringsbijdrage hebben ontvangen.

2.2 Onderzoeksresultaten

Het onderzoek naar de financiële positie van de corporaties vindt voor een belangrijk deel langs geautomatiseerde weg plaats. In beginsel heeft bij corporaties die zijn ingedeeld in categorie B (onvoldoende vermogen), aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Het Fonds heeft alle A2-, B- en C-corporaties expliciet in de gelegenheid gesteld te reageren op de resultaten van de financiële beoordeling (hoor en wederhoor).

Tabel 2.1 Resultaten continuïteitsoordeel

		Aantal corporaties	In %	Aantal woon-gelegenheden	In %	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014	
De voorgenomen activiteiten:						x € 1 mln	In %
A1	Passen bij vermogenspositie	341	82	1.977.411	82	31.091	78
A2	Brengen continuïteit op middellange termijn in gevaar	10	2	86.934	4	1.182	3
B1	Brengen financiële positie in derde jaar in gevaar, terwijl in laatste jaren weer balans wordt gevonden	2	0	8.700	0	74	0
B2	Brengen continuïteit op korte termijn in gevaar	2	0	2.912	0	14	0
C	Leiden tot een onvoldoende inzet van beschikbare vermogen Saneringscorporaties	62	15	321.547	13	7.349	19
	Totaal	418	100	2.404.151	100	39.709	100

Bij 82% van de corporaties is sprake van een passend activiteitsniveau in relatie tot de financiële mogelijkheden. Bij 2% van de corporaties brengen de voorgenomen activiteiten de financiële positie op middellange termijn in gevaar, doch de corporaties beschikken nog over voldoende mogelijkheden de prognoses in de toekomst bij te sturen indien de (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Bij een viertal kleinere corporaties brengen de voorgenomen activiteiten de continuïteit op korte dan wel middellange termijn in gevaar. Bij 15% van de corporaties is een grotere inzet van financiële middelen, gelet op de vermogenspositie, mogelijk.

SGBB heeft in 2009 een verzoek om saneringssteun ingediend. Dit verzoek is in 2010 door het Fonds gehonoreerd met een steuntoekenning van € 39 miljoen. SGBB is vervolgens gefuseerd met Vestia Groep uit Rotterdam. Gelet op deze ontwikkelingen heeft het Fonds voor SGBB geen continuïteitsoordeel meer gegeven.

Tabel 2.2 Resultaten continuïteitsoordeel naar schaalgrootte woningcorporaties

	Aantal corporaties	Categorie A1		Categorie A2		Totaal A		Categorie B1		Categorie B2		Totaal B		Categorie C		Geen oordeel	
		Aantal	%*	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
		< 500	56	40	71	1	2	41	73	0	0	0	0	0	0	15	27
500-5.000	228	194	85	5	2	199	87	2	1	2	1	4	2	25	11	0	0
5.000-10.000	74	58	78	2	3	60	81	0	0	0	0	0	0	13	18	1	1
10.000-20.000	38	31	82	0	0	31	82	0	0	0	0	0	0	7	18	0	0
≥ 20.000	22	18	82	2	9	20	91	0	0	0	0	0	0	2	9	0	0
Totaal	418	341	82	10	2	351	84	2	0	2	0	4	1	62	15	1	0

* in % totaal grootteklasse

In de meeste grootteklassen blijken geen grote relatieve verschillen te zijn inzake categorie-indelingen. Uit het tabel 2.2 kan geconcludeerd worden dat er nauwelijks verband bestaat tussen de omvang van de corporatie en de uitkomst van het continuïteitsoordeel.

Alleen bij de zeer kleine corporaties (<500 eenheden) is sprake van verhoudingsgewijs veel C-corporaties. Dit laat zich verklaren door het feit dat de activiteiten van deze kleine corporaties zich veelal beperken tot het beheer van de bestaande voorraad. Doordat uitbreiding van het bezit door bijvoorbeeld nieuwbouw slechts van relatief zeer beperkte omvang is, ontstaan bij kleine corporaties nauwelijks onrendabele investeringen. De gemiddelde productie (nieuwbouw, aankoop en verkoop) van deze groep corporaties bedraagt 9% tegen een landelijk gemiddelde van 16%. Van de in totaal 56 corporaties met minder dan 500 woningen verwachten zelfs 26 corporaties in de komende vijf jaar geen enkele wijziging in het woningbezit. Bij de overige 362 grotere corporaties komt dit nagenoeg niet voor.

Tabel 2.3 Geografische spreiding resultaten continuïteitsoordeel

	Aantal corporaties	Categorie A1		Categorie A2		Totaal A		Categorie B1		Categorie B2		Totaal B		Categorie C		Geen oordeel	
		Aantal	%*	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
		Nederland	418	341	82	10	2	351	84	2	0	2	0	4	1	62	15
Noord	36	26	72	0	0	26	72	0	0	1	3	1	3	9	25	0	0
Oost	84	71	85	0	0	71	85	1	1	1	1	2	2	11	13	0	0
West	187	148	79	6	3	154	82	1	1	0	0	1	1	31	17	1	1
Zuid	111	96	86	4	4	100	90	0	0	0	0	0	0	11	10	0	0
G-4	32	30	94	2	6	32	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige ISV-gemeenten	71	60	85	4	6	64	90	1	1	0	0	1	1	6	8	0	0
Overige gemeenten	315	251	80	4	1	255	81	1	0	2	1	3	1	56	18	1	0
40 Aandachtswijken**	70	58	83	2	3	60	86	1	1	0	0	1	1	8	11	1	1

* in % van totaal aantal corporaties in gebied

** Op bezitsgemeente

Uit tabel 2.3 blijkt dat het aantal C-corporaties in de drie noordelijke provincies met 25% ruim boven het landelijk gemiddelde van 15% ligt. Dit is opmerkelijk aangezien in deze regio als regel sprake is van een ontspannen woningmarkt (krimpregio's).

In totaal 70 corporaties hebben woningbezit in één of meerdere aandachtswijken. Het aantal C-corporaties met bezit in aandachtswijken bedraagt acht. Het totale woningbezit van deze corporaties bedraagt ruim 117.000 wooneenheden. Hiervan zijn ruim 16.000 wooneenheden gelegen in aandachtswijken. Alleen het woningbezit van de volgende drie C-corporaties ligt voor een belangrijk deel in aandachtswijken:

- ◆ Stichting Volkshuisvesting Arnhem te Arnhem met ruim 12.000 wooneenheden. In totaal 56% van dit bezit (6.700 eenheden) is gelegen in aandachtswijken;
- ◆ Stichting Trudo in Eindhoven met ruim 6.200 wooneenheden. Hiervan zijn 1.300 wooneenheden (21%) gelegen in aandachtswijken.
- ◆ Stichting de Alliantie uit Huizen met een totaal woningbezit van ruim 57.200 verhuureenheden. Hiervan ligt ruim 11% ofwel 6.400 wooneenheden in aandachtswijken.

De overige vijf corporaties zijn corporaties met een woningbezit van in totaal ruim 41.800 verhuureenheden. Hiervan liggen slechts 1.900 wooneenheden ofwel 5% van het bezit in aandachtswijken.

2.3 Vergelijking met oordelen van het voorgaande jaar

Ten opzichte van het voorgaande jaar heeft zich een forse verschuiving voorgedaan met betrekking tot de verschillende continuïteitsoordelen. De verschuivingen in de classificaties worden geïllustreerd in tabel 2.4.

Tabel 2.4 Verschuijvingen in continuïteitsoordelen 2009 en 2010

	Categorie 2009	Categorie 2010 (aantal corporaties)					
	Aantal corporaties	A1	A2	B1	B2	C	Geen oordeel
A	339	295	9	0	2	33	0
B1	25	22	1	1	0	1	0
B2	10	8	0	1	0	0	1
C	43	15	0	0	0	28	0
Geen oordeel	1	1	0	0	0	0	0
Totaal	418	341	10	2	2	62	1

Sterke daling aantal B-corporaties

In het voorgaande jaar werden 35 corporaties ingedeeld in categorie B. Bij deze corporaties kon de solvabiliteit vanwege de voorgenomen activiteiten op korte dan wel middellange termijn in gevaar komen. Van deze groep corporaties (met in totaal 203.000 woongelegenheden) hebben 32 corporaties maatregelen genomen waardoor de financiële vooruitzichten zijn verbeterd. Met thans een classificatie in categorie A1, A2 of C zijn deze corporaties uit de financiële gevarezone gekomen. Vorig jaar bedroeg het volkshuisvestelijk vermogen van deze 32 corporaties ultimo 2013 € 1,79 miljard. Dit jaar is de verwachting dat het volkshuisvestelijk vermogen over vijf jaar (2014) uit zal komen op een totaal bedrag van € 2,72 miljard. In tabel 2.5 wordt de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen met het voorgaande beoordelingsjaar vergeleken.

Tabel 2.5 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen van voormalige B-corporaties, x € 1 miljoen

	Continuïteitsoordeel		Verschil
	2009	2010	
Volkshuisvestelijk vermogen primo 2008 resp. 2009	1.940	2.431	490
Rendement woningexploitatie en leningen	938	1.136	199
Verkoop huur - en koopwoningen	1.130	1.047	-83
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop huurwoningen	-1.428	-1.174	254
Onrendabele investeringen sloop en woningverbetering	-572	-548	24
Vennootschapsbelasting	-211	-170	41
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 resp. 2014	1.797	2.723	926

Deze gunstige vermogensontwikkeling van € 926 miljoen wordt voor een belangrijk deel (€ 490 miljoen) bereikt door een gunstig (geüniformeerd) jaarresultaat in het verslagjaar 2009, door onder meer de exploitatie van de bestaande woningvoorraad, mogelijke herwaardering van het woningbezit (bedrijfswaarde) en positieve ontwikkelingen inzake de rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille. Dit laatste verklaart voor een belangrijk deel de stijging van het verwachte rendement op woningexploitatie en de leningenportefeuille van € 199 miljoen in de periode 2009-2014. Het Fonds gaat bij de bepaling van het rendement woningexploitatie en leningen uit van een percentage gelijk aan de bij de waardering van het bezit en de leningen gebruikte sectorale disconteringsvoet (6%).

Aanpassingen van woningbouwproductie en verkoop leiden tot en met 2014 per saldo tot een vermogensverbetering van € 195 miljoen. Tot slot is sprake van een daling van de te betalen vennootschapsbelasting van € 41 miljoen.

Uit tabel 2.5 blijkt dat de vermogensverbetering van de 32 voormalige B-corporaties vooral is bereikt door wijzigingen in de startpositie (jaarresultaat 2008). De financiële effecten als gevolg van aanpassingen van de productievoornemens nieuwbouw, verkoop, woningverbetering zijn relatief beperkt. Dit betekent dat deze corporaties vooral door meer sturing op de exploitatie van het bezit (kasstromen) de financiële positie redelijk snel verbeteren. Daarnaast spelen exogene factoren (renteontwikkeling, inflatie) een belangrijke rol.

Bij twee corporaties is evenals vorig jaar nog steeds sprake van een zwakke financiële positie, terwijl bij eveneens twee voormalige A-corporaties de financiële positie zo is gewijzigd dat het Fonds genoodzaakt was deze in te delen in categorie B2. In hoofdstuk 3.5 wordt ingegaan op de financiële positie van deze vier corporaties, alsmede de wijze waarop het Fonds in de komende tijd toezicht op deze corporaties zal houden.

Ontwikkeling aantal C-corporaties

Vorig jaar werden 45 corporaties ingedeeld in categorie C. Van deze groep zijn twee corporaties inmiddels gefuseerd zodat 43 corporaties resteren. Deze groep corporaties beheert in totaal 233.000 woonegelegenheden.

Van deze groep zijn 15 corporaties met in totaal 139.000 woonegelegenheden dit jaar ingedeeld in categorie A. Deze groep heeft dus een betere balans weten te vinden tussen activiteiten en financiële mogelijkheden.

Bij 28 corporaties met een totaal woningbezit van 94.000 verhuureenheden is de C-classificatie ten opzichte van het voorgaande jaar niet gewijzigd. Dit betekent dat bij deze groep corporaties nog steeds sprake is van een onbalans tussen de financiële mogelijkheden en de voorgenomen activiteiten. Deze groep corporaties bestaat uit 15 corporaties met minder dan 1.000 woonegelegenheden. Van de resterende groep corporaties beheren vijf corporaties meer dan 5.000 woonegelegenheden, terwijl twee corporaties een woningbezit hebben van meer dan 10.000 woonegelegenheden. Het totale volkshuisvestelijk vermogen van deze corporaties bedraagt ultimo 2014 circa € 2,36 miljard, tegen een bovengrens van € 2,01 miljard. Dit betekent een positieve marge van € 350 miljoen. Dit komt neer op gemiddeld € 3.700,- per eenheid. In verhouding tot het totale volkshuisvestelijk vermogen is deze marge gemiddeld 15%. Bij enkele grotere corporaties met opnieuw een C-oordeel is sprake van een forse tot zeer forse stijging van het volkshuisvestelijk vermogen. Verwezen wordt naar de hierna volgende tabel.

Tabel 2.6 Corporaties met opnieuw een C-oordeel

		Aantal woon- gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen x € 1 mln		Verbetering vermogenspositie x € 1 mln In %	
			Ultimo 2013 Continuïteits- oordeel 2009	Ultimo 2014 Continuïteits- oordeel 2010		
Woningstichting Hestia	Kerkrade	6.059	92,5	153,9	61,5	66
Woningstichting Forta-WwW	Zwijndrecht	4.615	84,8	126,8	42,1	50
Woonstichting De Kernen	West Maas en Waal	4.447	78,0	116,5	38,5	49
Christelijke Woningstichting Patrimonium	Groningen	6.700	97,6	141,9	44,4	45
Wonen Limburg	Roermond	22.966	529,8	682,4	152,6	29
Totaal		44.787	882,7	1.221,5	339,2	38

Het aantal C-corporaties is dit jaar toegenomen tot 62 corporaties. In tabel 2.7 wordt de ontwikkeling van het vermogen vergeleken met die van het voorgaande beoordelingsjaar.

