

Verslag financieel toezicht
woningcorporaties 2008

Naarden, 17 november 2008

2008

Inhoud

Verantwoording	4
Samenvatting bevindingen en conclusies	7
1 Algemeen	12
1.1 Beoordelingsmethodiek	12
1.2 Ontwikkeling aantal corporaties	13
2 Informatiebestand	17
2.1 Gegevensverstrekking door corporaties	17
2.2 Ontvangst en controle van de Prospectieve informatie 2008	18
2.3 Ontvangst en controle van de Verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2007	20
2.4 Conclusie	22
3 Continuïteitsoordeel 2008	24
3.1 Inleiding	24
3.2 Onderzoeksresultaten	25
3.3 A-corporaties	27
3.4 B-corporaties	29
3.5 C-corporaties	31
3.6 Conclusie continuïteitsoordeel 2008	35
4 Solvabiliteitsoordeel	36
4.1 Inleiding	36
4.2 Onderzoeksresultaten	37
4.3 Saneringscorporaties	42
4.4 Conclusie solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2007	43

5	Realisaties en prognoses	44
6	Naleving wet- en regelgeving	46
7	Themaonderzoeken	49
	Bijlagen	52
	Assurancerapport	52
	Begrippenlijst	56

Verantwoording

Jaarlijks rapporteert het Centraal Fonds Volkshuisvesting over het financiële toezicht op woningcorporaties. In het voorliggende Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2008 geeft het Fonds inzicht in de uitkomsten van het financiële toezicht op individuele corporaties. Naast deze rapportage brengt het Fonds 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.

Met ingang van 1 januari 2008 heeft het Fonds de methodiek inzake de financiële beoordeling van individuele corporaties ingrijpend gewijzigd. In het verleden richtte het Fonds in het financiële oordeel zich vooral op de vraag of een corporatie over voldoende vermogen beschikt. In de nieuwe methodiek heeft ook een oordeel over de effecten van de geplande inzet van financiële middelen ten behoeve van de volkshuisvesting een plaats gekregen. Dit betekent dat het oordeel thans is opgebouwd uit een tweetal onderdelen te weten: een financieel oordeel over de vermogenspositie op balansdatum (solvabiliteitsoordeel) en een financieel oordeel over de voorgenomen activiteiten na balansdatum (continuïteitsoordeel).

De gewijzigde methodiek heeft geleid tot forse inhoudelijke aanpassingen van de gegevensverstrekking door corporaties. Daarnaast zijn de gegevens gesplitst in een tweetal onderdelen te weten: de Prospectieve informatie, dit jaar te verstrekken uiterlijk 1 maart 2008, en de Verantwoordingsinformatie die uiterlijk 1 juli ingediend moest worden. Dit jaar vindt de uitvraag van gegevens voor het eerst gezamenlijk plaats met het ministerie van VROM (WWI) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiertoe zijn beide fondsen en het ministerie een samenwerkingsverband aangegaan onder de naam CorpoData.

Het Fonds valt onder de werking van de Wet openbaarheid bestuur (Wob). Verzoeken om informatie dienen aan de criteria van deze wet getoetst te worden. Het Centraal Fonds is er van overtuigd dat het ontsluiten van informatie en transparantie over prestaties bijdragen aan een zinvolle dialoog in de sociale huursector. Openbaarheid betekent ook dat het Fonds in deze rapportage minder terughoudend is bij het verstrekken van informatie op niveau van individuele corporaties, zonder hierbij de zorgvuldigheid uit het oog te verliezen.

In het eerste hoofdstuk van het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2008 gaat het Fonds in op de ontwikkeling van het aantal corporaties en de fusies die in 2007 hebben plaatsgevonden. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van de door corporaties aangeleverde informatie. De hoofdstukken 3 en 4 geven een beeld van de dit jaar uitgebrachte continuïteits- en solvabiliteitsoordelen.

Het Centraal Fonds heeft dit jaar onderzoek gedaan naar de mate waarin corporaties de voor het verslagjaar 2007 geplande activiteiten ook daadwerkelijk hebben uitgevoerd. In hoofdstuk 5 geeft het Fonds inzicht in de resultaten van dit onderzoek.

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 Centraal Fonds op basis van deze gegevens een eerste toets uit en rapporteert hierover aan het ministerie. De resultaten hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 6.

Naast toezicht op de financiële positie van woningcorporaties behoort het toezicht op het behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen, het financieel risicobeheer en de kwaliteit van de financiële verantwoording tot de aandachtsgebieden van het Centraal Fonds. Ter voorbereiding van een nadere invulling van deze toezichtvelden heeft bij een twintigtal corporaties een themaonderzoek plaatsgevonden. De bevindingen van deze onderzoeken zijn beschreven in hoofdstuk 7.

Het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2008 is besproken en vastgesteld in de vergadering van het bestuur op 17 november 2008. De rapportage is integraal te verkrijgen via de website van het Centraal Fonds.

Ir.J.H.M. Lindenberg
Voorzitter

Drs. J. van der Moolen
Algemeen directeur

Kengetallen

Omschrijving	2005	2006	2007	2008
Algemeen				
Totaal aantal corporaties	492	474	455	
Corporaties die de dPi 2008 tijdig (vóór 1 maart) hebben ingediend (in % totaal)	-	-	-	61
Corporaties die de dVi verslagjaar 2007 tijdig (vóór 1 juli) hebben ingediend (in % totaal)	85	89	87	
Corporaties die de overige verantwoordingsstukken, zoals het jaar- en volkshuisvestingsverslag, de accountantsverklaring en- mededelingen tijdig (vóór 1 juli hebben ingediend (in % totaal)	63	70	74	
Resultaten continuïteitsoordeel 2008				
Aantal A- corporaties	-	-	-	366
Aantal B1- corporaties	-	-	-	8
Aantal B2- corporaties	-	-	-	4
Aantal C-corporaties	-	-	-	77
Resultaten solvabiliteitsoordeel (verslagjaren)				
Cijfers 2005 en 2006 op basis oude classificaties				
Corporaties met voldoende solvabiliteit (in % totaal)	98	98	99	
Aantal corporaties met onvoldoende solvabiliteit/voldoende maatregelen	10	9	4	
Aantal corporaties met onvoldoende solvabiliteit/onvoldoende maatregelen	0	0	1	
Aantal saneringscorporaties (steun Centraal Fonds)	2	1	0	

Samenvatting bevindingen en conclusies

Informatiebestand financiële gegevens

Het aantal corporaties is dit jaar vastgesteld op 455. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling van 19 corporaties. Deze daling komt geheel voor rekening van fusies. In 2007 vonden de fusies vooral plaats tussen kleinere corporaties die werkzaam zijn buiten het stedelijk gebied. De financiële positie van fusiecorporaties gaf voorafgaand aan de fusie geen reden tot zorg. Dit betekent dat financieel gezien er geen noodzaak was tot fusie. Ook efficiencyverbetering is nog nauwelijks een reden om te fuseren. De motivering van corporaties om te fuseren ligt meer op het terrein van versterking van de bestuurlijke positie in de plaatselijke of regionale woningmarkt. Gebleken is dat de fusiecorporaties niet concreet aangeven wat de voordelen van fusie zijn in termen van financiën en risicobeheersing.