Tabel 2.7 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen C-corporaties, x € 1 miljoen

	Continuïteitsoordeel		Verschil
	2009	2010	
Volkshuisvestelijk vermogen primo 2008 resp. 2009	4.709	5.510	801
Rendement woningexploitatie en leningen	1.950	2.318	368
Verkoop huur - en koopwoningen	2.327	1.892	-436
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop huurwoningen	-2.171	-1.461	710
Onrendabele investeringen sloop en woningverbetering	-541	-564	-23
Vennootschapsbelasting e.d.	-498	-347	152
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 resp. 2014	5.777	7.349	1.572

Uit tabel 2.7 blijkt dat het volkshuisvestelijk vermogen aan het einde van de prognoseperiode toeneemt van € 5,78 miljard ultimo 2013 naar € 7,35 miljard ultimo 2014. Evenals bij de eerdergenoemde B-corporaties is deze ontwikkeling voor een belangrijk deel het gevolg van een gunstiger startpositie en een positieve ontwikkeling van het rendement uit woningexploitatie en leningen. Bij het laatste heeft met name de lage rente een positief effect op de vermogensontwikkeling in de prognoseperiode. Van het verschil ad € 1,57 miljard wordt een bedrag van € 1,17 miljard verklaard door resultaten uit de exploitatie van de huurwoningenvoorraad en de financiële effecten uit de leningenportefeuille.

Uit de cijfers blijkt dat deze groep corporaties de verwachte resultaten uit verkoop van huur- en koopwoningen fors heeft verlaagd. Dat heeft een nadelig effect op de vermogensontwikkeling van € 436 miljoen. Gebleken is dat deze C-corporaties de beoogde verkoopprogramma's (verkoop huurwoningen, nieuwbouw koopwoningen) met in totaal ruim 5.000 woonegelegenheden neerwaarts hebben bijgesteld. Dit leidt tot een nadelig vermogenseffect van circa € 136 miljoen. Daarnaast zijn de verwachte verkoopopbrengsten per woning ook neerwaarts bijgesteld wat een nadelig vermogenseffect heeft van € 301 miljoen.

Hiertegenover staat dat bij deze corporaties de geprognosticeerde plannen voor nieuwbouw- en aankoop van huurwoningen in de komende vijf jaren hebben verlaagd met circa 7.000 woonegelegenheden. Door de daling van de hieruit voortvloeiende investeringsgebonden verliezen ontstaat een positief vermogenseffect van € 710 miljoen.

Tot slot verwachten de tot deze groep behorende corporaties een daling van de verschuldigde vennootschapsbelasting van € 152 miljoen.

2.4 A-corporaties

Bij 351 corporaties ofwel 84% van het totaal aantal corporaties, leidt de financiële beoordeling tot de conclusie dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 uitkomt boven het per corporatie bepaalde risicobedrag en onder de vastgestelde bovengrens ligt. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de financiële mogelijkheden (categorie A).

Het risicobedrag en de bovengrens kunnen per corporatie sterk variëren. Deze variatie wordt veroorzaakt doordat per corporatie de geplande activiteiten/investeringen in de prognoseperiode sterk kunnen verschillen. Afhankelijk van de corporatie varieert de vastgestelde bovengrens van 100% van het balanstotaal voor zeer kleine corporaties (tot 200 woningen) tot 30% voor corporaties met meer dan 5.000 woningen. Kleinere corporaties kennen veelal een discontinue activiteitenpatroon met een relatief groot beslag op de financiële middelen ten opzichte van het balanstotaal. Bij grotere corporaties is hiervan veel minder sprake door de werking van de 'wet van de grote getallen'. Afhankelijk van de vermogensontwikkeling in de prognoseperiode hanteert het Fonds een verhoging op deze bovengrens. Dit betekent dat de ruimte tussen risicobedrag (ondergrens) en bovengrens afhankelijk van de corporatiegrootte en het activiteitsniveau sterk kan verschillen.

Uitgaande van een bepaalde grootte-indeling heeft het Fonds per individuele A-corporatie bepaald wat de marge is van het volkshuisvestelijk vermogen tussen de ondergrens en de bovengrens. De resultaten hiervan zijn weergegeven in tabel 2.8. De corporaties zijn ingedeeld in een viertal groepen (kwartielen). Bij corporaties ingedeeld in het eerste kwartiel ligt het volkshuisvestelijk vermogen dicht bij de ondergrens (afwijking minder dan 25%). Bij het tweede en derde kwartiel ligt de waarde rond het midden van de bandbreedte en bij het vierde kwartiel is het volkshuisvestelijk vermogen dicht bij de bovengrens (afwijking minder dan 25%).

Tabel 2.8 **Overzicht A-corporaties**

Aantal woon- gelegenheden	Risico* in % balanstotaal	Bovengrens in % balanstotaal	Marge tussen risicobedrag en bovengrens					Totaal aantal woongelegenheden
			Aantal corporaties					
			Eerste kwartiel	Tweede kwartiel	Derde kwartiel	Vierde kwartiel	Totaal	
< 500	13,1	76,1	6	9	10	16	41	8.746
500-5.000	14,4	42,1	25	46	58	70	199	437.920
5.000-10.000	15,6	34,2	12	8	17	23	60	424.949
10.000-20.000	15,0	33,2	1	1	13	16	31	440.937
≥ 20.000	16,3	31,9	4	6	4	6	20	751.793
Totaal			48	70	102	131	351	2.064.345

* inclusief Vpb-beklemming

In totaal 48 A-corporaties scoren dicht bij het risicobedrag (B-oordeel), terwijl 172 A-corporaties rond het midden van de bandbreedte scoren. Bij 131 A-corporaties is de financiële positie van dien aard dat de score dicht bij de bovengrens (C-oordeel) ligt.

Bij de financiële beoordeling vormt de onzekerheid over de toekomstige kasstromen en in het verlengde hiervan de te verwachten financiële vooruitzichten, een belangrijke factor. Het Fonds berekent het risico van eventuele tegenvallende financiële uitkomsten op basis van een 'value at risk benadering'. Hierbij is gekozen voor een onzekerheidsniveau van 95%. Deze grenswaarde is in vergelijking met andere sectoren (pensioenfondsen, banken, beleggingsinstellingen) een ruime marge.

Dit is verdedigbaar vanwege enerzijds de bijzondere positie van corporaties (WSW-borging, saneringssteun Centraal Fonds) en anderzijds de mogelijkheid van verkoop van woningbezit.

Bij de bepaling van de vermogenspositie gaat het Fonds onder meer uit van de door de corporaties opgegeven bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde geeft inzicht in de verdien capaciteit van een corporatie uitgaande van voortgezette exploitatie (verhuur) en de hierbij door de corporatie gekozen uitgangspunten. Het is van belang om vast te stellen of een corporatie in geval van nood de mogelijkheid van verkoop van bezit daadwerkelijk kan dienen als een adequaat vangnet om eventuele financiële problemen te ondervangen. Door de WOZ-waarde van het woningbezit te vergelijken met de bedrijfswaarde, ontstaat enig inzicht in de marktpositie van het bezit.

Hierbij geldt dat hoe groter het positieve verschil tussen WOZ-waarde en bedrijfswaarde is, hoe beter de marktpositie van het bezit zal zijn bij eventuele verkoop. In tabel 2.9 wordt de WOZ-waarde van de A-corporaties vergeleken met de bedrijfswaarde.

Tabel 2.9 **Overzicht A-corporaties**

Verhouding WOZ-waarde/ bedrijfswaarde	Marge tussen risicobedrag en bovengrens					Totaal aantal	
	Eerste kwartiel	Tweede kwartiel	Derde kwartiel	Vierde kwartiel	Totaal	Aantal corporaties	woongelegenheden
< 2	6	3	3	2	14		37.122
2-4	15	26	28	47	116		797.750
4-6	24	32	58	60	174		1.058.966
≥ 6	3	9	13	22	47		170.507
Totaal	48	70	102	131	351		2.064.345

Uit tabel 2.9 blijkt dat bij 14 corporaties sprake is van een beperkt verschil tussen WOZ-waarde en bedrijfswaarde. Hieronder bevinden zich tien corporaties met een woningbezit van ruim 30.000 woningen die zich gespecialiseerd hebben in ouderenhuisvesting. De aard van het bezit alsmede de samenstelling van de doelgroep brengen met zich mee dat de verkoopmogelijkheden beperkt zijn. Daarnaast zijn er drie corporaties met relatief zeer jong bezit. Dit betekent dat bij deze corporaties sprake is van een nog hoge bedrijfswaarde. Deze drie corporaties bezitten momenteel 2.700 woongelegenheden. Tot slot behoort tot deze groep het Wooninvesteringfonds met ruim 4.100 woongelegenheden. Deze corporatie kenmerkt zich door een bijzondere doelstelling inhoudende complexgewijze aankoop van woningen van andere corporaties teneinde deze door te verkopen aan huurders en andere woningzoekenden.

Bij slechts zes corporaties ontstaat een combinatie van een kleine marge tussen volkshuisvestelijk vermogen en risicobedrag, alsmede een minder gunstige verhouding tussen WOZ-waarde en bedrijfswaarde. Hieronder bevinden zich vijf corporaties die zich richten op ouderenhuisvesting en één corporatie met nagenoeg uitsluitend nieuwbouwwoningen (zeer jong bezit). Het Fonds zal de (financiële) ontwikkelingen bij deze corporaties kritisch volgen.

2.5 B-corporaties

Bij vier corporaties werd op basis van een financiële beoordeling vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte dan wel middellange termijn in gevaar brengen. Bij twee corporaties stelde het Fonds vast dat de voorgenomen activiteiten de continuïteit op middellange termijn in gevaar brengen (B1-status). Bij eveneens twee corporaties is dit op korte termijn het geval (B2-status).

Tabel 2.10 Overzicht corporaties met onvoldoende vermogen

		Categorie	Aantal woonegelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 x € 1.000,-
Rentree	Deventer	B1	4.366	45.149
Woningstichting Wherestad	Purmerend	B1	4.334	28.671
Lyaemer Wonen	Lemmer	B2	1.602	5.211
Woningstichting Dinxperlo	Dinxperlo	B2	1.310	8.706
Totaal			11.612	87.737

Uit tabel 2.10 blijkt dat de groep corporaties met onvoldoende vermogen van zeer beperkte omvang is. Het totaal aantal woonegelegenheden bedraagt 11.621 eenheden. Het volkshuisvestelijk vermogen van deze corporaties bedraagt ultimo 2014 € 87,7 miljoen tegen een totaal volkshuisvestelijk vermogen van € 39,7 miljard voor de gehele sociale huursector.

Hierna volgt per B-corporatie een korte beschrijving van de onderzoeksbevindingen van het Fonds.

Rentree, Deventer

Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

	Tot en met 2012		Tot en met 2014	
	x € 1.000,-	In %	x € 1.000,-	In %
Volkshuisvestelijk vermogen	32.833	13,3	45.149	17,4
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen				
* Risicobedrag	30.337	12,3	41.642	16,0
* Vpb-beklemming	3.147	1,3	3.147	1,2
Totaal ondergrens	33.484	13,6	44.789	17,2
Vermogenstekort/overschot	-651	-0,3	360	0,2

Uit deze gegevens blijkt dat het volkshuisvestelijk vermogen gedurende de gehele prognoseperiode dicht bij de ondergrens ligt. Vanaf 2012 is sprake van een licht herstel van de vermogenspositie, zodat ultimo 2014 het vermogen fractioneel boven deze grens uitkomt.

Een verder herstel van de financiële positie zal sterk afhankelijk zijn van de volgende ontwikkelingen:

- ◆ Het adequaat functioneren van het nieuwe bestuur en management en Raad van Toezicht. Hierbij is gevraagd aandacht te schenken aan de interne beheersing van de organisatie mede in het licht van onder meer de voorgenomen uitvoering van omvangrijke herstructureringsactiviteiten en andere investeringsvoornemens;
- ◆ Realisatie van kostenbesparingen waartoe de corporatie besluiten heeft genomen;
- ◆ Realisatie van de beoogde verkoop van huurwoningen.

Het Fonds zal de bestuurlijke en financiële ontwikkelingen in de komende tijd nauwlettend (blijven) volgen.

Woningstichting Wherestad, Purmerend

Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

	Tot en met 2012		Tot en met 2014	
	x € 1.000,-	In %	x € 1.000,-	In %
Volkshuisvestelijk vermogen	21.927	15,4	28.671	19,9
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen				
* Risicobedrag	25.886	18,2	24.659	17,1
* Vpb-beklemming	3.634	2,6	3.634	2,5
Totaal ondergrens	29.520	20,8	28.293	19,6
Vermogenstekort/overschot	-7.593	-5,4	378	0,3

Teneinde de financiële positie te verbeteren, heeft Wherestad een herstelplan opgesteld. De corporatie heeft enkele ombuigingsmaatregelen uitgevoerd zoals een structurele bezuiniging op personeelskosten, uitbreiding van het verkoopvolume van bestaand bezit, aanpassing huurniveau van nieuwbouwwoningen alsmede uitstel van projecten waarvoor geen financiering kan worden aangetrokken. Daarnaast heeft Wherestad nog de verkoop van een substantieel aantal woningen aan het Wooninvesteringsfonds, alsmede herfinanciering van een hoogrentende lening van de gemeente Purmerend in voorbereiding. Het Fonds concludeert dat Wherestad op doortastende wijze werkt aan de uitvoering van het herstelplan. De corporatie zal het Fonds van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houden. Aanvullende maatregelen in het kader van het toezicht zijn op dit moment niet noodzakelijk.

Lyaemer Wonen, Lemmer

Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

	Tot en met 2012		Tot en met 2014	
	x € 1.000,-	In %	x € 1.000,-	In %
Volkshuisvestelijk vermogen	7.509	15,4	5.211	10,8
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen				
* Risicobedrag	7.289	15,0	8.450	17,5
* Vpb-beklemming	1.431	2,9	1.431	3,0
Totaal ondergrens	8.720	17,9	9.881	20,5
Vermogenstekort / overschot	-1.211	-2,5	-4.670	-9,7

Uit deze gegevens blijkt dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie van Lyaemer Wonen op korte termijn in gevaar kunnen brengen. Tijdens het financiële onderzoek is gebleken dat bij de corporatie sprake is van diverse onvolkomenheden in de externe governance. Onvolledig en soms inconsistentie in de opgaaf van de dPi en dVi, het moeizame traject bij de kwaliteitscontrole van CorpoData en de beantwoording van vragen in het kader van het door het Fonds uitgevoerde financiële onderzoek, wekken niet de indruk dat Lyaemer Wonen het (financieel) beheer in voldoende mate onder controle heeft. Daarbij heeft Lyaemer Wonen, in afwachting van een mogelijke fusie met een corporatie in de directe omgeving, er voor gekozen om de functie van directeurbestuurder tijdelijk op interimbasis te vervullen. Gezien het hoge ambitieniveau en de geringe financiële armslag van Lyaemer Wonen zijn goed financieel beheer, een actueel strategisch voorraadbeleid en een stabiele bestuursituatie belangrijke randvoorwaarden voor de financiële continuïteit van de corporatie. Lyaemer Wonen is verzocht een herstelplan op te stellen dat uitzicht biedt op een verbetering van deze punten.