Dit jaar is er sprake geweest van een forse wijziging van de door corporaties aan te leveren informatie. De Cijfermatige Kerngegevens werden gesplitst in de Prospectieve informatie en de Verantwoordingsinformatie. Hierdoor sluiten de informatiestromen richting Centraal Fonds, het ministerie en het WSW beter aan op de interne besluitvormingsprocessen (begroting en verantwoording) van corporaties. Hoewel de implementatie van de nieuwe wijze van informatievoorziening zorgvuldig is vormgegeven en ondersteund is door informatiebijeenkomsten, helpdesk en nieuwsbrieven, zijn de resultaten in de kwaliteitscontrole tegengevallen. Het aantal correcties was boven verwachting hoog. Mede naar aanleiding van de opgedane ervaringen uit de kwaliteitscontrole, alsmede reacties van corporaties zal het Centraal Fonds bezien of door een andere uitvraag en/of aanpassing van de controleprogramma's, de kwaliteit van de informatievoorziening verbeterd kan worden.

Uit een ex-ante meting is vastgesteld dat de nieuwe wijze van de gegevensuitvraag een forse verlichting van de administratieve lasten voor corporaties zou betekenen. Een aantal corporaties heeft aangegeven dat de nieuwe gegevensverstrekking eerder leidt tot een verzwaring van de administratieve lasten mede vanwege een meer gedetailleerde gegevensuitvraag op enkele onderdelen. Het Centraal Fonds heeft daarom EIM Onderzoek voor Bedrijf en Beleid uit Zoetermeer opdracht gegeven opnieuw een meting naar de administratieve lasten te verrichten en de resultaten hiervan te vergelijken met de eerder verrichte meting. Mede op basis van de resultaten van deze ex-post meting zal bezien worden of de gegevensopvraag verder vereenvoudigd kan worden, naast de aanpassingen die al voor het verslagjaar 2008 zijn doorgevoerd.

Continuïteitsoordeel woningcorporaties 2008

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. Bij het tot stand komen van het oordeel vormen de balans en de bedrijfswaarde alsmede de verwachte productiegegevens zoals opgegeven door de corporaties het uitgangspunt. Teneinde zoveel mogelijk te voorkomen dat er in gelijke omstandigheden verschillende oordelen gegeven worden, vindt een uniformering van de bedrijfswaarde plaats.

Op basis van verrichte financiële beoordelingen, die voor een deel langs geautomatiseerde weg tot stand komen, deelt het Fonds de corporaties in de volgende categorieën in:

Categorie	Omschrijving
A	Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 ligt tussen het risicobedrag en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2008 - 2012 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie.
B1	Het volkshuisvestelijk vermogen is vanaf 2010 lager dan het risicobedrag. Dit leidt tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op middellange termijn in gevaar brengen.
B2	Het volkshuisvestelijk vermogen is vanaf 2008 lager dan het risicobedrag. De voorgenomen activiteiten brengen de financiële continuïteit op korte termijn in gevaar.
C	Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval zouden de voorgenomen activiteiten in de periode 2008 - 2012 kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen.

Uit de financiële beoordelingen is gebleken dat in de prognoseperiode 2008 - 2012 in totaal 366 corporaties (80%) beschikken over een passend activiteitsniveau (categorie A) gerelateerd aan de financiële mogelijkheden van de corporatie. Dit oordeel staat los van de vraag of de beoogde activiteiten ook passend zijn bij de volkshuisvestelijke opgaven waarvoor corporaties staan. Een oordeel hierover behoort nog niet tot de taken van het Centraal Fonds.

Het Centraal Fonds heeft geconstateerd dat bij 12 corporaties de geplande activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie ultimo 2012. Het betreffen voornamelijk kleinere corporaties met een woningbezit van in totaal ruim 51.000 wooneenheden.

Het Centraal Fonds heeft geconstateerd dat deze corporaties in staat en bereid zijn de financiële problematiek op te lossen c.q. al oplossingen hebben doorgevoerd, zonder dat de beoogde activiteiten al te veel onder druk komen te staan. Hierbij speelt mede een rol dat de marktpositie van de meeste B-corporaties zeer gunstig is.

Bij in totaal 77 corporaties is een onbalans geconstateerd tussen activiteiten en financiële mogelijkheden. Deze zogenaamde C-corporaties beschikken ultimo 2012 over een totaal volkshuisvestelijk vermogen van € 8,7 miljard. De bovengrens is voor deze groep corporaties bepaald op € 7,5 miljard.

Uit reacties van de C-corporaties blijkt een positieve grondhouding met betrekking tot de inzet van de financiële middelen. Ook is gebleken dat in een aantal gevallen winst is te boeken ten aanzien van de kwaliteit van de door de corporaties aangeleverde prognosegegevens, met name waar het gaat om de volledigheid van de verwachte productie. Uit de Prospectieve informatie die het Fonds in het voorjaar van 2009 ontvangt, zal moeten blijken in hoeverre de nieuwe prognoses van deze corporaties passend zijn bij de financiële mogelijkheden.

Solvabiliteitsoordeel woningcorporaties ultimo 2007

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. Het solvabiliteitsoordeel geeft dus inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Het solvabiliteitsoordeel wordt gebaseerd op de Verantwoordingsinformatie die de corporaties uiterlijk 1 juli volgend op het verslagjaar indienen.

Uit de door het Fonds verrichte financiële beoordelingen die, evenals het continuïteitsoordeel, voor een belangrijk deel langs geautomatiseerde weg plaatsvinden, is een gunstig beeld ontstaan. Van de in totaal 455 corporaties blijkt dat bij slechts vijf corporaties (met in totaal 32.500 woongelegenheden) sprake is van onvoldoende solvabiliteit. Het betreft corporaties met soms een specifieke problematiek. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2007 van deze groep corporaties bedraagt in totaal € 90,5 miljoen. Dit komt neer op 0,3% van de gehele sociale huursector (totaal volkshuisvestelijk vermogen € 32,1 miljard). Uit aanvullende informatie van de corporaties blijkt dat vier van de vijf corporaties inmiddels adequate maatregelen hebben getroffen om de vermogenspositie te verbeteren. Bij één corporatie (met een bezit van slechts 208 woningen) kon deze conclusie op dit moment nog niet worden getrokken. Herstel bij deze corporatie is afhankelijk van mogelijke samenwerking met een andere corporatie. Hierover vindt momenteel overleg plaats. Het Centraal Fonds volgt de ontwikkelingen van de financiële positie van de B-corporaties nauwlettend en voert hiertoe zo nodig overleg met het corporatiebestuur.

Met de fusie van de Stichting Woningbeheer Limburg (WBL) met een tweetal corporaties zijn er geen corporaties meer met een saneringstatus. Er zijn in 2007 (en 2008) geen nieuwe verzoeken om saneringsteun binnengekomen. Wel is aan de Woningstichting PWS te Rotterdam projectsteun toegekend ten behoeve van de realisatie van 12 projecten.

Realisatie productie

De afgelopen jaren heeft het Centraal Fonds steeds de aandacht gevraagd voor de gemiddeld grote verschillen tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de daadwerkelijke realisaties ten aanzien van nieuwbouw, sloop en verkoop. Daarmee wordt niet alleen het zicht ontnomen op de te verwachten prestaties, maar wordt ook een verkeerd beeld gegeven van de financiële positie respectievelijk ontwikkeling. Om dit vraagstuk van de verschillen beter onder de aandacht te brengen, heeft het Fonds de Realisatie-index ontwikkeld: één voor nieuwbouw van huur en koop, één voor sloop en één voor verkoop. Met deze indices wordt aan de interne toezichthouder en aan stakeholders van de corporatie een beter inzicht geboden in de mate waarin een corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen en vervolgens in haar prognoses heeft weergegeven. Over het verslagjaar 2007 blijkt dat de hoogte van de Realisatie-index bij nieuwbouw huur en koopwoningen 0,54 bedraagt, die voor sloop 0,50 en bij verkoop 0,61. Gemiddeld genomen realiseren corporaties dus iets meer dan de helft van de door hen opgegeven prognoses. Van woningcorporaties mag verwacht worden dat de komende jaren er een betere aansluiting plaatsvindt tussen de realisaties en de prognoses. Overigens is duidelijk dat vertraging in de realisatie van sloop en nieuwbouw, zeker in bebouwd gebied (herstructurering) vanwege de complexiteit en betrokkenheid van vele partijen een zaak is waarin niet snel gesproken kan worden van verwijtbaarheid naar één partij als bijvoorbeeld de woningcorporaties. Ook besluitvormingstrajecten met verschillende plancycli vanuit ruimtelijke ordening, bouwregelgeving en milieu drukken een stempel op de gehele procedure. Duidelijk is wel dat het in het belang van alle bij bouw en herstructurering betrokken partijen grotere aandacht is vereist voor het daadwerkelijk realiseren van prognoses. In de door de minister vanuit het individuele toezicht gegeven oordelen over de prestaties zijn vijf groepen onderscheiden. Er zijn 271 corporaties die scoren tussen de 0,4 en de 0,75. Voor deze groep geldt dat verbetering wenselijk is. Onder de 0,4 zitten nog 56 corporaties. Deze is gevraagd om op korte termijn te reageren op de slechte score. Van 64 corporaties is geconstateerd dat deze met een score boven de 0,75 het redelijk goed doen.

Naleving wet- en regelgeving

Sinds 2001 heeft het Fonds de taak gekregen te rapporteren over het rechtmatig handelen door corporaties. Ook voor het verslagjaar 2007 is, na overleg met ministerie, het rechtmatigheidsonderzoek uitgevoerd. Van de 455 inzendplichtige corporaties zijn bij 127 corporaties (circa 36%) 165 mogelijke onrechtmatigheden geconstateerd. Alle corporaties zijn schriftelijk geconfronteerd met de bevindingen en zijn in de gelegenheid gesteld vóór 1 februari 2009 hetzij de onrechtmatigheid op te heffen hetzij te beargumenteren dat er geen sprake is van een onrechtmatigheid. Het is zaak dat een verdere daling van het aantal onrechtmatigheden in verslagjaar 2008 wordt gerealiseerd.

Themaonderzoeken

In de Beleidsregels 2008 van het Centraal Fonds is vermeld dat naast de reguliere beoordeling van de vermogenspositie van corporaties, het Fonds ook toezicht dient te houden op het beheer en behoud van het maatschappelijke vermogen, het financieel risicobeheer en het toezicht op de kwaliteit van de financiële verantwoording.

Begin 2008 heeft het Centraal Fonds bij 20 corporaties onderzoek verricht dat is toegespitst op deze drie toezichtgebieden. Het onderzoek had het karakter van een pilot. De corporaties zijn schriftelijk in kennis gesteld van de bevindingen. Op basis van de resultaten van de onderzoeken zal het Centraal Fonds bezien op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de verdere ontwikkeling van deze toezichtgebieden. Hierbij zullen de voorstellen van de minister over de toekomstige governancestructuur van de corporatiesector richtinggevend zijn.

Algemeen

1.1 Beoordelingsmethodiek

Ten behoeve van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie stelt het Centraal Fonds jaarlijks een overzicht op van de financiële situatie van de woningcorporaties. Eén en ander is een uitvloeisel van de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). Het financieel oordeel voegt de minister samen met het oordeel over de door corporaties geleverde volkshuisvestelijke prestaties en het rechtmatig handelen.

Met ingang van 1 januari 2008 heeft het Fonds de methodiek financiële beoordeling gewijzigd. Uitgaande van de maatschappelijke functie van een corporatie op het gebied van de volkshuisvesting heeft de nieuwe wijze van beoordeling betrekking op de financiële consequenties van het volkshuisvestelijk beleid. Continuïteit in het volkshuisvestelijke beleid is hierbij het uitgangspunt.

Een ander belangrijk uitgangspunt bij de nieuwe methodiek 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 thans 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.

Besluit Beheer sociale-huursector: artikel 21

1. De toegelaten instelling voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.
2. De toegelaten instelling zet de middelen die zij niet dient aan te houden om te voldoen aan het eerste lid, in ten behoeve van de volkshuisvesting.

Voordeel van de nieuwe wijze van beoordelen is dat deze voor een belangrijk deel langs geautomatiseerde weg kan plaatsvinden. Corporaties die op grond van de geautomatiseerde beoordeling binnen de door het Fonds geformuleerde bandbreedtes en normeringen blijven, krijgen zonder verder nader onderzoek hiervan bericht. In de overige gevallen wordt op basis van een nader onderzoek vastgesteld of de geautomatiseerde beoordeling standhoudt. In deze gevallen wordt altijd contact met de corporatie opgenomen teneinde de resultaten en uiteindelijke conclusie te bespreken (hoor en wederhoor).

1.2 Ontwikkeling aantal corporaties

Ultimo 2007 zijn er in totaal 455 inzendplichtige corporaties met een bezit bestaande uit in totaal 2.376.070 woongelegenheden¹. Het vorige verslagjaar bedroeg het aantal corporaties 474.