Woningstichting Dinxperlo, Dinxperlo

Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

	Tot en met 2012		Tot en met 2014	
	x € 1.000,-	In %	x € 1.000,-	In %
Volkshuisvestelijk vermogen	7.880	6,5	8.706	6,9
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen				
* Risicobedrag	9.878	8,1	10.537	8,4
* Vpb-beklemming	3.283	2,7	3.283	2,6
Totaal ondergrens	13.161	10,8	13.820	11,0
Vermogenstekort / overschot	-5.281	-4,3	-5.114	-4,1

Uit deze gegevens blijkt dat vanaf 2012 bij de Woningstichting Dinxperlo sprake is van een vermogenstekort. De corporatie is verzocht een plan van aanpak ter verbetering van de financiële positie op te stellen. Vooruitlopend op dit plan van aanpak had de corporatie al voorbereidingen getroffen.

Hierbij kiest Dinxperlo voor een brede benadering, mede gelet op regionale ontwikkelingen op de woningmarkt, de daaruit voortvloeiende volkshuisvestelijke opgaven en de impact daarvan op het woningbezit. Vooruitlopend op de vaststelling van het herstelplan heeft Dinxperlo besloten om geen omvangrijke investerings- en grootonderhoudsverplichtingen aan te gaan. Na indiening van het herstelplan zal het Fonds de financiële positie nader beoordelen. Het Fonds heeft waardering voor de voortvarende wijze en open communicatie waarop Dinxperlo de voorbereiding van het herstelplan heeft ingezet.

2.6 C-corporaties

Bij 62 woningcorporaties ligt het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 boven een door het Fonds vastgestelde bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009-2014 kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen. In feite is sprake van een onbalans tussen de voorgenomen activiteiten en de financiële mogelijkheden van de corporatie. In tabel 2.11 wordt inzicht gegeven in het verschil tussen het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 en de bovengrens.

Tabel 2.11 Verschil volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 naar corporatiegrootte

	Aantal	Aantal woon-	Volkshuisvestelijk vermogen		Bovengrens		Verschil	
	C-corporaties	gelegenheden	x € 1 mln	Gemiddeld per woonegelegenheid x € 1,-	x € 1 mln	Gemiddeld per woonegelegenheid x € 1,-	Gemiddeld per woonegelegenheid x € 1,-	
< 500	15	4.658	133	28.551	105	22.608	28	5.942
500-5.000	25	62.133	1.357	21.846	1.164	18.732	193	3.114
5.000-10.000	13	86.110	1.983	23.029	1.730	20.086	253	2.943
10.000-20.000	7	88.472	2.016	22.789	1.803	20.376	213	2.413
≥ 20.000	2	80.174	1.859	23.189	1.684	21.010	175	2.179
Totaal	62	321.547	7.349	22.854	6.486	20.171	863	2.683

De C-corporaties beschikken ultimo 2014 naar verwachting over een volkshuisvestelijk vermogen van € 7,35 miljard. De bovengrens is voor deze groep corporaties bepaald op € 6,49 miljard. Na aftrek van de bovengrens resteert een positief verschil van € 863 miljoen, hetgeen neerkomt op gemiddeld € 2.683,- per woonegelegenheid. Van het verschil komt een bedrag van € 641 miljoen voor rekening van 22 grote corporaties (vanaf 5.000 woonegelegenheden). Tabel 2.12 geeft van deze corporaties inzicht in de resultaten van de financiële beoordeling op basis waarvan het C-oordeel werd gegeven.

Tabel 2.12 Overzicht C-corporaties met meer dan 5.000 woongelegenheden, ultimo 2014

		Aantal woon- gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen		Bovengrens		Vershil
			x € 1 mln	In %*	In %*	In %*	x € 1 mln
Woningstichting de Veste	Ommen	5.470	156,9	50,9	48,3	2,6	8,0
Stichting De Woonschakel Westfriesland	Medemblik	5.598	128,9	42,7	37,6	5,1	15,4
Woningstichting Hestia	Kerkrade	6.059	153,9	48,6	38,7	9,9	31,4
Stichting Rijswijk Wonen	Rijswijk	6.190	164,8	58,5	44,5	14,0	39,4
Stichting Trudo	Eindhoven	6.269	227,6	62,2	53,4	8,8	32,2
Woonstichting Triada	Epe	6.556	144,8	38,0	36,4	1,6	6,1
Woonmaatschappij Domein	Eindhoven	6.566	140,7	36,9	33,2	3,7	14,1
Stichting Thús Wonen	Dongeradeel	6.663	115,4	47,7	43,1	4,6	11,1
Christelijke Woningstichting Patrimonium	Groningen	6.700	141,9	41,8	34,8	7,0	23,8
Woonpartners Midden-Holland	Waddinxveen	6.924	126,3	40,0	37,6	2,4	7,6
Sité Woondiensten	Doetinchem	6.954	154,7	43,6	36,6	7,0	24,8
Stichting Dunavie	Katwijk	7.449	136,4	40,9	36,5	4,4	14,7
Stichting wonenCentraal	Alphen aan den Rijn	8.712	190,6	34,4	30,0	4,4	24,4
Woningstichting Den Helder	Den Helder	10.024	184,9	44,4	39,7	4,7	19,6
Stichting Thuisvester	Oosterhout	11.825	332,5	43,9	37,9	6,0	45,4
Stichting Woonconcept	Meppel	12.333	364,1	43,3	39,8	3,5	29,4
Stichting Volkshuisvesting Arnhem	Arnhem	12.451	272,1	42,4	39,3	3,1	19,9
Stichting IntermarisHoeksteen	Hoorn	12.801	291,6	36,1	32,5	3,6	29,1
Stichting Trivire	Dordrecht	13.010	355,2	41,1	34,5	6,6	57,0
Stichting Actium	Assen	16.028	215,7	31,9	30,0	1,9	12,8
Wonen Limburg	Roermond	22.966	682,4	47,4	41,5	5,9	84,9
Stichting de Alliantie	Huizen	57.208	1.176,8	32,7	30,2	2,5	90,0
Totaal		254.756	5.858,4	40,3	35,9	4,4	641,2

* in % balanstotaal

Uit tabel 2.12 blijkt dat in de meeste gevallen het verschil tussen het volkshuisvestelijk vermogen en de door het Fonds vastgestelde bovengrens bij de meeste corporaties beperkt is. Bij de Stichting Rijswijk Wonen, alsmede de woningstichtingen Hestia en Trudo is sprake van een groter verschil.

Alle C-corporaties zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op het continuïteitsoordeel. Onderstaand worden de bestuurlijke reacties van corporaties met meer dan 10.000 woongelegenheden, alsmede de drie bovenvermelde corporaties waarbij sprake is van een fors verschil tussen bovengrens en vermogen, samenvattend weergegeven. Het ministerie voert jaarlijks met een deel van de corporaties gesprekken waarin de door corporaties geleverde prestaties, alsmede de ambities van de corporatie op verschillende volkshuisvestelijke thema's aan de orde komen. De minister heeft de resultaten en conclusies schriftelijk onder de aandacht van de corporaties gebracht.

Stichting Hestia Groep te Kerkrade heeft aangegeven dat de corporatie nog in onvoldoende mate rekening heeft gehouden met nieuwe inzichten inzake het huurbeleid, de restwaarde van het bezit alsmede de verwachte onrendabele energiemaatregelen. Tevens verwacht de corporatie dat de krimpproblematiek op langere termijn gevolgen zal hebben voor de financiële vooruitzichten.

Stichting Rijswijk Wonen heeft in een reactie op het C-oordeel aangegeven dat er een heroriëntatie van het beleid heeft plaatsgevonden. Hierdoor is de corporatie in de huidige prognose nog uitgegaan van een zeer bescheiden activiteitenprogramma. Dit verklaart de forse vermogensgroei in de gepresenteerde prognosecijfers. De corporatie heeft een nieuwe koers uitgezet onder meer met betrekking tot de ontwikkeling van wijkgerichte plannen. Deze plannen worden in samenspraak met een collega-corporatie en de gemeente Rijswijk verder vormgegeven. Rijswijk Wonen verwacht dat uitvoering van het gewijzigde strategisch voorraadbeleid zal leiden tot een aangepast investeringspatroon. Hierdoor zal volgens de corporatie een betere verhouding ontstaan tussen de activiteiten en de beschikbare financiële middelen.

Naar aanleiding van het C-oordeel heeft **Stichting Trudo** uit Eindhoven kanttekeningen geplaatst bij de methodiek die het Fonds hanteert welke in onvoldoende mate aansluit bij de financieringsproblematiek van de corporatie. Daarnaast geeft Trudo aan dat de corporatie niet alleen investeert in stenen, maar ook in mensen en als zodanig de focus heeft verschoven van de traditionele verhuur- en beheertaken naar leefbaarheid. Tot slot heeft de corporatie aangegeven dat er steeds meer druk op de interne financieringsmogelijkheden ontstaat door de afnemende mogelijkheden tot verkoop van bestaand bezit.

Woningstichting Den Helder geeft in een reactie op het C-oordeel aan dat de corporatie haar verantwoordelijkheid als maatschappelijke onderneming serieus wil nemen en bereid is haar volkshuisvestelijke activiteiten in de toekomst uit te breiden. Volgens Den Helder loopt de corporatie hierbij op korte termijn echter aan tegen de begrenzing van haar financieringsmogelijkheden.

Thuisvester uit Oosterhout is in 2009 gefuseerd. Mede naar aanleiding van deze fusie heeft een herijking plaatsgevonden van de onderhouds- en beheerlasten zoals deze voor de komende jaren worden begroot. Daarnaast verwacht de corporatie in de komende tijd een toename van de nieuwbouwinvesteringen. Met deze recente ontwikkelingen kon in de prognosecijfers waarop het continuïteitsoordeel is gebaseerd, nog geen rekening worden gehouden. In het komende jaar zal bezien worden in hoeverre als gevolg van deze nieuwe ontwikkelingen een betere balans ontstaat tussen activiteiten en financiële mogelijkheden.

Stichting Woonconcept uit Meppel is van mening dat er een spanning bestaat tussen enerzijds het oordeel van het Fonds en anderzijds de financieringscapaciteit zoals die door het WSW wordt berekend. De corporatie geeft aan de activiteiten op gebied van nieuwbouw en herstructurering zo te temporiseren dat er geen knelpunt ontstaat met betrekking tot de financieringsmogelijkheden met borging.

Stichting Volkshuisvesting Arnhem wil mede naar aanleiding van het C-oordeel haar stakeholders opnieuw duidelijk maken dat de corporatie beschikt over een financieel gezonde positie. Vanuit deze invalshoek wil de corporatie met haar stakeholders in overleg treden om te bezien welke aanvullende activiteiten op volkshuisvestelijk gebied in Arnhem nog nodig zijn.

Intermaris Hoeksteen uit Hoorn geeft aan dat het corporatiebeleid erop gericht is zoveel mogelijk evenwicht te bereiken tussen activiteiten en de financiële mogelijkheden. Zeer recent heeft een herijking van het strategisch voorraadbeleid plaatsgevonden. Dit zal naar verwachting leiden tot een groter vermogensbeslag in verband met uitbreiding van de investeringen in woningverbetering. Daarnaast ziet Intermaris zich gedwongen het ambitieniveau betreffende verkoop van woningen neerwaarts bij te stellen vanwege de huidige woningmarktomstandigheden. Men verwacht dat met het doorvoeren van deze ontwikkelingen in de prognosecijfers een betere balans zal ontstaan tussen activiteiten en financiële mogelijkheden.

Trivire uit Dordrecht is op 1 juli 2009 ontstaan uit een fusie tussen de Stichting Interstede uit Zwijndrecht en Woningstichting Progrez uit Dordrecht. De fusiecorporatie heeft zich in de afgelopen tijd voornamelijk bezig gehouden met de verdere organisatorische uitwerking en implementatie van een fusie. Dit heeft tot gevolg gehad dat nog niet alle beleidsinitiatieven in de prognosegegevens verwerkt konden worden. Het gaat hierbij met name om investeringsvoornemens in de bestaande voorraad op gebied van energie, milieu en veiligheid. Daarnaast heeft de corporatie de intentie om een substantieel aantal woningen aan te kopen van een andere woningcorporatie. Tot slot zijn initiatieven genomen voor de bouw van eenheden voor psychiatrische patiënten en een hostel voor dak- en thuislozen. De inschatting van het Fonds is dat met uitvoering van deze investeringsvoornemens een betere balans ontstaat tussen activiteiten en financiële mogelijkheden.

Actium Assen heeft in een reactie op het C-oordeel gemeld dat dit jaar enkele beleidsbijstellingen kunnen betekenen dat de programmering van activiteiten gewijzigd zal worden. Dit betreft onder meer een neerwaartse bijstelling van het verkoopprogramma. Dit wordt noodzakelijk geacht vanwege de gewijzigde marktomstandigheden. De corporatie verwacht zelf dat hierdoor een betere verhouding zal ontstaan tussen activiteiten en financiële mogelijkheden.

Wonen Limburg uit Roermond behoort evenals het voorgaande jaar tot één van de C-corporaties. In een reactie op het oordeel geeft de corporatie aan momenteel een fase van reorganisatie door te maken. Deze reorganisatie omvat de omvorming van een decentraal aangestuurde naar een meer centraal aangestuurde organisatie. Het bestuur is voornemens binnen deze nieuwe organisatievorm de investeringsprogramma's 'centraal' in te vullen. De corporatie verwacht hiermee de investeringsplannen te intensiveren en de realisatie hiervan te verbeteren. Dit zal naar verwachting leiden tot een vergroting van de inzet van financiële middelen. Daarnaast is in de prognose geen rekening gehouden met de lange termijn gevolgen van de bevolkingskrimp in Zuid-Limburg. De corporatie is in beginsel bereid haar financiële middelen ook buiten het werkgebied in te zetten, dan wel minder draagkrachtige corporaties te ondersteunen.

Stichting Alliantie uit Huizen geeft in een reactie op het C-oordeel aan dat de positieve ontwikkeling van het vermogen vooral het gevolg is van het aangepaste huurbeleid gericht op het toepassen van Huur op Maat. Inmiddels heeft de corporatie besloten tot intensivering van de leefbaarheidsuitgaven. De effecten hiervan zullen in 2011 in de prognosegegevens zichtbaar worden.

De reacties van de overige C-corporaties kunnen als volgt samengevat worden:

- ◆ In totaal 35 keer geven corporaties aan dat is uitgegaan van voorzichtige aannames bij het opstellen van de meerjarenbegroting en/of dat er alsnog aanpassingen in de prognoses noodzakelijk zijn. Soms hebben corporaties geen rekening gehouden met bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten aangezien de planvoorbereiding en planontwikkeling nog niet concreet genoeg zijn op het moment dat de prognose is opgesteld. Eén corporatie met ruim 3.800 woonegelegenheden heeft zelfs voor een prognoseperiode van vijf jaar geen enkel productievoornemen opgenomen. Uit het jaarverslag van de corporatie blijkt evenwel sprake te zijn van enkele nieuwbouwplannen. Dit roept vragen op met betrekking tot de kwaliteit van de prognose.
- ◆ Dertien keer vermelden corporaties dat belangrijke onrendabele investeringen zijn te verwachten na de vigerende prognoseperiode. Hierop vooruitlopend wil de corporatie de financiële positie in de eerstkomende jaren versterken;
- ◆ In acht gevallen hebben corporaties aangegeven dat vanwege de economische crisis de in de prognosegegevens ingerekende verkoopopbrengsten naar verwachting niet gehaald zullen worden. Dit zal leiden tot neerwaartse aanpassingen in de meerjarenprognose van het komende jaar.

2.7 Conclusie continuïteitsoordeel

Uit de financiële beoordelingen is gebleken dat bij 84% van de corporaties sprake is van een passend activiteitsniveau (nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop- en woningverbetering) gelet op de financiële mogelijkheden in de periode 2009-2014. Vorig jaar bedroeg dit 82% van de corporaties. De groep woningcorporaties waarbij een onbalans is geconstateerd tussen relatief beperkte activiteiten en financiële mogelijkheden, is ten opzichte van het voorgaande jaar toegenomen van 45 naar 62 corporaties. Daarnaast daalt het aantal corporaties met onvoldoende vermogen van 35 naar vier corporaties.

Geconstateerd is dat het volkshuisvestelijk vermogen bij de meeste corporaties is toegenomen. Hierbij is gebleken dat deze vermogenstoename vooral het gevolg is van wijzigingen in de financiële uitgangspositie (startvermogen prognoseperiode). Wijzigingen in de productievoornemens in de prognoseperiode (minder nieuwbouw, aankoop) spelen bij de wijzigingen van het vermogen in mindere mate ook een rol.

Solvabiliteitsoordeel 2010

3.1 Inleiding

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie waarbij op balansdatum uitgegaan wordt van een veronderstelling van voortgezette verhuur. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de financiële effecten van voorgenomen activiteiten die leiden tot nieuwe investeringen c.q. desinvesteringen, tenzij hiervoor op moment van balansdatum juridische verplichtingen zijn aangegaan. Dit oordeel geeft dus inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen ingeval van doorexplotatie van de bestaande voorraad. Het solvabiliteitsoordeel wordt gebaseerd op de verantwoordingsinformatie die de corporaties uiterlijk 1 juli volgend op het verslagjaar indienen.

Op basis van de balans wordt het saldo van de waarde van de bezittingen en schulden bepaald. Aan dit saldo worden enkele op de balans vermelde voorzieningen toegevoegd voor zover deze betrekking hebben op nog niet juridisch aangegane verplichtingen. Het totaal leidt tot het volkshuisvestelijk vermogen. Bij de bepaling van de waarde van het vastgoed is de actuele waarde, in casu de bedrijfswaarde, de grondslag. Bij deelnemingen die betrekking hebben op de exploitatie van vastgoed, hanteert het Fonds eveneens de bedrijfswaarde. De leningenportefeuille wordt gewaardeerd op basis van de rentabiliteitswaarde.

Door middel van een risicobeoordeling wordt het vermogen bepaald dat aanwezig moet zijn om met 95% zekerheid de risico's uit de woningexploitatie op te vangen. Evenals bij het continuïteitsoordeel het geval is, onderscheidt het Fonds hiertoe drie risicobronnen: marktrisico, macro-economische ontwikkelingen en operationele risico's. Indien het risicobedrag lager is dan het volkshuisvestelijk vermogen, leidt dit tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit'. Indien dit niet het geval is, zal het oordeel zijn 'onvoldoende solvabiliteit'. In deze gevallen wordt nagegaan in welke mate de corporatie maatregelen heeft getroffen die leiden tot vermogensherstel.

3.2 Onderzoeksresultaten

In tabel 3.1 zijn de resultaten weergegeven van de beoordelingen ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel 2010 (balansdatum 31 december 2009).

Tabel 3.1 Resultaten solvabiliteitsoordeel

	Aantal corporaties		Categorie-indeling 2010			Categorie-indeling 2009
			Aantal woon- gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009	x € 1 mln	Aantal corporaties*
	In %	In %				
Voldoende solvabiliteit	409	98	2.275.899	95	32.087	407
Onvoldoende solvabiliteit	4	1	13.113	1	17	10
Saneringscorporaties	1	0	6.647	0		0
(Voorlopig) geen solvabiliteitsoordeel	4	1	108.492	5	757	1
Totaal	418	100	2.404.151	100	32.861	418

* Gecorrigeerd voor aantal corporaties (12) dat door fusie is opgegaan in andere corporaties

Bij 409 corporaties geeft de solvabiliteit geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Bij slechts vier corporaties met een bezit van 13.113 woongelegenheden is sprake van onvoldoende solvabiliteit, terwijl bij vier corporaties nog geen solvabiliteitsoordeel gegeven kon worden. Van de tien corporaties waarbij vorig jaar sprake was van onvoldoende solvabiliteit, hebben zeven corporaties zodanige maatregelen getroffen dat thans tot een positief solvabiliteitsoordeel kon worden gekomen. Bij twee corporaties moest opnieuw tot een negatief oordeel gekomen worden. De nog resterende corporatie betreft SGBB. Deze corporatie heeft van het Fonds inmiddels een steunbijdrage ontvangen van € 39 miljoen en is in 2010 gefuseerd met de Vestia Groep.

Tabel 3.2 Overzicht corporaties met onvoldoende solvabiliteit, ultimo 2009

		Aantal woon- gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen		Risicobedrag*		Nadelig verschil
			x € 1 mln	In %*	x € 1 mln	In %*	x € 1 mln
Stichting Zaanams Volkshuisvesting	Zaanstad	5.946	15,3	4,5	28,4	8,4	13,1
Woningstichting Wherestad	Purmerend	4.334	-6,7	-5,9	15,0	13,2	21,7
Volksbelang	Geertruidenberg	1.849	2,9	4,0	7,6	10,6	4,8
Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam	Waterland	984	5,2	8,4	5,5	9,0	0,3
Totaal		13.113	16,6		56,5		39,9

* In % balanstotaal

** Inclusief Vpb-beklemming

Per corporatie is kort aangegeven welke maatregelen zijn getroffen c.q. in voorbereiding zijn ter verbetering van de vermogenspositie.

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH), Zaandam

Vorig jaar werd de solvabiliteitspositie van ZVH eveneens als onvoldoende gekwalificeerd. Op basis van de door de corporatie verstrekte informatie is gebleken dat de effecten van enkele herstelmaatregelen eerst in het jaar 2010 zullen leiden tot vermogensverbetering. Het gaat hierbij met name om het positieve resultaat als gevolg van de complexgewijze verkoop van het Capitoel, de Westerweg en de Waarden, alsmede de voorraad niet-verkochte koop en verkoop bestaand bezit. Het Fonds verwacht dat bij een adequate uitvoering van de beoogde maatregelen voldoende vermogensherstel op de korte termijn zal ontstaan. Met de corporatie zijn afspraken gemaakt om de ontwikkelingen te volgen.

Woningstichting Wherestad, Purmerend

In het voorgaande beoordelingsjaar kwam het Fonds tot de conclusie dat de solvabiliteit over het verslagjaar 2008 onvoldoende was. Ondanks een duidelijke verbetering van de vermogenspositie is na onderzoek gebleken dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 nog steeds onder het voor Wherestad vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming ligt.

Het Fonds tekent hierbij aan dat enkele door de corporatie in gang gezette herstelmaatregelen eerst in het jaar 2010 en latere jaren effect zullen hebben op de vermogenspositie. Het gaat hierbij met name om het positieve effect op het vermogen van de volgende maatregelen:

- ◆ De verkoop van woningen aan het Wooninvesteringsfonds;
- ◆ Een aanvullend verkoopprogramma van bestaand bezit door middel van een professionele verkooporganisatie uit enkele tientallen woningen op jaarbasis;
- ◆ Herfinanciering van een hoogrentende gemeentelijke lening;
- ◆ Het doorvoeren van diverse efficiencymaatregelen waardoor de beheer- en onderhoudslasten beter worden beheerst.

Daarnaast onderzoekt de corporatie mede gelet op een verwachte forse volkshuisvestelijke opgave, de mogelijkheden van samenwerking met andere corporaties.

Op basis van de door de corporatie verstrekte informatie is het Fonds tot de conclusie gekomen dat een consequente uitvoering van de door de corporatie voorgenomen maatregelen zal leiden tot voldoende vermogensherstel in de nabije toekomst.

Volksbelang, Geertruidenberg

Uit een door het Fonds bij Volksbelang uitgevoerde financiële beoordeling is gebleken dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 fors is gedaald ten opzichte van het volkshuisvestelijk vermogen 2008. De belangrijkste redenen voor deze daling zijn:

- ◆ Daling van het opgegeven eigen vermogen;
- ◆ Daling in de waardering van de vastgoedportefeuille;
- ◆ Lagere opgave van Volksbelang inzake reeds in de balans verwerkte onrendabele verbeteruitgaven zonder juridische verplichting.

Tijdens en na de beoordeling hebben diverse gesprekken tussen Volksbelang en het Fonds plaatsgevonden.

Hierin is gezamenlijk geconcludeerd dat Volksbelang haar volkshuisvestelijke opgave in het bestaande bezit niet zelfstandig kan realiseren vanwege haar beperkte financiële spankracht. Volksbelang onderzoekt de mogelijkheden om door middel van een fusie met een andere corporatie, de uitvoering van noodzakelijk geachte investeringen te kunnen realiseren. Daarnaast zal de corporatie een bezuinigingsplan opstellen teneinde de kasstromen uit woningexploitatie te verbeteren.

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam (AWM), Monnickendam

Op basis van de door de corporatie verstrekte informatie is het Fonds tot de conclusie gekomen dat AWM voornemens is maatregelen te treffen die naar verwachting zullen leiden tot een voldoende vermogensherstel. De maatregelen beogen enerzijds de verdien capaciteit van AWM te vergroten, terwijl anderzijds de lastenontwikkeling wordt beheerst. De maatregelen omvatten:

- ◆ Het strak uitvoeren van het zogenaamde harmonisatiebeleid. In geval van mutatie worden de huurprijzen op maximaal redelijk vastgesteld;
- ◆ Het vergroten van incidentele inkomsten uit verkoop bestaand bezit;
- ◆ Een terughoudend beleid bij de verdere projectontwikkeling.

Met de corporatie zijn monitoringsafspraken gemaakt.

3.3 Saneringscorporaties

SGBB (6.400 woonegelegenheden) uit Hoofddorp was in grote financiële problemen geraakt door een in verhouding tot de omvang van de corporatie te grote en te risicovolle projectenportefeuille inzake nieuwbouw- en woningverbetering. Dit leidde ultimo 2008 tot een balans met een negatief vermogen van € 104,5 miljoen. Daarnaast heeft SGBB een rechtszaak aangespannen tegen een projectontwikkelaar, terwijl enkele andere marktpartijen claims hebben ingediend in verband met het niet doorgaan van projecten. Begin 2009 is het Fonds tot de conclusie gekomen dat SGBB financieel gezien in zeer zwaar weer was gekomen, waardoor vraagtekens geplaatst moesten worden inzake het zelfstandig voortbestaan van de corporatie. Daarnaast plaatste het Fonds grote vraagtekens bij de bestuurlijke besluitvorming rond de projecten en de kwaliteit van de projectadministratie. Een en ander heeft onder meer geleid tot terugtreden van het bestuur en de Raad van Commissarissen alsmede de aanstelling van een extern toezichthouder. In 2009 heeft SGBB pogingen gedaan een oplossing voor de financiële problemen te vinden langs de weg van fusie of samenwerking met andere corporaties. Nadat deze pogingen waren mislukt, diende SGBB op 18 december 2009 een verzoek om steuntoekenning in bij het Fonds. Nadat het saneringsplan was getoetst aan de Beleidsregels 2010 heeft het bestuur van het Fonds op 15 maart 2010 besloten aan SGBB saneringssteun toe te kennen tot een bedrag van € 39 miljoen. De belangrijkste voorwaarde was een fusie. Met de Vestia Groep uit Rotterdam heeft op 31 mei 2010 een fusie plaatsgevonden. Bij de besluitvorming rond de steuntoekenning is het Fonds tot de conclusie gekomen dat de financiële problemen bij SGBB mede ontstaan zijn door disfunctioneren van het toenmalige bestuur en Raad van Toezicht. Het Fonds onderzoekt welke juridische stappen gezet kunnen worden teneinde dit bestuur en Raad van Toezicht aansprakelijk te stellen.

3.4 Voorlopig geen solvabiliteitsoordeel

Tien jaar geleden werd Far West opgericht als zelfstandige woningcorporatie met als kerntaken nieuwbouw en renovatie in de vier stadsdelen ten westen van de A10-west (nu stadsdeel Nieuw-West). De oprichters van Far West (De Key, Rochdale en Stadgenoot en aanvankelijk Zomers Buiten) droegen hun portefeuille in deze wijken daartoe over om de grootschalige aanpak in Nieuw West mogelijk te maken. Dit was nodig om de negatieve ontwikkelingen in dit deel van de stad te stoppen. Samen met de gemeente Amsterdam, de stadsdelen en alle Amsterdamse corporaties is in 2001 het plan Parkstad 2015 gemaakt om aan de vernieuwing in een periode van ongeveer 15 jaar vorm te geven. De omgevingsfactoren zijn in 2010 dusdanig gewijzigd dat het bestuur aan de Raad van Commissarissen en de Ledenraad van Far West zal adviseren de samenwerking in Far West eerder te beëindigen. Naar verwachting zal dit advies worden opgevolgd waarna in 2011 tot ontbinding van Far West en verdeling van het bezit over de leden zal worden overgegaan. Tot op heden is het Fonds bij de beoordelingen uitgegaan van het continuïteitsbeginsel bij de waardering. De onzekerheid van de mogelijke (financiële) effecten bij ontbinding zijn niet meegenomen bij de beoordeling van de solvabiliteit van de bij Far West betrokken corporaties. De beëindiging van Far West geeft mogelijk onzekerheden en risico's van materieel belang. Als gevolg hiervan heeft het Fonds besloten voorsnog geen solvabiliteitsoordeel af te geven bij de corporaties die betrokken zijn bij Far West.