Tabel 1.1 Aantal onderzochte corporaties

	2006	2007
Omschrijving		
Inzendplichtige corporaties		
Primo verslagjaar	492	474
Mutaties		
Nieuwe toegelaten instellingen	0	0
Afname als gevolg van fusie	-18	-19
Ultimo verslagjaar	474	455

Dit jaar hebben geen nieuwe corporaties de status van toegelaten instelling verkregen. De daling van het aantal corporaties is daarmee uitsluitend het gevolg van fusies. In 2007 zijn 35 corporaties met een gezamenlijk bezit van 175.000 woongelegenheden betrokken bij fusies. In totaal zijn 19 corporaties met een woningbezit variërend van 265 tot ruim 26.000 woongelegenheden opgegaan in 16 andere corporaties (fusiedrager).

¹ In het Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007 wordt uitgegaan van een totaal woningbezit van 2.403.900 woongelegenheden. Het verschil is ontstaan omdat in het Sectorbeeld uitgegaan is van een woningbestand inclusief het bezit dat is ondergebracht in deelnemingen.

Deze fusies hadden voor de fusiedragers als regel een forse schaalvergroting tot gevolg. Voorafgaand aan de fusie beheerde deze groep corporaties ruim 110.000 woonegelegenheden (gemiddeld 6.900 woonegelegenheden). Na de fusie is het woningbezit per corporatie toegenomen tot gemiddeld 10.900 woonegelegenheden.

In 2007 vonden de fusies vooral plaats tussen corporaties die werkzaam zijn buiten het stedelijk gebied. Van de 35 fusiecorporaties zijn zes woningcorporaties werkzaam in grotere gemeenten (G31) te weten Alkmaar, Enschede en Rotterdam.

Onderstaand een overzicht van de fusies waarbij grotere corporaties zijn betrokken:

- ◆ Stichting Woningbedrijf Rotterdam (26.900 woonegelegenheden) met de Woningstichting Nieuwe Unie (24.100 woonegelegenheden), beide gevestigd in Rotterdam. De nieuwe naam van de fusiecorporatie is Woonstad Rotterdam.
- ◆ Woningbouwvereniging Smallerland te Smallerland (5.200 woonegelegenheden) met Stichting Accolade te Heerenveen (11.200 woonegelegenheden).
- ◆ Wonen Weert (4.500 woonegelegenheden), Stichting Woningbeheer Limburg (3.800 woonegelegenheden) beide gevestigd in Weert met Wonen Limburg te Roermond (14.800 woonegelegenheden).
- ◆ Woningstichting Licht en Lucht te Haaksbergen (2.200 woonegelegenheden), Stichting Wooncorporatie te Lossler (1.900 woonegelegenheden) met de Woningcorporatie Domijn te Enschede (10.900 woonegelegenheden).

Bij de overige fusies zijn vooral kleinere corporaties betrokken. Uit deze fusies zijn tien corporaties ontstaan met een woningbezit variërend van ruim twee- tot zesduizend woonegelegenheden. Twee corporaties met respectievelijk 18.000 en 8.100 woningen traden op als fusiedrager voor de overname van een tweetal zeer kleine corporaties (rond 300 woonegelegenheden).

De financiële positie van fusiecorporaties gaf voorafgaand aan de fusie geen reden tot zorg. Dit betekent dat er geen financiële noodzaak was voor fusie. De motiveringen 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.

Het is opvallend dat efficiencyverbetering, alsmede versterking van de financiële positie nog nauwelijks genoemd worden als argument om te fuseren.

In de meeste gevallen hebben de fusiepartners de meerwaarde van fusie niet vertaald in kwantitatief meetbare doelstellingen. De fusiecorporaties geven niet concreet aan wat de voordelige effecten van de fusie zijn in termen van financiën en risicobeheersing.

Geografische spreiding woningcorporaties

Het gemiddeld aantal woonegelegenheden per corporatie bedroeg ultimo 2007 5.222 eenheden tegenover 5.071 eenheden ultimo 2006. Dit komt neer op een stijging van 3,0%. Ultimo 2006 bedroeg het aantal woonegelegenheden 2.403.700 eenheden. In 2007 is het totale aantal eenheden als gevolg van enerzijds nieuwbouw en aankopen en anderzijds verkoop en sloop met 1,2% afgenomen en bedroeg ultimo 2007 2.376.070 woonegelegenheden. De schaalvergroting komt daarmee geheel voor rekening van de fusies in 2007.

Tabel 1.2 Geografische spreiding corporaties

	Aantal corporaties Ultimo 2006	Ultimo 2007	Aantal woonegelegenheden per gebied	Gemiddeld aantal woonegelegenheden per corporatie
Gebiedsindeling *				
Nederland	474	455	2.376.070	5.222
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	51	47	224.810	4.783
Oost (Overijssel, Gelderland)	98	90	364.563	4.051
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	207	204	1.311.404	6.428
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	118	114	475.293	4.169
G-4	33	31	496.149	15.967
Overige 27 ISV gemeenten	76	72	572.815	7.917
Overige gemeenten	365	352	1.307.106	3.718
40 Aandachtswijken	74	74	229.784	3.105

* Op basis van bezitsgemeente

Ontwikkeling schaalgrootte corporaties

In het verslagjaar is de groep kleinere corporaties (tot 5.000 woonegelegenheden) afgenomen van 339 ultimo 2006 naar 319 corporaties ultimo 2007. De groep grotere woningcorporaties (vanaf 5.000 woonegelegenheden) is in dit verslagjaar met één corporatie toegenomen. Dit betekent dat schaalvergroting zich vooral heeft afgespeeld onder de kleinere corporaties.

Tabel 1.3 Ontwikkeling schaalgrootte corporaties

Klassegrootte*	Verslagjaar 2006 Aantal corporaties	In % van totaal	Gemiddelde per klasse	Verslagjaar 2007 Aantal corporaties	In % van totaal	Gemiddelde per klasse
0<500	66	14	242	63	14	246
500<5.000	273	58	2.201	256	56	2.238
5.000<10.000	80	17	7.111	82	18	7.042
10.000<20.000	35	7	14.040	34	7	13.855
>20.000	20	4	36.334	20	4	36.951
Totaal	474	100		455	100	

* Naar aantal woonegelegenheden

Het aantal grote corporaties (vanaf 10.000 woonegelegenheden) is met 55 corporaties ten opzichte van het voorgaande verslagjaar gelijk gebleven. Deze kleine groep corporaties (11%) bezit een marktaandeel van in totaal 739.000 woonegelegenheden wat neerkomt op bijna een derde deel van de sociale huursector.

Informatiebestand

2.1 Gegevensverstrekking door corporaties

In het kader van zijn toezichttaak ontvangt het Centraal Fonds Volkshuisvesting op basis van het Bbsh jaarlijks een verslag van de door de corporatie voorgenomen en verrichte werkzaamheden. Deze verslaglegging bestaat uit een jaarrekening met toelichting, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met Cijfermatige Kerngegevens op volkshuisvestings- en financieel gebied.