Tabel 3.3 Overzicht corporaties waarvoor (nog) geen solvabiliteitsoordeel kon worden gegeven

		Aantal woongelegenheden
Woningstichting Rochdale	Amsterdam	38.913
Stadgenoot	Amsterdam	29.907
Woonstichting De Key	Amsterdam	30.463
Far West	Amsterdam	9.209
Totaal		108.492

3.5 Conclusie solvabiliteitsoordeel 2010

Bij vier corporaties met in totaal 13.113 woongelegenheden is geconstateerd dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 lager is dan het risicobedrag inclusief Vpb-beklemming. Het totale vermogenstekort bedraagt € 39,9 miljoen. Het Fonds verwacht dat deze vier corporaties in staat zijn de vermogenspositie te verbeteren zonder dat een beroep op financiële steun bij het Fonds zal worden gedaan. De groep corporaties met onvoldoende solvabiliteit is dit jaar verder afgenomen. Vorig jaar werden 10 corporaties met in totaal 28.570 woongelegenheden als onvoldoende solvabel aangemerkt. Bij vier Amsterdamse corporaties heeft het Fonds besloten op dit moment nog geen solvabiliteitsoordeel te geven. Een en ander houdt verband met het voornemen om Far West op te heffen. Op dit moment zijn de financiële gevolgen en risico's van de beëindiging van Far West nog niet voldoende inzichtelijk.

Realisaties en prognoses

Evenals voorgaande jaren heeft het Fonds de verschillen tussen de door corporaties opgegeven prognoses van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop en de feitelijke realisaties in beeld gebracht.

Grote verschillen belemmeren een goed zicht op de te verwachte prestaties, zoals die aan de orde komen in het overleg met lokale stakeholders. Met te hoge prognoses worden vaak illusoire verwachtingen gewekt, terwijl te lage prognoses een handicap kunnen vormen bij het maken van adequate afspraken. Daarnaast geven onjuiste prognoses ook een vertekend beeld over de financiële vooruitzichten van de corporatie.

Om deze problematiek beter onder de aandacht van de corporaties te brengen, heeft het Fonds een Realisatie-index ontwikkeld. Met deze index wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en feitelijke realisaties weergegeven. Het Fonds presenteert hiertoe drie indices:

- ◆ **De Realisatie-index voor nieuwbouw.** Hierbij zijn huur- en koopprojecten samengenomen, aangezien deze in de planpraktijk van corporaties nogal eens uitwisselbaar zijn.
- ◆ **De Realisatie-index voor sloop.** Hierbij speelt de veronderstelling dat met name in herstructureringswijken de sloop van woningen ook het startpunt vormt in het herstructureringsplan en dat stagnaties daarin vaak ook (onvermijdelijk) leiden tot stagnaties van de navolgende herstructureringsactiviteiten.
- ◆ **De Realisatie-index verkoop.** Hier heeft men te maken met andere soorten afhankelijkheden die consequenties kunnen hebben voor het realiseren van voornemens, dan bij nieuwbouw en sloop.

Om zoveel mogelijk incidentele jaareffecten te voorkomen wordt de Realisatie-index afgeleid van een gemiddelde gemeten over het verslagjaar 2009, alsmede twee voorgaande verslagjaren.

Tabel 4.1 Realisatie-index nieuwbouw, sloop en verkoop naar klassegrootte

	Aantal corporaties	Nieuwbouw		Sloop		Verkoop	
		Beoordelingsjaar		Beoordelingsjaar		Beoordelingsjaar	
		2010	2009*	2010	2009*	2010	2009*
<500	56	0,45	0,46	0,22	0,39	0,58	0,58
500-5.000	228	0,55	0,55	0,44	0,44	0,56	0,58
5.000-10.000	74	0,62	0,59	0,41	0,43	0,59	0,63
10.000-20.000	38	0,56	0,55	0,49	0,50	0,67	0,72
≥ 20.000	22	0,63	0,57	0,54	0,55	0,72	0,73
Totaal	418	0,56	0,56	0,44	0,45	0,59	0,61

* Gebaseerd op aantal corporaties (430) ultimo 2008.

Uit tabel 4.1 blijkt dat de voorspelkracht van corporaties en daarmee de kwaliteit van de prognosegegevens van de nieuwbouw van huur- en koopwoningen, alsmede de sloop en verkoop van huurwoningen, gemeten over een periode van drie jaren, ten opzichte van het voorgaande jaar niet is verbeterd. Uit deze cijfers blijkt dat corporaties bij het opstellen van de nieuwbouw-, sloop- en verkoopplannen blijven uitgaan van veel te optimistische veronderstellingen. Hierbij ontstaat een beeld dat corporaties bij de planning en programmering van bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten zich veelal laten leiden door hoge ambities. De mate waarin corporaties er in slagen prognoses te realiseren, vormt een van de governanceaspecten van corporaties. In dit kader heeft het Fonds uit de realisatie-indices nieuwbouw, sloop en verkoop een gemiddelde index berekend. Op basis van dit gemiddelde heeft het Fonds zich een beeld gevormd over de voorspelkracht van corporaties. De resultaten van deze analyse zijn weergegeven in tabel 4.2.

Tabel 4.2 Oordeel voorspelkracht op basis van Realisatie-index

	Klassegrootte corporaties naar aantal woongelegenheden					Totaal	Totaal	
	<500	500- 5.000	5.000- 10.000	10.000- 20.000	≥ 20.000	2010	2009*	
						In %	In %	
A Corporaties realiseren in belangrijke mate de prognose. Voorspelkracht is op orde.	6	40	12	8	3	69	17	28
B Corporaties realiseren een deel van de prognosticeerde aantallen. Verbetering van voorspelkracht is wenselijk.	12	152	55	30	18	267	64	57
C Gerealiseerde aantallen wijken in aanzienlijke mate af van prognose. Voorspelkracht lijkt tekort te schieten.	3	28	7	0	1	39	9	7
D Gerealiseerde aantallen wijken in aanzienlijke mate af van prognose, doch is sprake van zeer beperkte productieomvang. (nieuwbouw < 100 eenheden, sloop/verkoop, resp. < 50 eenheden).	8	7	0	0	0	15	4	1
E Er is geen sprake van nieuwbouw-, verkoop en/of sloop.	27	1	0	0	0	28	7	7
Totaal aantal corporaties	56	228	74	38	22	418	100	100

* Gebaseerd op aantal corporaties (430) ultimo 2008.

Bij een groep van 39 corporaties is een aanzienlijk verschil geconstateerd tussen prognose en realisatie. In deze gevallen constateert het Fonds dat de voorspelkracht tekortschiet. Deze corporaties is verzocht vóór 1 februari 2011 een nadere toelichting te geven over de oorzaken van de verschillen en welke consequenties en maatregelen de corporatie hieraan verbindt.

De groep van 267 corporaties met een gemiddelde score is verzocht een nadere analyse uit te voeren naar de mogelijke oorzaken en te bezien of de voorspelkracht verbeterd kan worden. Het Fonds zal in 2011 bij de reguliere beoordeling van de cijfers bezien of sprake is van een verbetering van de voorspelkracht.

Uit een vergelijking met de scores uit het voorgaande jaar blijkt dat de groep corporaties waarbij de voorspelkracht op orde is, is afgenomen van 28% naar 17% van het aantal corporaties, terwijl de groep corporaties waarbij sprake is van een zwakke score, is toegenomen van 8% naar 13%. De groep met een middelmatige score is toegenomen van 57% naar 64% van het totaal aantal corporaties. Hieruit moet geconcludeerd worden dat de voorspelkracht in zijn algemeenheid is verslechterd. De effecten van de economische crisis en ontwikkelingen op de woningmarkt (verkoopprognoses) zijn hier waarschijnlijk voor een belangrijk deel debet aan.

Naleving wet- en regelgeving

Het Fonds heeft de taak te rapporteren over het rechtmatig handelen door corporaties. Ook voor het verslagjaar 2009 is, na overleg met het ministerie, het rechtmatigheidsonderzoek uitgevoerd. De beoordeling is gebaseerd op informatie uit het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en de verantwoordingsinformatie, alsmede de accountantsproducten die jaarlijks van corporaties worden ontvangen. Alvorens tot een definitief oordeel over mogelijk onrechtmatig handelen te komen, heeft het Fonds hoor en wederhoor toegepast bij de betrokken corporaties. Daarnaast heeft in een aantal gevallen overleg plaatsgevonden met het ministerie.

Vorig jaar is geconstateerd dat sprake zou kunnen zijn van mogelijk 240 onrechtmatige handelingen. Dit heeft geleid tot het opvragen van nadere informatie bij de betreffende corporaties. Daarnaast heeft het Fonds rechtmatigheidsonderzoek verricht naar de nieuwe verantwoorde activiteiten.

Het Fonds heeft vastgesteld dat thans nog bij 54 corporaties sprake is van 67 onrechtmatige handelingen. Deze corporaties zijn verzocht om passende maatregelen te treffen om het onrechtmatig handelen ongedaan te maken dan wel herhaling in de toekomst te voorkomen.

Tabel 5.1 Rechtmatigheid beoordelingsjaar 2010

Activiteit	Mogelijk niet rechtmatig ultimo 2008	Vastgesteld niet rechtmatig ultimo 2009
Verkoopprijs < 90% taxatiewaarde	69	0
Werkdomein	60	35
Leningen UG	48	7
Geen verhuiskostenreglement	16	3
Grondposities	15	4
Geen opgave bezoldiging bestuur en/of RvC	10	0
Verkoop zonder toestemming	1	2
Overig	21	16
Totaal	240	67

Overige activiteiten

6.1 Vervolgonderzoek integriteitsbeleid en -verantwoording

In de aanbiedingsbrief aan de Tweede Kamer bij het rapport 'Borging waarden woningcorporaties - nulmeting integriteitsbeleid' heeft toenmalig minister Van der Laan vorig jaar aangegeven: "Ik ben voornemens volgend jaar een gericht vervolgonderzoek in te stellen bij alle corporaties op die aspecten die nog niet goed geregeld zijn, teneinde vast te kunnen stellen of er voortgang is geboekt". Het 'Vervolgonderzoek integriteitsbeleid en -verantwoording 2010' is een 'follow-up' van de nulmeting in 2009. Daarnaast zal er aanvullend onderzoek worden gedaan naar de externe verantwoording over het integriteitsbeleid in de jaarverslagen van alle woningcorporaties.

De 'follow-up' van de nulmeting in 2009 is uitgevoerd vanuit twee invalshoeken. Ten eerste is vastgesteld of er verbeteringen zijn doorgevoerd op die onderdelen van het integriteitsbeleid die blijkens de resultaten van de nulmeting in 2009 nog in onvoldoende mate waren ontwikkeld. Hierbij zijn 131 corporaties geselecteerd waarbij de belangrijkste onderdelen van het integriteitsbeleid (de zogenaamde 'keyvragen' uit de integrale vragenlijsten van vorig jaar) in 2009 in beperkte mate waren uitgewerkt. Aan deze corporaties is verzocht om de 'keyvragen' nogmaals te beantwoorden naar de stand van zaken in 2010. Ten tweede waren er vorig jaar 48 corporaties waarbij de besturen en/of de Raden van Commissarissen geweigerd hebben om mee te werken aan de schriftelijke enquête en is er aan 12 corporaties ontheffing verleend om de vragenlijsten in te vullen. Voor deze twee groepen corporaties is er vanuit de nulmeting in 2009 derhalve geen informatie beschikbaar over het integriteitsbeleid. Aan deze corporaties is in 2010 nogmaals verzocht om de integrale vragenlijsten zoals die vorig jaar zijn gehanteerd, in te vullen.

Voor het deel van het onderzoek dat betrekking heeft op de externe verantwoording over het integriteitsbeleid, is een nieuw toetsingskader gehanteerd dat is afgestemd met de minister voor (toen nog) WWI, Aedes en de VTW. Dit deel van het onderzoek zal niet worden uitgevoerd door middel van een schriftelijke enquête, maar door middel van deskresearch naar de jaarverslagen over verslagjaar 2009 van alle woningcorporaties. Begin 2011 zullen de uitkomsten van het vervolgonderzoek in een rapportage kenbaar worden gemaakt. Corporaties zullen door middel van een brief worden geïnformeerd over de uitkomsten voor het vervolgonderzoek voor hun corporatie.

6.2 Onderzoek grondposities en risicovolle projecten

Het Fonds heeft in 2010 onderzoek gedaan naar de omvang en het risicobeheer bij grondverwerving en (risicovolle) projecten bij corporaties. Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van de door de corporaties aangeleverde primaire data (dVi en dPi) alsmede specifieke informatie van de corporaties. Het doel van het onderzoek was het in kaart brengen van de omvang van grondposities, het daarbij gehanteerde risicobeheer en de eventueel reeds opgetreden verliezen. Daarnaast is inzicht verkregen in hoe de risicobeheersing bij corporaties met een omvangrijke projectenportefeuille is vormgegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een aantal stappen. Op basis van de primaire data bij het Fonds zijn de corporaties met grondposities en risicovolle projecten in beeld gebracht. Vervolgens zijn 48 corporaties geselecteerd vanwege de omvang van deze activiteiten. Het Fonds heeft deze corporaties medio april 2010 een vragenlijst toegezonden. Op basis van een nadere analyse van de vragenlijsten heeft het Fonds 16 corporaties geselecteerd voor een vervolgonderzoek. Dit onderzoek had tot doel inzicht te krijgen in de gevolgde besluitvormingsprocedures en de kwaliteit van het instrumentarium ten behoeve van de risicobeheersing. Via deelwaarnemingen is nagegaan in hoeverre de corporaties de procedures in de praktijk toepassen. Het Fonds streeft ernaar dit deel van het onderzoek begin 2011 af te ronden.

Grondposities

Uit de dVi 2009 blijkt dat het financiële belang van de grondposities wordt gewaardeerd op circa € 2,2 miljard. De totale grondpositie eind 2007 was ruim € 1,6 miljard en eind 2008 circa € 2,0 miljard.

Tabel 6.1 Financieel belang grondposities

	2007	2008	2009	Steekproef
Totaal aantal corporaties	455	430	418	48
Aantal corporaties met grondposities	205	224	235	40
Totaal aantal corporaties in %	45	52	56	83
Financieel belang grondposities (x € 1 miljoen)	1.613	1.970	2.160	955
Financieel belang in % balanstotaal	2,4	2,4	2,4	3,2

Onderzoek geselecteerde corporaties

De omvang van de grondposities van de voor het onderzoek geselecteerde corporaties bedraagt circa 44 % van het totale financiële belang aan grondposities in 2009. Gezamenlijk hebben deze corporaties ruim 1.743 ha aan grondposities waarvan ruim 65% (1.140 ha) nog geen bouwbestemming heeft. Het financiële belang wordt gewaardeerd op circa € 1 miljard.