Met ingang van 1 januari 2008 is de informatieverstrekking door corporaties over het verslagjaar 2007 ingrijpend gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- ♦ Een gezamenlijke opvraag door het Centraal Fonds en ministerie van VROM, alsmede het WSW via CorpoData. CorpoData is het gezamenlijke initiatief (front office) van de eerder genoemde drie instanties.
- ♦ Een splitsing van de Cijfermatige Kerngegevens zoals omschreven in de bij het Bbsh behorende bijlagen I tot en met IV in de zogenaamde Prospectieve informatie alsmede de Verantwoordingsinformatie.

De Prospectieve informatie bevat onder meer de financiële en volkshuisvestelijke prognoses over een periode van vijf jaar. Hierin wordt de verwachte ontwikkeling van kasstromen, prognoses van aantallen woonegelegenheden en projectinvesteringen vermeld.

In de Verantwoordingsinformatie geeft de corporatie informatie over de samenstelling en mutaties van het woningbezit in het verslagjaar, de balans en winst- en verliesrekening, alsmede de bedrijfswaarde. Toegevoegd zijn een uitvraag inzake deelnemingen in andere rechtspersonen en vennootschappen (verbindingen) en informatie over de WOZ-waarde. Ook verstrekt de corporatie gegevens over een aantal volkshuisvestelijke activiteiten alsmede de wijze van naleving van wet- en regelgeving.

Teneinde een soepele implementatie van de nieuwe wijze van gegevensopvraag te ondersteunen is een aantal voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd voor financiële medewerkers van corporaties. Hiervoor was zeer grote belangstelling. Meer dan 600 corporatiemedewerkers hebben deze informatiebijeenkomsten bezocht. Daarnaast heeft CorpoData verschillende nieuwsbrieven uitgebracht teneinde de corporaties op de hoogte te houden van ontwikkelingen met betrekking tot het invullen van de Prospectieve en de Verantwoordingsinformatie.

Ten slotte konden alle corporaties met vragen terecht bij een speciaal hiervoor opgerichte helpdesk. Ook zijn aparte regionale voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd voor zowel directeur-bestuurders als de Raden van commissarissen van corporaties.

2.2 Ontvangst en controle van de Prospectieve informatie 2008

Ontvangst Prospectieve informatie

Via CorpoData zijn de corporaties in de gelegenheid de Prospectieve informatie door middel van een opvraagprogramma digitaal (via e-mail) aan te leveren. Hiertoe is door het Fonds gezamenlijk met het WSW en het ministerie een opvraagprogramma ontwikkeld. De corporaties zijn op grond van het Bbsh verplicht de Prospectieve informatie uiterlijk 1 februari aan te leveren. Mede naar aanleiding van de late publicatie in het Staatsblad van de wijzigingen van bovenvermeld besluit is eind 2007 besloten voor dit jaar de uiterste indieningsdatum te verschuiven naar 1 maart 2008.

Voor in totaal 71 corporaties met een gemiddeld woningbezit van 9.800 woningen heeft CorpoData een verzoek voor verder uitstel gehonoreerd. Gegeven de wettelijke mogelijkheden voor uitstelverlening heeft het Centraal Fonds na overleg met het WSW en WWI via CorpoData de lijn gekozen dat de gegevens in beginsel uiterlijk 25 maart ingediend dienden te zijn.

Tabel 2.1 Ontvangst van de Prospectieve informatie 2008

	Aantal corporaties	In % totaal	Aantal woon-gelegenheden	Gemiddelde corporatie-grootte
Vóór 1 maart	277	61	1.227.801	4.432
In maart	158	35	872.328	5.521
In april	20	4	275.941	13.797
Totaal	455	100	2.376.070	5.222

Uit voorgaande tabel blijkt dat 61% van de corporaties de Prospectieve informatie², rekening houdend met de generieke termijnverschuiving van één maand, tijdig heeft ingezonden.

Van de in totaal 178 corporaties die de indieningstermijn hebben overschreden, heeft een groep van ruim 100 corporaties de Prospectieve informatie vóór 15 maart 2008 ingediend. In vergelijking met de indiening van de Cijfermatige Kerngegevens in de voorgaande verslagjaren is deze score ongunstiger. Uit de cijfers blijkt dat met name grotere corporaties meer moeite hebben gehad met de implementatie van de nieuwe wijze van gegevensuitvraag dan kleinere corporaties.

Het Centraal Fonds heeft dit jaar via CorpoData een soepel rappëlbeleid gevoerd. Het Fonds kwam hiermee tegemoet aan het feit dat de nieuwe wijze van opvraag van gegevens forse veranderingen inhouden voor de administratieve bedrijfsprocessen van corporaties.

² Digitaal bestand inclusief geleideformulier

Resultaten controle Prospectieve informatie

De Prospectieve informatie alsmede de Verantwoordingsinformatie vormen 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 dient te stellen aan de kwaliteit van de aangeleverde cijfers. De door de corporaties aangeleverde gegevens worden gecontroleerd op volledigheid en plausibiliteit. De gegevens van 322 corporaties zijn volledig gecontroleerd. Hiertoe wordt per corporatie een uitvoerig controleprogramma doorlopen. Uit oogpunt van efficiency is bij de overige 133 (veelal kleinere) corporaties besloten te volstaan tot het uitvoeren van een beperkt controleprogramma (quick scan). Naast de uitvoering van de individuele controles heeft het Fonds enkele extremenanalyses uitgevoerd op het gehele informatiebestand. Met de gehele controle zijn gemiddeld twee uur per corporatie gemoeid geweest.

De controle heeft een groot aantal correcties in het aangeleverde cijfermateriaal opgeleverd. Bij in totaal 302 corporaties, of wel tweederde van het corporatiebestand, zijn 869³ correcties doorgevoerd. In onderstaande tabel zijn de aangebrachte correcties naar aard gerubriceerd.

Tabel 2.2 Uitgevoerde aanpassingen Prospectieve informatie 2008

Omschrijving	Aantal correcties
Projectinformatie inzake verwachte nieuwbouw, aankoop, woningverbetering, verkoop en sloop	301
Prognose kasstromen tot en met 2012, alsmede toelichting hierop	296
Opgave specificatie aantal verhuureenheden en mutaties vastgoedportefeuille	184
Toelichting verbindingen	35
Overig	53
Totaal	869

De aanpassingen inzake de projectinformatie hebben vooral betrekking op de wijze van verantwoording van de verwachte nieuwbouwinvesteringen en/of de bedrijfswaarde. De aanpassingen met betrekking tot de geprognosticeerde kasstromen hadden vooral betrekking op het feit dat corporaties een specificatie van het jaarresultaat (winst- en verliesrekening) hadden opgegeven in plaats van de feitelijke kasstromen.

Daarnaast was in een aantal gevallen sprake van een onjuiste opgave van de financieringsgegevens (rentabiliteitswaarde). De correcties met betrekking tot de opgave verhuureenheden hadden vooral betrekking op het ontbreken van de aansluiting met gegevens uit het voorgaande verslagjaar, alsmede onjuiste specificaties van de samenstelling van de vastgoedportefeuille.

³ Inclusief 158 correcties inzake specifieke informatie ten behoeve van het WSW

2.3 Ontvangst en controle van de Verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2007

Ontvangst verantwoordingsstukken

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

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

De Verantwoordingsinformatie is met ingang van 1 januari 2008 vereenvoudigd. Doordat de prognose van de toekomstige activiteiten is overgeheveld naar de Prospectieve informatie geven de corporaties in de Verantwoordingsinformatie uitsluitend nog informatie over de financiële en volkshuisvestelijke ontwikkelingen in het verslagjaar. Dit betekent dat de gegevensverstrekking vooral een retrospectief karakter heeft die de corporatie voor een belangrijk deel kan ontlenen aan het jaar- en volkshuisvestingsverslag. Evenals bij de Prospectieve informatie kunnen de corporaties door middel van een hiertoe ontwikkeld opvraagprogramma de gegevens aan CorpoData digitaal aanleveren.

Tabel 2.3 Ontvangst van de Verantwoordingsinformatie

Datum	De Verantwoor- dingsinformatie*		Overige Bbsh-verantwoordings- stukken compleet ontvangen	
	2006	2007	2006	2007
Vóór 1 juli	89	87	70	74
In juli	10	12	28	22
In augustus	0	1	2	4

* In 2006 betreft dit de Cijfermatige Kernegegevens

Uit voorgaande tabel blijkt dat het inzendingdrag van corporaties met betrekking tot de Verantwoordingsinformatie en de overige Bbsh-verantwoordingsstukken niet sterk afwijkt ten opzichte van het voorgaande verslagjaar. Het feit dat de Verantwoordingsinformatie ten opzichte van de Cijfermatige Kernegegevens geheel nieuw van opzet is, heeft geen invloed gehad op de ontwikkeling van het inzendingdrag.

De door het Fonds via CorpoData uitgevoerde controlewerkzaamheden richten zich naast volledigheid en plausibiliteit van de aangeleverde financiële gegevens in het bijzonder op de opgegeven bedrijfswaarde. Daarnaast zijn enkele extremenanalyses uitgevoerd. Gegeven het retrospectieve karakter van de te verstrekken informatie verwachtte het Fonds dat het aantal correcties beperkt zou zijn. Dit is tegengevallen. De controle leidde dit jaar tot 1.093 correcties⁴ bij 378 corporaties. Ter vergelijking wordt vermeld dat vorig jaar⁵ het aantal correcties 667 bedroeg.

In navolgende tabel worden de toegepaste correcties naar aard gespecificeerd.

Tabel 2.4 Uitgevoerde aanpassingen Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2007

Omschrijving	Aantal correcties
Balans en winst- en verliesrekening, toelichting	164
Voorraad- en productiegegevens	275
Verbindingen	168
Bedrijfswaarde	174
WOZ-waarde	135
Bezoldiging bestuurders	92
Overig	85
Totaal	1.093

De correctie van balansgegevens was voor een belangrijk deel terug te voeren tot het ten onrechte opnemen van geconsolideerde gegevens, alsmede de wijze van verantwoording van wettelijke reserves. De correcties op de voorraad- en productgegevens waren in hoofdzaak het gevolg van onvolledig aangeleverde gegevens en/of aansluitverschillen met andere gegevens uit de Verantwoordingsinformatie.

De correcties met betrekking tot de opgave van verbindingen hadden vooral te maken met onvolledige opgaven. Hierbij is het opgevallen dat het totaal aantal verbindingen (ruim 1.500) welke thans werd opgegeven, aanmerkelijk hoger was dan het aantal verbindingen vermeld in de Prospectieve informatie 2008 (1.300 verbindingen). Hoewel de opgaven in de Verantwoordingsinformatie beter aansluiten op de gegevens in de jaar- en volkshuisvestingsverslagen, bestaat er bij het Centraal Fonds nog twijfel of thans een volledig inzicht in de verbindingen is ontstaan. Tijdens de controle bleek dat een aantal corporaties niet de beschikking heeft over alle informatie inzake productie en financiële ontwikkelingen binnen de verbinding.

⁴ Inclusief 64 correcties inzake de specifieke informatie ten behoeve van het WSW
⁵ Controle Cijfermatige Kerngegevens over het verslagjaar 2006

De correcties inzake de bedrijfswaardegegevens hadden vooral betrekking op de volledigheid en uitsplitsing van gegevens, de opgegeven restant levensduur van het bezit alsmede aansluiting met gegevens uit het voorgaande verslagjaar.

De gedetailleerde opgave inzake de WOZ-waarde was dit jaar een nieuw gegeven. De geconstateerde tekortkomingen hadden vooral betrekking op de volledigheid van de gegevens alsmede de voorgeschreven waardepeildatum (1 januari 2007). Opvallend was het relatief hoge aantal correcties van de opgave van bezoldiging van bestuurders. Veelal had de correctie te maken met slordigheden.

Het aantal corporaties dat bij het opstellen van de balans en winst- en verliesrekening uitgaat van een waardering op actuele waarde (bedrijfswaarde) als grondslag voor de waardebeoordeling van het vastgoed is toegenomen van 90 naar 107 corporaties. Dit komt neer op 24% van het totaal aantal corporaties. De actueel waarderende corporaties beheren gezamenlijk 816.000 woningen. Dit betekent dat thans 34% van het totale corporatiebezit op basis van de bedrijfswaarde wordt gewaardeerd. Gebleken is dat verhoudingsgewijs meer grotere corporaties (vanaf 5.000 wooneenheden) de overstap naar actuele waarde hebben gemaakt dan kleinere corporaties. Het Centraal Fonds is voorstander van waardering op bedrijfswaarde. De methodiek van de financiële beoordeling die het Fonds toepast is gebaseerd op deze wijze van waardering. Naar de mening van het Fonds geeft de bedrijfswaarde een beter inzicht in de waarde van het woningbezit in relatie tot de maatschappelijke doelstelling van een corporatie. In dit licht gezien is de beperkte toename van het aantal actueel waarderende corporaties daarmee een tegenvallende ontwikkeling.

Getrouw beeld vermogenspositie

Een corporatie gaat bij de waardebeoordeling van het vastgoed uit van waardering op actuele waarde (bedrijfswaarde). Niettemin heeft deze corporatie bij haar jaarrekening een oordeelsonthouding ontvangen van de accountant. De kritische accountant is van mening dat het onderhoud niet op basis van normen in de bedrijfswaarde verwerkt kan worden als er sprake is van waardering tegen bedrijfswaarde. Een gedegen strategisch voorraadbeleid inclusief een hierop afgestemde meerjarenprognose dient de "norm" te zijn. Jammer dat dit niet vóór het vaststellen van de jaarrekening zijn uitwerking heeft kunnen krijgen. Dan had veel leed voorkomen kunnen worden.