Ten opzichte van het voorgaande verslagjaar jaar is het financiële belang van grondposities bij de geselecteerde corporaties met circa € 70 miljoen toegenomen. De mutaties zijn te verklaren door voorraadmutaties (€ 113 miljoen) en waardemutaties (- € 46 miljoen).

De aanschafwaarde van de grondposities van de geselecteerde corporaties bedraagt circa € 998 miljoen. De balanswaarde is € 43 miljoen lager en komt uit op ruim € 955 miljoen. Bij 15 corporaties is de aanschafwaarde lager dan de balanswaarde, bij 12 corporaties is de aanschafwaarde hoger dan de balanswaarde en bij 13 corporaties is de aanschafwaarde gelijk aan de balanswaarde.

De helft van de geselecteerde corporaties verwacht risico's als gevolg van grondposities. Het bedrag dat daarmee gemoeid is, wordt geschat op circa € 96 miljoen. Voor alle corporaties met grondposities worden de risico's geschat op € 124 miljoen. De meest genoemde risico's hebben betrekking op de gewenste bouwbestemming en mogelijkheid dat de plannen vertraging oplopen. Bij het kwantificeren van de risico's hanteren veel corporaties scenarioanalyses met als uitgangspunt de agrarische grondprijzen.

Bij 18 van de te onderzoeken corporaties is aangegeven dat de laatste vijf jaar een herwaardering van de grondposities heeft plaatsgevonden voor een totaal bedrag van € 134 miljoen. In 2009 is de totale afboeking van alle corporaties op grondposities circa € 96 miljoen.

De belangrijkste redenen voor het afwaarderen van de grondposities zijn:

- ◆ Veranderende marktomstandigheden;
- ◆ Vertraging in de bestemmingswijzigingen (ruimtelijke ordening);
- ◆ Gewijzigd beleid gemeente;
- ◆ Afwaardering conform regelgeving.

Risicovolle projecten

Uit de dPi 2009-2014 blijkt dat alle corporaties gezamenlijk voor deze prognoseperiode ruim 151.000 nieuwbouw huurwoningen verwachten te produceren waarvan ruim 22.000 boven de huurtoeslaggrens. De productie van koopwoningen wordt geschat op ruim 84.000 eenheden. De totale stichtingskosten die hiermee zijn gemoeid, bedragen circa € 17,6 miljard. Naast de nieuwbouw van huur- en koopwoningen wordt ook nog 1,1 miljoen m² aan niet-woongelegenheden geproduceerd. De investeringskosten van deze niet-woongelegenheden bedragen ruim € 1,7 miljard.

Tabel 6.2 Activiteiten 2009-2014 met mogelijk verhoogd risico

	Totaal	Voor onderzoek geselecteerde corporaties
Verwachte productie		
Aantal corporaties met activiteiten met mogelijk verhoogd risico	355	48
Productie nieuwbouw huur boven huurtoeslaggrens (aantal eenheden)	22.240	7.718
Totale productie nieuwbouwwoningen (aantal eenheden)	151.504	41.144
<hr/>		
Productie nieuwbouw koop (aantal eenheden)	84.307	34.067
Stichtingskosten nieuwbouw (x € 1 miljoen)	17.588	7.259
<hr/>		
Productie nieuwbouw niet-woongelegenheden m ²	1.145.901	534.025
Stichtingskosten nieuwbouw niet-woongelegenheden (x € 1 miljoen)	1.672	737

Alle geselecteerde corporaties die zich bezighouden met risicovolle activiteiten geven aan dat hun projecten bijdragen aan de strategische doelstellingen die voortvloeien uit de geformuleerde missie en visie van de corporatie. Tweederde van de corporaties geeft aan een integraal risicomanagement instrument te hebben dat aansluit bij de strategische doelstellingen. Ruim 70% heeft geen apart beleid geformuleerd voor risicovolle projecten.

Slechts vijf corporaties hebben apart beleid geformuleerd voor risicovolle projecten. Als belangrijkste redenen hiervoor worden genoemd een hogere rendementeis door een hoger risicoprofiel en het hanteren van voorverkoopeisen dan wel getekende huurovereenkomsten bij het aangaan van risicovolle projecten.

De belangrijkste redenen voor corporaties om geen apart beleid te hebben voor risicovolle projecten, zijn:

- ◆ Corporatie ontwikkelt geen risicovolle projecten;
- ◆ Risicovolle projecten worden ontwikkeld in een verbinding;
- ◆ Alle projecten worden op haalbaarheid getoetst en bij een te groot risico wordt het project afgekeurd;
- ◆ Het beleid wordt momenteel ontwikkeld.

Stand van zaken onderzoek

Momenteel vindt bij 16 corporaties een nader onderzoek plaats waar aandacht wordt besteed aan de taken en bevoegdheden, het beleid, de gevolgde procedures en instrumenten van risicobeheersing en de interne en externe verantwoording van grondposities, risicovolle projecten, alsmede niet door WSW borgbare activiteiten. Het Fonds zal begin 2011 de rapportage over de bevindingen en conclusies van het onderzoek afronden.

6.3 Overleg met kleine corporaties

Ondanks de schaalvergroting kent de sociale huursector nog een groot aantal kleine tot zeer kleine corporaties. Een groep van 104 corporaties, wat neerkomt op circa 25% van het corporatiebestand, heeft een woningbezit met minder dan 1.000 verhuureenheden. Teneinde na te gaan of er bij kleine woningcorporaties reden is om een aangepast toezichtskader te formuleren, heeft het Fonds in het najaar van 2009 in samenwerking met Aedes/MKW een drietal bijeenkomsten met kleine corporaties georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten is met de corporaties van gedachten gewisseld over eventuele specifieke kenmerken van kleine corporaties alsmede is kennisgenomen van opvattingen en signalen van deze groep corporaties.

Uit de bijeenkomsten kon het Fonds de volgende signalen noteren:

- ◆ Het Fonds zou teveel 'cijfermatig' kijken waardoor kleine corporaties soms door de beperkte omvang van productie, leefbaarheid en eenheden en het hierdoor soms ontbreken van een continue stroom van activiteiten, ten onrechte negatief beoordeeld worden.
- ◆ Kleine corporaties zijn van mening dat ze relatief lage overheadkosten kennen omdat ze dicht bij de klant staan.
- ◆ Hiertegenover staat dat de risico's uit activiteiten groter zijn.
- ◆ De kleine corporaties missen een regionale differentiatie ten aanzien van de wijze waarop ze beoordeeld worden.
- ◆ Kleine corporaties zien de verstrekking van de Verantwoordingsinformatie aan externen als een relatief zware belasting gezien de omvang van corporaties en activiteiten.
- ◆ Hiertegenover staat dat deze groep corporaties van mening is dat de uiteindelijke gegevensverstrekking aan het Fonds in de praktijk niet op grote problemen stuit.

De kleine corporaties ervaren het huidige toezichtinstrumentarium als belastend, doch de corporaties kunnen een en ander niet direct met feiten onderbouwen. Uit een voor het Fonds door het EIM uitgevoerd onderzoek 'Administratieve lasten van woningcorporaties' van januari 2009, blijkt dat de gemiddelde administratieve lasten per woning bij kleine corporaties ruim vier maal hoger zijn (€ 5,25 per woning) dan bij de middelgrote en grote corporaties.

6.4 Specifieke toezichtdossiers

Servatius

Gedurende het verslagjaar is het Fonds betrokken bij de totstandkoming van een groot aantal maatregelen teneinde de financiële positie van Servatius te herstellen.

Belangrijk feit betreft het terugdraaien van de (economische) verkoop van ruim 5.000 verhuureenheden aan diverse (100%) deelnemingen van Servatius. Het Fonds heeft zich er sterk voor gemaakt dat alle verkochte verhuureenheden weer terug bij de toegelaten instelling zouden komen. Dit verbetert de transparantie en maakte het mogelijk de noodzakelijke herfinanciering van een lening van € 100 miljoen te realiseren met borging door het WSW. Door een lager rentepercentage is dit voor de corporatie aanmerkelijk gunstiger.

Samen met de externe toezichthouder heeft het Fonds toegezien op de totstandkoming van het herstelplan 'Fit en Gezond'. Hierin worden diverse maatregelen beschreven die moeten leiden tot het herstel van de financierings- en vermogenspositie van Servatius. De belangrijkste maatregelen betreffen:

- ◆ Verkoop van 1.800 huurwoningen in een tempo van ongeveer 100 woningen per jaar;
- ◆ Inzichtelijk maken van de onrendabele investeringen en diverse claims verbonden aan het stopzetten van de bouw van de Campus. De maximale afboeking is vastgesteld op € 70 miljoen;
- ◆ Verlaging van de onderhoudslasten met € 3 miljoen op jaarbasis;
- ◆ Doorvoeren van een reorganisatie van het werkapparaat teneinde een kwaliteitsslag te maken alsmede op jaarbasis € 2 miljoen te besparen;
- ◆ Inzichtelijk maken van de gehele projectenportefeuille inclusief de daaraan verbonden risico's.

Begin 2010 heeft de externe toezichthouder zijn werkzaamheden afgerond en aan de toenmalige minister voor WWI gerapporteerd. Het Fonds heeft in juli 2010 in het kader van het continuïteitsoordeel de corporatie ingedeeld in categorie A1 (voldoende vermogen, activiteiten zijn passend bij de financiële mogelijkheden). Daarnaast heeft Servatius op basis van de jaarstukken 2009 het solvabiliteitsoordeel 'voldoende' ontvangen.

Momenteel wordt naast de normale toezichtsactiviteiten eenmaal per kwartaal overleg gevoerd met de directeur bedrijfsvoering teneinde op de hoogte te blijven van de uitwerking en realisatie van de plannen.

Woonbron

Eind 2007 werd duidelijk dat de aankoop en verbouwing van het schip de ss Rotterdam tot hotel en congressentrum met museale uitstraling de krachten van Woonbron te boven dreigde te gaan. Hierop is in 2008 door de toenmalige minister voor WWI een externe toezichthouder aangesteld met onder meer als opdracht er zorg voor te dragen dat de ss Rotterdam zou worden afgebouwd en een plan voor de financiering van Woonbron voor de komende vier jaren tot en met 2012 zou worden opgesteld, met inbegrip van de financiering van het project de ss Rotterdam. Het extern toezicht is beëindigd op 1 januari 2010.

De ss Rotterdam is begin 2010 in exploitatie genomen. De realisatiekosten van het project zijn opgelopen tot € 257 miljoen. De exploitatie van de ss Rotterdam is ondergebracht in de Rederij BV, waarvan Woonbron vooralsnog 100% aandeelhouder is. Het voornemen om de ss Rotterdam nog voor 2011 te verkopen, is door de economische recessie niet uitvoerbaar gebleken. Het niet doorgaan van de verkoop heeft tot financieringsproblemen geleid. Overeenkomstig het opgestelde financieringsplan vindt er overleg plaats tussen Woonbron, het ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het WSW en het Fonds om te komen tot een aanvaardbare oplossing.

De Key

Eind 2009 is in onderlinge overeenstemming tussen de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen besloten dat de directeur-bestuurder zijn functie bij de Key vanaf 1 januari 2010 niet voort zal zetten. In 2010 heeft de Key diverse externe onderzoeken laten uitvoeren naar de projectenportefeuille en de administratieve organisatie en interne controle.

De onderzoeken hebben onder andere geresulteerd in een omvangrijke afwaardering op de ontwikkelposities in de jaarrekening 2009. Tevens zijn diverse verbeteringen in de administratieve organisatie en interne controles benoemd en nader uitgewerkt in beleidsdocumenten. De inbedding en effectuering van deze verbeteringen in de organisatie hebben de specifieke aandacht van het Fonds. Tevens zijn de risico's en mogelijke (financiële) effecten meegewogen bij de oordeelsvorming van het Fonds.

Rochdale

In februari 2009 heeft de toenmalige minister externe toezichthouders aangesteld bij de Amsterdamse corporatie Rochdale en heeft hij een aanwijzing gegeven tot het opstellen van een herstelplan. Het extern toezicht is beëindigd op 1 januari 2010.

Bij Rochdale was sprake van mogelijke misstanden door de directeur/voorzitter van de Raad van Bestuur. De Raad van Commissarissen is in 2009 teruggetreden. Eind 2009 zijn nieuwe leden van de Raad van Commissarissen benoemd. Vanaf medio 2010 is het driehoofdige bestuur volledig. Per 1 juni is de interim bestuurder teruggetreden. Er zijn door Rochdale maatregelen genomen om de integriteit in de corporatie te verankeren. Er is met instemming van de externe toezichthouders een organisatieplan vastgesteld en goedgekeurd dat als basis dient voor het functioneren van de organisatie van Rochdale.

Centrada Lelystad

Bij Centrada uit Lelystad is gebleken dat de combinatie van een niet geslaagde matching en het herijken van het strategisch voorraadbeleid duidelijk maakte dat Centrada het voorraadbeleid in de nabije toekomst niet meer alleen zou kunnen gaan uitvoeren. De matching bij Centrada heeft geresulteerd in de nieuwbouw van 197 woningen. De omgevingsfactoren zijn sinds het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst voor 1.000 eenheden dusdanig gewijzigd dat van verdere realisatie van eenheden wordt afgezien door de matchende partijen. De verschillende partijen (Stichting Woongroep Holland, Stichting Brabant Wonen, Stichting Portaal, Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking en Centrada) zijn in gesprek over de afwikkeling en afrekening van de matching. Het Fonds heeft toegezegd een verzoek tot steun in behandeling te nemen als blijkt dat verdere nieuwbouw noodzakelijk is en andere oplossingen geen soulaas bieden. Belangrijke voorwaarde is echter dat de matching afgerond dient te zijn. Hierbij gaat het Fonds ervan uit dat geen openstaande rekeningen vanuit de matching naar het Fonds worden doorgeschoven. Tevens zijn door het Fonds de randvoorwaarden kenbaar gemaakt aan Centrada alvorens tot daadwerkelijke behandeling van een aanvraag om financiële steun te kunnen komen.

Woningbouwvereniging Beter Wonen te Wieringen (Hippolythushoef)

Vorig jaar bleek het niet mogelijk bij de Woningbouwvereniging Beter Wonen uit Hippolythushoef een oordeel uit te spreken over de financiële vooruitzichten, aangezien er onduidelijkheid was ontstaan over omvang van de noodzakelijk geachte onderhoudsopgaven alsmede de financiële gevolgen van het mogelijk niet doorgaan van nieuwbouwprojecten.