2.4 Conclusie

Dit jaar is er sprake geweest van een forse wijziging van de door corporaties aan te leveren informatie. De Cijfermatige Kerndegegevens werden gesplitst in de Prospectieve informatie en de Verantwoordingsinformatie. Hierdoor sluiten de informatiestromen richting Centraal Fonds, het ministerie en het WSW beter aan op de interne besluitvormingsprocessen (begroting en verantwoording) van corporaties. Hoewel de implementatie van de nieuwe wijze van informatievoorziening zorgvuldig is vormgegeven en ondersteund is door informatiebijeenkomsten, helpdesk en nieuwsbrieven, zijn de resultaten in de kwaliteitscontrole tegengevallen. Het aantal correcties was boven verwachting hoog.

Uit een in opdracht van het Centraal Fonds door EIM Onderzoek voor Bedrijf en Beleid uit Zoetermeer in 2007 verrichte ex-ante meting is vastgesteld dat een samenvoeging van de gegevensverstrekking (Centraal Fonds, WSW en WWI) een forse verlichting van de administratieve lasten voor corporaties zou betekenen. Uit contacten met corporaties is gebleken dat de nieuwe wijze van gegevensuitvraag eerder leidt tot een verzwaring dan verlichting van de administratieve lasten. Met name wordt verwezen naar de gedetailleerde gegevens op niveau van postcodegebied en verbindingen. Hierbij zal ongetwijfeld een rol hebben gespeeld dat dit de eerste keer was dat de nieuwe wijze van gegevensverstrekking is toegepast. Niettemin heeft het Centraal Fonds EIM opdracht gegeven opnieuw een meting naar de administratieve lasten te verrichten en de resultaten hiervan te vergelijken met de eerder verrichte meting.

Mede op basis van de resultaten van deze ex-post meting zal bezien worden of de gegevensopvraag verder vereenvoudigd kan worden, naast de aanpassingen die al voor het verslagjaar 2008 zijn toegepast. Dit alles in lijn met het streven van het Centraal Fonds om de administratieve lasten en de daarmee verbonden kosten voor de sector te drukken.

Kwaliteitsverbetering van de aangeleverde financiële gegevens is een blijvende zorg van het Centraal Fonds. Mede naar aanleiding van de opgedane ervaringen uit de kwaliteitscontrole, alsmede reacties van corporaties, zal het Centraal Fonds bezien of door een andere uitvraag en/of aanpassing van de controleprogramma's, de kwaliteit van de informatievoorziening verbeterd kan worden. In het kader van een doelmatiger gegevensuitvraag voert het Centraal Fonds in samenwerking met het WSW ook overleg met enkele ondernemingen die voor corporaties ontwikkelde automatiseringspakketten aanbieden.

Transparante verantwoording

In een jaarverslag 2007 treft het Fonds als toelichting inzake de beleggingsportefeuille de volgende tekst aan:

“ De 'duration' van de per balansdatum aanwezige obligatieportefeuille is 5,3 jaar (2006: 5,0 jaar). Voor ongeveer 85% van de portefeuille vastrentende waarden geldt de Citigroup EMU Government Bond Index als rendementsmaatstaf. De maximale 'tracking error' bedraagt 1% op jaarbasis. Voor het overige deel ad 15% geldt een kortlopende 'liability index'; dit deel van de portefeuille kent een zeer laag risicoprofiel omdat deze geheel is 'gematched' met de kasstroomverplichtingen van de komende drie jaar”

Zouden de stakeholders dit bedoelen met transparante verantwoording?

Continuïteitsoordeel 2008

3.1 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 het gebied van de volkshuisvesting.

Uitgangspositie voor de vermogensbepaling⁶ is de door de corporatie verstrekte balans per 31 december 2006 alsmede de bedrijfswaarde ultimo 2006. 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 ('gelijke monniken, gelijke kappen') uniformeert het Centraal Fonds de opgegeven bedrijfswaarde⁷. Op de effecten van deze uniformering wordt in hoofdstuk 4 ingegaan.

Op basis van de door de corporatie verstrekte gegevens over 2007, alsmede de in de periode 2008 tot en met 2012 voorgenomen activiteiten op gebied van nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop en woningverbetering van huurwoningen berekent het Centraal Fonds het zogenaamde volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012.

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 markt, macro-economische en operationele risico's. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 moet boven het vastgestelde risicobedrag liggen.

⁶ De wijze van beoordeling is beschreven in de Beleidsregels 2008 van het Centraal Fonds van 20 november 2007 en de publicatie 'Nieuwe beoordelingmethodiek' uitgebracht op 7 januari 2008.

⁷ Uniformering van de bedrijfswaarde leidt tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde wordt in het kader van het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel gebruikt bij de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen.

Tot slot stelt het Centraal Fonds per corporatie een bovengrens vast teneinde te beoordelen of de corporatie haar financiële middelen in voldoende mate inzet op het 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 2008 - 2012.

Kleinere corporaties kennen veelal een discontinu 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 Centraal Fonds een verhoging op deze bovengrens.

Het continuïteitsoordeel leidt tot een indeling van de corporaties in de volgende categorieën:

Categorie	Omschrijving
A	Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 ligt tussen het risicobedrag en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2008 - 2012 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie.
B1	Het volkshuisvestelijk vermogen is vanaf 2010 lager dan het risicobedrag. Dit leidt tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de financiële continuïteit op middellange termijn in gevaar brengen.
B2	Het volkshuisvestelijk vermogen is vanaf 2008 lager dan het risicobedrag. De voorgenomen activiteiten brengen de financiële continuïteit op korte termijn in gevaar.
C	Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval zouden de voorgenomen activiteiten in de periode 2008 - 2012 kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen.

3.2 Onderzoeksresultaten

Het onderzoek naar de financiële positie van de corporaties vindt voor een belangrijk deel langs geautomatiseerde weg plaats. Wel vinden er aanvullende controles plaats met betrekking tot de door corporaties opgegeven kasstromen in de vijf prognosejaren in relatie tot de bedrijfswaarde ultimo 2006. In alle gevallen heeft bij corporaties die zijn ingedeeld in categorie B (onvoldoende vermogen) aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Het Fonds heeft alle B- en C-corporaties expliciet in de gelegenheid gesteld te reageren op de resultaten van de financiële beoordeling (hoor en wederhoor).

Tabel 3.1 Resultaten continuïteitsoordeel 2008

Omschrijving	Aantal	In %	Aantal	In %	Volkshuis-	In %
	corpo- raties		woningen		vestelijk vermogen ultimo 2012 x € 1 miljoen	
De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie (categorie A)	366	80	1.907.571	80	26.500	75
De voorgenomen activiteiten brengen de continuïteit op middellange termijn in gevaar (categorie B1)	8	2	16.964	1	192	1
De voorgenomen activiteiten brengen de continuïteit op korte termijn in gevaar (categorie B2)	4	1	34.886	1	46	0
De voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen (categorie C)	77	17	416.649	18	8.742	25
Totaal	455	100	2.376.070	100	35.480	100

Bij 80% van de corporaties is sprake van een passend activiteitsniveau in relatie tot de financiële mogelijkheden. Bij 17% van de corporaties is een grotere inzet van financiële middelen, gelet op de vermogenspositie, wenselijk. Bij slechts 3% van de corporaties met 2% van het totale woningbezit brengen de voorgenomen activiteiten de continuïteit op korte dan wel middellange termijn in gevaar.