In december 2009 verscheen een rapport dat door een door het bestuur ingestelde onderzoekscommissie was opgesteld. In deze rapportage wordt ingegaan op de gang van zaken rond het gevoerde nieuwbouw- en onderhoudsbeleid. Hieruit blijkt dat sprake is geweest van een weinig professionele organisatie, een weinig professioneel functionerend bestuur, alsmede een gebrekkig intern toezicht. Daarnaast werd in deze rapportage melding gemaakt van mogelijke integriteitkwesties. Dit laatste vormde aanleiding een forensisch accountantsonderzoek te starten.

Naar de mening van het Fonds is de kern van het probleem gelegen in het feit dat in de statuten van Beter Wonen is bepaald dat de Algemene Ledenvergadering zowel het bestuur als de leden van de Raad van Toezicht benoemt. Dit laatste staat één van de belangrijkste governancevereisten, namelijk onafhankelijkheid van het interne toezicht, in de weg. Er ontbreekt een gezagsverhouding tussen bestuur en het toezichthoudend orgaan.

Uit een door het Fonds verrichte inventarisatie blijkt dat van de 418 corporaties in totaal 80 corporaties de verenigingsvorm kennen. Dit betreffen grotendeels kleine tot zeer kleine corporaties. Zoals dit ook het geval is bij Beter Wonen, behoort bij 43 verenigingen de benoeming van het bestuur en leden van de Raad van Toezicht tot de bevoegdheid van hetzelfde verenigingsorgaan.

Het ministerie heeft recent aangegeven dat een aanscherping van de regelgeving met betrekking tot de wijze van benoeming van bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen in een wetvoorstel tot wijziging van Boek 2 van het BW, alsmede het wetsvoorstel tot Herziening van de Woningwet is voorzien.

Informatiebestand

7.1 Gegevensverstrekking door corporaties

In het kader van zijn toezichttaak ontvangt het Fonds op basis van het Bbsh jaarlijks de dPi alsmede de dVi.

De dPi bevat onder meer de financiële prognoses inzake de verwachte volkshuisvestelijke activiteiten over een periode van vijf jaar. Hierin geven corporaties inzicht in de verwachte ontwikkeling van kasstromen, prognoses van aantallen woongelegenheden en projectinvesteringen. In de dVi geeft de corporatie informatie over de samenstelling en mutaties van het woningbezit in het verslagjaar, de balans en winst- en verliesrekening, de bedrijfswaarde, gegevens inzake deelnemingen in andere rechtspersonen en vennootschappen (verbindingen) alsmede informatie over de WOZ-waarde. Ook verstrekt de corporatie gegevens over een aantal volkshuisvestelijke activiteiten en over de wijze van naleving van wet- en regelgeving.

Wijzigingen in de dPi

Dit jaar is op enkele punten de informatieopvraag aangepast. Onderstaand zijn de onderwerpen aangegeven waarbij aanpassingen zijn doorgevoerd. Hierbij is tevens het effect op de administratieve lastendruk voor corporaties aangeduid. De wijzigingen hebben per saldo geleid tot een vermindering van de administratieve lasten voor corporaties.

Omschrijving	Effect op administratieve lasten woningcorporaties		
	Nemen af	Neutraal	Nemen toe
1 Vermelding verliezen van projecten die geen doorgang vinden.			x
2 Opgave in kasstroomoverzicht met betrekking tot beleggingen en financiële vaste activa inzake deelnemingen splitsen.		x	
3 Toelichting kasstroomoverzicht inzake rwc-leningen aanpassen.	x		
4 Diverse wijzigingen in de toelichting op waardeveranderingen, slooppogave en kasstroomoverzicht.		x	
5 Opgave nieuwbouw in verbindingen op postcodegebied afschaffen.	x		
6 Opgave van woningen verkoop onder voorwaarden op postcodegebied afschaffen.	x		

Het Fonds stelt de corporaties via CorpoData in de gelegenheid de dPi en dVi door middel van een geautomatiseerd opvraagprogramma per e-mail aan te leveren. CorpoData is een samenwerkingsverband tussen het Fonds/ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het WSW.

7.2 Ontvangst en controle van de dPi

Ontvangst dPi

De corporaties zijn op grond van het Bbsh verplicht de dPi uiterlijk 1 februari aan te leveren. Op 30 oktober 2009 heeft CorpoData aan alle corporaties een brief verzonden waarin corporaties er aan worden herinnerd de dPi tijdig in te zenden. Vanaf 2 november 2009 konden corporaties het geautomatiseerde opvraagprogramma downloaden.

Ter ondersteuning van een adequate opgave van de gegevens door corporaties stelt het Fonds via CorpoData een uitvoerige handleiding/toelichting op de dPi beschikbaar. Daarnaast worden corporaties via een nieuwsbrief van relevante ontwikkelingen op de hoogte gehouden en is een telefonische helpdesk beschikbaar. Dit jaar is 471 maal contact gezocht met de helpdesk met inhoudelijke of technische vragen over de invulling en werking van het opvraagprogramma. Sinds invoering van de nieuwe wijze van gegevensverstrekking is het aantal contacten afgenomen van 757 in 2008 naar 522 in 2009 en in 2010 naar 471 contacten.

Tabel 7.1 Ontvangst dPi 2009

	Aantal corporaties	In %	Aantal woon-gelegenheden	Gemiddelde corporatiegrootte
Vóór 1 februari	355	85	1.824.166	5.138
In februari	37	9	245.311	6.630
In maart	25	6	330.493	13.220
Juni	1	0	4.181	4.181
Totaal	418	100	2.404.151	5.752

Uit tabel 7.1 blijkt dat 85% van de corporaties de dPi tijdig heeft ingezonden. In 2009 bedroeg dit 80%. De eerder ingezette verbetering van het inzendgedrag van de dPi heeft zich dit jaar voortgezet. Van de 63 corporaties die niet tijdig hebben ingezonden, hebben 31 corporaties uitstel gekregen met inachtneming van de wettelijke mogelijkheden die het Bbsh biedt. Vorig jaar moest nog aan 47 corporaties uitstel verleend worden.

Van één corporatie heeft het Fonds de dPi pas op 4 juni compleet ontvangen. Deze corporatie is ontstaan uit een fusie. Mede als gevolg van problemen op het gebied van automatisering was een forse vertraging in de administratieve verwerking ontstaan. De corporatie heeft maatregelen getroffen om een tijdige inzending in de toekomst zoveel mogelijk te garanderen.

Resultaten controle dPi

De dPi vormt naast de dVi de basis voor de beoordeling van de financiële positie van woningcorporaties en voor het geven van een financieel beeld van de sector. Daarnaast worden deze cijfers gebruikt voor diverse andere rapportages en specifiek door het Fonds uit te voeren onderzoek. Dit betekent dat het Fonds hoge eisen stelt aan de kwaliteit van de aangeleverde cijfers. Deze gegevens worden gecontroleerd op volledigheid en plausibiliteit alvorens deze in de gegevensbestanden van het Fonds worden opgenomen. Indien deze controle leidt tot aanpassingen, stelt CorpoData namens het Fonds de corporatie hiervan schriftelijk op de hoogte.

De controle heeft dit jaar wederom tot een groot aantal aanpassingen in het aangeleverde cijfermateriaal geleid. Bij 323 corporaties heeft CorpoData in totaal 916 correcties doorgevoerd. Daarnaast heeft het Fonds 17 corporaties moeten verzoeken geheel nieuwe gegevens aan te leveren vanwege het grote aantal tekortkomingen dat bij controle is geconstateerd. In tabel 7.2 zijn de aangebrachte correcties naar aard gerubriceerd.

Tabel 7.2 Uitgevoerde aanpassingen dPi

	Aantal correcties	
	dPi 2009	dPi 2008
Projectinformatie inzake verwachte nieuwbouw, aankoop, woningverbetering, verkoop en sloop	248	269
Prognose kasstromen tot en met 2012, alsmede toelichting hierop	438	636
Opgave specificatie aantal verhuureenheden en mutaties vastgoedportefeuille	46	99
Toelichting verbindingen	97	151
Overig	87	87
Totaal	916	1.242

Ten opzichte van het voorgaande jaar is het aantal aanpassingen fors afgenomen. Deze daling is op zich een verheugende ontwikkeling. Hierbij past echter een kanttekening. Bij een grote groep corporaties is nog steeds sprake van omissies in de gegevensverstrekking rond de opgave van kasstromen. Dit is opmerkelijk aangezien een corporatie deze gegevens op vrij eenvoudige wijze uit de administratie kan ontleen.

De omissies inzake projectinformatie betroffen vooral de verstrekking van financiële gegevens, waaronder de bedrijfswaarde inzake te verwachten investeringen en desinvesteringen.

7.3 Ontvangst en controle van de dVi

Ontvangst verantwoordingsstukken

Corporaties zijn verplicht uiterlijk 1 juli de volgende verantwoordingsstukken over het verslagjaar aan het Fonds te zenden:

- ◆ Jaarrekening;
- ◆ Jaar- en volkshuisvestingsverslag;
- ◆ Overzicht Cijfermatige Kernegevens (de dVi);
- ◆ Accountantsverklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening;
- ◆ Een drietal rapporten van feitelijke bevindingen van de accountant omtrent het volkshuisvestingsverslag alsmede de Cijfermatige Kernegevens (Bijlage II en IV bij het Bbsh).

Doordat de prognose van de toekomstige activiteiten is overgeheveld naar de dPi, geven de corporaties in de dVi uitsluitend nog informatie over de financiële en volkshuisvestelijke ontwikkelingen in het verslagjaar. Dit betekent dat de gegevensverstrekking via de dVi een retrospectief karakter heeft die de corporatie voor een belangrijk deel kan ontlenen aan het jaar- en volkshuisvestingsverslag. Evenals bij de dPi kunnen de corporaties door middel van een hiertoe ontwikkeld opvraagprogramma de gegevens aan CorpoData digitaal aanleveren.

Dit jaar is de dVi op de volgende punten aangepast:

- ◆ In navolging op aanpassing van de algemeen voor de sector geldende jaarverslagleggingsvoorschriften (RJ 645) kan de corporatie thans in de balans een nadere uitsplitsing geven van het woningbezit dat onder het regime 'verkoop onder voorwaarden' valt;
- ◆ De huidige vraagstelling inzake grondposities van corporaties in de dVi geeft onvoldoende inzicht in deze post. Een en ander vormde reden de vraagstelling uit te breiden betreffende het verloop van de post grondposities (voorraad- en waardemutaties). Hierbij dient de corporatie aan te geven of de grond al dan niet een bouwbestemming heeft. Met uitbreiding van deze gegevens krijgt het Fonds een beter beeld van de risico's die corporaties lopen bij de verwerving van grondposities;
- ◆ In de dVi is thans een overzicht van bestuurders en leden van de Raad van Toezicht of Raad van Commissarissen opgenomen. Dit register bevat onder meer de personalia van de bestuurders en Commissarissen, alsmede het beroep en eventuele nevenfuncties.

Tot slot zijn nog enkele kleine aanpassingen van meer technisch administratieve aard doorgevoerd. Met name door de verdere detaillering van de opgave grondposities en het bovenvermelde register ontstaat voor corporaties een beperkte vermeerdering van de administratieve lasten.

Tabel 7.3 Ontvangst dVi verslagjaar 2009

	Aantal corporaties	In %	Aantal woon-gelegenheden	Gemiddelde corporatiegrootte
Vóór 1 juli	340	81	1.904.432	5.601
In juli	68	16	448.851	6.601
In augustus	4	1	33.166	8.292
Na augustus	6	1	17.702	2.950
Totaal	418	100	2.404.151	5.752

Dit jaar vroegen 19 corporaties om uitstel. Vorig jaar bedroeg dit aantal 37. Het Fonds heeft in 11 gevallen met inachtneming van de mogelijkheden die het Bbsh hiertoe biedt, uitstel verleend. De overige acht corporaties kregen geen uitstel. Gebleken is dat deze corporaties in de twee voorafgaande verslagjaren ook al uitstel hadden gekregen.

Uit tabel 7.3 blijkt dat 81% van de corporaties de verantwoordingstukken tijdig (vóór 1 juli) en compleet heeft ingediend. Vorig jaar bedroeg dit 80%. Het inzendgedrag van corporaties ten opzichte van het vorige verslagjaar is nagenoeg gelijk gebleven.

Controle dVi

De door het Fonds uitgevoerde controlewerkzaamheden richten zich naast volledigheid en plausibiliteit van de aangeleverde financiële gegevens in het bijzonder op de opgegeven bedrijfswaarde ultimo 2009. De controle leidde dit jaar tot 905 aanpassingen bij 340 corporaties. In tabel 7.4 worden deze naar aard gespecificeerd.

Tabel 7.4 Uitgevoerde aanpassingen dVi

	Verslagjaar 2009	Aantal correcties Verslagjaar 2008
Balans en winst- en verliesrekening, toelichting	69	67
Voorraad- en productiegegevens	153	180
Verbindingen	73	100
Bedrijfswaarde	231	145
WOZ-waarde	16	30
Bezoldiging en registratie bestuurders	94	58
Sectorspecifieke heffing	54	92
Voorschriften Bbsh	19	101
Overig	196	150
Totaal	905	923

Het algemene beeld laat nauwelijks een daling van het aantal aanpassingen zien. Bij bepaalde onderwerpen is sprake van een significante stijging van het aantal aanpassingen.

De financiële oordelen van het Fonds zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. Dit betekent dat hoge eisen gesteld moeten worden aan de kwaliteit van deze gegevens. Het gaat hierbij niet alleen om de volledigheid van de berekening zelf, maar ook om de hierbij door de corporatie gekozen uitgangspunten. Controle van deze gegevens is erg belangrijk aangezien de bedrijfswaarde niet alleen de basis vormt voor het solvabiliteitsoordeel in 2010, maar ook als input dient voor het volgend jaar uit te brengen continuïteitsoordeel. Dit betekent dat ook dit jaar CorpoData de controle op de bedrijfswaardegegevens verder heeft uitgebreid en aangescherpt. Het aantal aanpassingen steeg van 145 in 2008 naar 231 in 2009. De correcties zijn veelal het gevolg van slordigheden dan wel onvolledige invulling van de voorgeschreven specificaties. Dit is opmerkelijk mede gelet op het feit dat ook de accountant van de corporatie de bedrijfswaardegegevens controleert. Het Fonds zal de kwaliteit van de aangeleverde bedrijfswaardegegevens en de toegevoegde waarde van de accountantscontrole hierop aan de orde stellen in het periodieke overleg met de grote accountantskantoren.

De toename van de aanpassingen in de opgave bezoldiging en overzicht bestuurders en leden Raad van Commissarissen heeft hoofdzakelijk betrekking op de registratie. Hierbij past de kanttekening dat corporaties deze gegevens dit jaar voor het eerst hebben verstrekt. Het aantal correcties inzake bezoldiging bestuurders is ten opzichte van het voorgaande jaar afgenomen.

In zijn algemeenheid bleek het mogelijk de aanpassingen op vrij eenvoudige wijze door te voeren. Hiertoe vindt altijd vooraf overleg met de corporatie plaats. Zowel de corporatie als de accountant van de corporatie worden schriftelijk in kennis gesteld van de wijzigingen. Naast verantwoording naar de corporatie heeft deze terugkoppeling tot doel te bereiken dat de corporatie het volgende jaar niet weer dezelfde fouten maakt.

7.4 Kwaliteit verantwoordingsinformatie

Ieder jaar stuurt het ministerie aan alle corporaties een oordeelsbrief. In deze brief heeft de bewindsman een individueel oordeel over de door corporaties geleverde prestaties in 2009. De oordelen en signaleringen zijn vooral gebaseerd op de dPi en dVi die de corporaties hebben ingediend. Kwaliteit van deze gegevens is daarmee van groot belang. Het Fonds heeft moeten constateren dat de materiële impact van de aanpassingen in de dPi op het volkshuisvestelijk vermogen bij 17 corporaties dermate groot is dat dit leidt tot een negatief oordeel over de kwaliteit van de aangeleverde cijfers. Daarnaast heeft het Fonds 15 corporaties moeten verzoeken geheel nieuwe dPi of dVi in te sturen vanwege kwaliteitsaspecten van de aangeleverde gegevens.

Het Fonds heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verzocht in de eerdergenoemde jaarlijkse oordeelsbrief bovenvermelde corporaties indringend op het kwaliteitsaspect te wijzen en te verzoeken maatregelen te treffen om de kwaliteit van de informatievoorziening te bevorderen.

7.5 Conclusie

Dit jaar is het aantal wijzigingen in het opvraagprogramma van de dPi en de dVi zeer beperkt geweest. De wijzigingen hadden vooral betrekking op de gegevensverstrekking rond grondposities en de verzameling van gegevens inzake het bestuur en de Raden van Toezicht. In zijn algemeenheid hadden de wijzigingen nauwelijks effect op de administratieve lastendruk voor corporaties.

Bij de controles is het opgevallen dat het aantal noodzakelijke aanpassingen is toegenomen. Hierbij valt het relatief grote aantal correcties op bij de grotere corporaties. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de aard van de aanpassingen (veel accuratessefouten, onvolledige invulling van gegevens) de vraag oproept of corporaties wel voldoende aandacht besteden aan de interne controle van deze gegevens en hierover sluitende afspraken maken met hun accountant.

Assurancerapporten KPMG

Aan de directie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Assurancerapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of de in hoofdstuk 2 Continuïteitsoordeel van het Verslag financieel toezicht 2010 opgenomen kwantitatieve gegevens de uitkomsten van het door het Centraal Fonds Volkshuisvesting uitgevoerde beoordelingsproces, zoals beschreven in de Beleidsregels 2010, juist weergeeft. Deze gegevens zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het is onze verantwoordelijkheid een assurancerapport met redelijke mate van zekerheid inzake deze gegevens te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3000 “Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie”. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de kwantitatieve gegevens geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Als onderdeel van onze werkzaamheden zijn wij onder andere nagegaan of:

- ◆ De invoer van de door de toegelaten instellingen ingezonden financiële gegevens van de dPi juist en volledig heeft plaatsgevonden.
- ◆ Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting gemaakte aanpassingen op de ingediende financiële gegevens toereikend zijn onderbouwd.
- ◆ De selectiecriteria zoals beschreven in de Beleidsregels 2010 juist zijn toegepast in het beoordelingsproces 2010.
- ◆ Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting gemaakte aanpassingen op de uitkomsten van het selectieproces toereikend zijn onderbouwd.
- ◆ De in hoofdstuk 2 Continuïteitsoordeel van het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010 vermelde kwantitatieve gegevens de uitkomsten van de gehanteerde selectiecriteria juist weergeven.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Inherente Beperkingen

De uitkomsten van de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting uitgevoerde beoordelingsproces 2010 zijn afhankelijk van de betrouwbaarheid van de door toegelaten instellingen ingezonden financiële gegevens. De juistheid en volledigheid van de door toegelaten instellingen ingediende gegevens maakt geen onderdeel uit van onze opdracht.

Conclusie

Ons oordeel is gevormd op basis van de aangelegenheden die in deze rapportage uiteen zijn gezet. De criteria waarvan wij gebruik hebben gemaakt bij het vormen van ons oordeel zijn de criteria die staan beschreven in de beleidsregels 2010 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Op grond van onze werkzaamheden komen wij tot de conclusie dat de in hoofdstuk 2 Continuïteitsoordeel van het Verslag financieel toezicht 2010 opgenomen kwantitatieve gegevens de uitkomsten van het door het Centraal Fonds Volkshuisvesting uitgevoerde beoordelingsproces in alle van materieel belang zijnde aspecten juist weergeven.

Rotterdam, 23 november 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

A.J.H. Reijns RA

Aan de directie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Assurancerapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben onderzocht of de in hoofdstuk 3 Solvabiliteitsoordeel van het Verslag financieel toezicht 2010 opgenomen kwantitatieve gegevens de uitkomsten van het door het Centraal Fonds Volkshuisvesting uitgevoerde beoordelingsproces, zoals beschreven in de Beleidsregels 2010, juist weergeeft. Deze gegevens zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het is onze verantwoordelijkheid een assurancerapport met redelijke mate van zekerheid inzake deze gegevens te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3000 “Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie”. Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de kwantitatieve gegevens geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Als onderdeel van onze werkzaamheden zijn wij onder andere nagegaan of:

- ◆ De invoer van de door de toegelaten instellingen ingezonden financiële gegevens van de dVi en volledig heeft plaatsgevonden.
- ◆ Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting gemaakte aanpassingen op de ingediende financiële gegevens toereikend zijn onderbouwd.
- ◆ De selectiecriteria zoals beschreven in de Beleidsregels 2010 juist zijn toegepast in het beoordelingsproces 2010.
- ◆ Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting gemaakte aanpassingen op de uitkomsten van het selectieproces toereikend zijn onderbouwd.
- ◆ De in hoofdstuk 3 solvabiliteitsoordeel van het verslag 2010 vermelde kwantitatieve gegevens de uitkomsten van de gehanteerde selectiecriteria juist weergeven.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Inherente Beperkingen

De uitkomsten van de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting uitgevoerde beoordelingsproces 2010 zijn afhankelijk van de betrouwbaarheid van de door toegelaten instellingen ingezonden financiële gegevens. De juistheid en volledigheid van de door toegelaten instellingen ingediende gegevens maakt geen onderdeel uit van onze opdracht.

Conclusie

Ons oordeel is gevormd op basis van de aangelegenheden die in deze rapportage uiteen zijn gezet. De criteria waarvan wij gebruik hebben gemaakt bij het vormen van ons oordeel zijn de criteria die staan beschreven in de Beleidsregels 2010 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Op grond van onze werkzaamheden komen wij tot de conclusie dat de in hoofdstuk 3 Solvabiliteitsoordeel van het Verslag financieel toezicht 2010 opgenomen kwantitatieve gegevens de uitkomsten van het door het Centraal Fonds Volkshuisvesting uitgevoerde beoordelingsproces in alle van materieel belang zijnde aspecten juist weergeven.

Rotterdam, 23 november 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

A.J.H. Reijns RA

Begrippenlijst

A1-corporatie

Het volkshuisvestelijk vermogen is groter dan het berekende risico plus vermogensbeklemming (rekening houdend met de marktwaardetoets) in jaar drie en jaar vijf van de prognose. Het vermogen is lager dan de vermogensbovengrens of laat voldoende daling zien.

A2 corporatie

Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus beklemming vennootschapsbelasting en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.

B1-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar brengen. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

B2-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) in gevaar brengen. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

C-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Er is een onbalans tussen de activiteiten en de financiële mogelijkheden. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

Actuele waarde

Dit houdt in waardering tegen reële waarde. In de corporatiesector is conform RJ 645 de bedrijfswaarde de invulling van de reële waarde bij de waardering van onroerende zaken bestemd voor de verhuur.

Bbsh

Besluit beheer sociale-huursector.

BCFV

Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van toekomstige inkomsten (o.a. huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van toekomstige uitgaven (o.a. onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur. Zie ook het begrip 'Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde'.

Bovengrenswaarde volkshuisvestelijk vermogen

De waarde van het volkshuisvestelijk vermogen ten opzichte van het balanstotaal die bij de bepaling van het continuïteitsoordeel wordt aangehouden als grens waarboven sprake kan zijn van een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Dit oordeel (onvoldoende inzet) is ook afhankelijk van de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen in de prognoseperiode ten opzichte van het niveau in het verslagjaar.

Continuïteitsoordeel

Met het oordeel wordt vastgesteld hoe in de vijfjaarsprognoseperiode de voorgenomen activiteiten zich verhouden tot de financiële mogelijkheden van de woningcorporatie. Het continuïteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen aan het einde van de prognoseperiode en het vermogen dat aan het einde van deze periode beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen. Het financiële oordeel over de voorgenomen activiteiten is in feite een oordeel over de passendheid van de voornemens in relatie tot de financiële mogelijkheden. Behalve dat een woningcorporatie ten opzichte van de beschikbare middelen voornemens kan hebben die een te groot beslag op deze middelen, kan het ook zo zijn dat de woningcorporatie voornemens heeft die te weinig beslag leggen op de beschikbare middelen.

CorpoData

Vanaf 2008 worden de corporatiegegevens ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van BZK (voorheen VROM) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting gezamenlijk opgevraagd. Uitvoering hiervan geschiedt door het samenwerkingsverband CorpoData. Dit samenwerkingsverband draagt zorg voor de ontvangst van alle gegevens en juiste verspreiding hiervan aan de belanghebbenden. Deze gegevens worden op twee momenten in het jaar opgevraagd: de dPi (de Prospectieve informatie) op 1 februari en de dVi (de Verantwoordingsinformatie) op 1 juli.

dPi

De Prospectieve informatie die op grond van het Bbsh wordt opgevraagd over de eerstvolgende vijfjaarsprognoseperiode.

dVi

De Verantwoordingsinformatie die op grond van het Bbsh wordt opgevraagd over het afgelopen verslagjaar.

G4

De vier grootste steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks Rijksmiddelen ontvangen.

G27

De grote steden, exclusief de G4, die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen. Het betreft de gemeenten Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad en Zwolle.

Macro-economisch risico

Het macro-economisch risico geeft het mogelijk financiële effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve ontwikkelingen in de rente en de (bouwkosten) inflatie, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

Marktrisico

Dit betreft het mogelijk financieel effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve marktontwikkelingen, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

Onvoldoende solvabiliteit

Wanneer op balansdatum het risico groter of gelijk is aan het vermogen, beoordeelt het Fonds de corporatie als onvoldoende solvabel. Zie ook het begrip ‘Solvabiliteitsoordeel’.

Operationeel risico

Dit betreft het mogelijk financieel effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve ontwikkelingen door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

Realisatie-index

Met de Realisatie-index worden verschillen tussen opgegeven prognoses van aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop en feitelijke realisaties weergegeven. De Realisatie-index biedt daarmee inzicht in mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen.

Referentiegroep

De referentiegroepen zijn door het Fonds ontwikkeld, waarbij vergelijkbare corporaties zijn samengenomen. De referentiegroep wordt gebruikt bij bedrijfsvergelijking (Corporatie in Perspectief), als toetsingsinstrument bij de individuele beoordeling en bij diverse analyses over de ontwikkelingen van de sector als geheel.

Risicobedrag

Het totale financiële effect op het volkshuisvestelijk vermogen vanuit verschillende risicobronnen. Het is de samenvoeging van de bedragen voor macro-economisch risico, marktrisico en operationeel risico.

Risicobronnen

Risicobronnen geven aan waardoor risico kan worden veroorzaakt. Het Fonds onderkent in zijn methodiek drie bronnen van risico: macro-economisch, markt en operationeel.

Risicogebieden

Een risicogebied is de plaats waarop een risico uitwerkt. Balansposten en activiteiten in de prognoseperiode worden in dit verband als risicogebied aangeduid. De verwachte kasstromen die samenhangen met de balansposten en activiteiten, staan hierbij centraal. Optredende risico's kunnen tot verandering van deze verwachte kasstromen leiden.

Solvabiliteitsoordeel

Met het oordeel wordt vastgesteld of de woningcorporatie op basis van voortzetting van het beheer haar verplichtingen kan nakomen. De financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing. Het solvabiliteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar. Het Fonds hanteert in zijn methodiek als vermogensbegrip het volkshuisvestelijk vermogen.

Verbindingen

Hieronder wordt verstaan een dochtermaatschappij (artikel 2: 24a BW) en een deelneming (artikel 2:24c BW). Daarnaast is sprake van een verbinding indien een corporatie anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat hierdoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Verhuureenheden

Verhuureenheden bestaan uit woongelegenheden en niet-woongelegenheden (garages, bedrijfsruimten/winkels en het maatschappelijk vastgoed). Bij de optelling van beide categorieën krijgen de niet-woongelegenheden een wegingsfactor. Op deze manier ontstaat er een bruikbaar beeld over het totale aantal verhuureenheden.

Vermogensbeklemming

Het deel van het volkshuisvestelijk vermogen dat noodzakelijk is om de voor vijf jaar vooruitberekende vennootschapsbelasting te kunnen dragen.

Voldoende solvabiliteit

Als de corporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen, wordt zij voldoende solvabel genoemd. Dit is het geval als het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het berekende bedrag aan risico. Zie ook het begrip ‘Solvabiliteitsoordeel’.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit is de bedrijfswaarde onder de veronderstelling van voortgezette verhuur gedurende de levensduur van het bezit. Hiermee wordt de relatie met het toezichtsdoel en de veronderstelling van beleidscontinuïteit benadrukt. Het Fonds bepaalt de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde via een uniformering van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Woongelegenheden

Een tot bewoning bestemde ruimte die vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden.



Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Almere

Papier binnenwerk Biotop 100 grs/m², papier omslag Biotop 250 grs/m²

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Verlag financieel toezicht woning- corporaties

2010