Tabel 3.2 Resultaten continuïteitsoordeel naar schaalgrootte woningcorporaties

Klassegrootte	Totaal aantal corporaties	Resultaten continuïteitsoordeel					
		Categorie A		Categorie B		Categorie C	
		Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
0<500	63	48	76	0	0	15	24
500<5.000	256	211	82	8	3	37	14
5.000<10.000	82	63	77	3	4	16	20
10.000<20.000	34	28	82	1	3	5	15
>20.000	20	16	80	0	0	4	20
Totaal	455	366	80	12	3	77	17

* Naar aantal woonegelegenheden

Bij slechts één grotere corporatie (vanaf 10.000 woonegelegenheden) is geconstateerd dat de voorgenomen activiteiten op termijn de continuïteit in gevaar kunnen brengen (categorie B). Het aantal C-oordelen (onvoldoende inzet van middelen) bij de grotere corporaties is verhoudingsgewijs niet lager dan bij kleinere corporaties.

Tabel 3.3 Geografische spreiding resultaten continuïteitsoordeel

Gebiedsindeling *	Totaal aantal corporaties	Resultaten continuïteitsoordeel					
		Categorie A		Categorie B		Categorie C	
		Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
Nederland	455	366	80	12	3	77	17
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	47	38	81	0	0	9	19
Oost (Overijssel, Gelderland)	90	75	83	0	0	15	17
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	204	161	79	6	3	37	18
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	114	92	81	6	5	16	14
G-4	33	27	82	2	6	4	12
Overige 27 ISV gemeenten	76	62	82	1	1	13	17
Overige gemeenten	346	277	80	9	3	60	17
40 Aandachtswijken (op bezitsgemeente)	74	60	81	3	4	11	15

* Op basis van vestigingsgemeente

De corporaties met onvoldoende vermogen zijn vooral gevestigd in het westen en zuiden van het land. In de drie noordelijke provincies zijn geen corporaties meer met een onvoldoende vermogen, terwijl het aantal C-corporaties boven het landelijk gemiddelde ligt. Het valt op dat er weinig B-corporaties zijn in de grotere gemeenten (G4 en ISV- gemeenten).

In totaal 74 corporaties hebben woningbezit in één of meerdere aandachtswijken. Het totale woningbezit van de 11 C-corporaties met woningbezit in de aandachtswijken bedraagt bijna 170.000 eenheden. Tot deze groep behoren drie zeer grote corporaties met een totaal woningbezit van ruim 130.000 eenheden. Eén corporatie heeft ruim 13.000 woonegelegenheden terwijl het woningbezit van de overige zeven C-corporaties met bezit in aandachtswijken varieert van ruim 200 tot 6.000 woonegelegenheden.

3.3 A-corporaties

Bij 366 corporaties ofwel 80% van het totaal aantal corporaties blijkt uit de financiële beoordeling dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 ligt tussen het per corporatie bepaalde risicobedrag en de vastgestelde bovengrens. Voor deze corporaties leidt dit tot de conclusie dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de financiële mogelijkheden (categorie A).

Het risicobedrag en de bovengrens kunnen per corporatie sterk verschillen. De hoogte van het risicobedrag varieert (op enkele uitzonderingen na) tussen 6% en 20% van het balanstotaal. Deze variatie wordt veroorzaakt door een verschillend risicoprofiel per corporatie alsmede de geplande activiteiten/investeringen in de prognoseperiode. Afhankelijk van de corporatie varieert de vastgestelde bovengrens van 100% voor zeer kleine corporaties (tot 200 woningen) tot 30% voor corporaties met meer dan 5.000 woningen. 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 Centraal 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 navolgende tabel. 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%).

Fraude

Uit berichten in de pers en uit contacten met het ministerie van VROM blijkt dat door fraude een deel van het vermogen van een kleine financieel gezonde A-corporatie (1.400 verhuureenheden) is verdwenen. De corporatie is actief bezig met terugvordering van het verdwenen vermogen. Het Centraal Fonds verwacht echter van de corporatie dat zij ook nagaat of door aanpassing van de administratieve organisatie en interne controle de kans op fraude in de toekomst verkleind kan worden.

Welke maatregelen heeft het bestuur getroffen? Wat betekent dit voor het interne toezicht door de Raad van Commissarissen?

Het Centraal Fonds volgt de ontwikkelingen nauwlettend.

Tabel 3.4 **Overzicht A-corporaties**

	Gemiddelde bandbreedte		Marge tussen risicobedrag en bovengrens					
	Risico (ondergrens) in % balanstotaal	Bovengrens	Aantal corporaties				Totaal aantal corporaties	Aantal woongelegenheden
			1e kwartiel	2e kwartiel	3e kwartiel	4e kwartiel		
0<200	9,6	100	5	6	4	9	24	2.550
200<500	11,2	50,4	5	5	9	5	24	8.051
500<2.500	11,2	43,3	28	40	33	33	134	197.546
2.500< 5.000	12,8	38,4	15	16	23	23	77	288.849
> 5.000	12,6	34,0	16	22	34	35	107	1.410.575
Totaal			69	89	103	105	366	1.907.571

In totaal 69 A-corporaties scoren dicht bij het risicobedrag (B-oordeel), terwijl 192 A-corporaties rond het midden van de bandbreedte scoren. Bij 105 A-corporaties is de financiële positie van dien aard dat de score dicht bij de bovengrens (C-oordeel) ligt. Hieronder bevinden zich 35 grotere corporaties (>5.000 wooneenheden). Uit onderzoek blijkt dat dit vooral corporaties betreft die werkzaam zijn in landelijk gebied en enkele middelgrote steden. Van de A-corporaties is de score bij 208 corporaties boven de gemiddelde bandbreedte tussen risicobedrag en bovengrens.

3.4 B-corporaties

Bij 12 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 acht corporaties werd op basis van een financiële beoordeling vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de continuïteit op middellange termijn in gevaar brengen. Bij vier corporaties is dit op korte termijn het geval.

Tabel 3.5 Overzicht corporaties met op middellange termijn onvoldoende vermogen (B1)

Naam corporatie	Vestigings- plaats	Aantal woon- gelegen- heden	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012		Risico ultimo 2012		Verschil ultimo 2012	
			x € 1.000,-	In % balans- totaal	In % balans- totaal	x € 1.000,-	In % balans- totaal	
Stichting Woonservice Meander	Werkendam	2.170	17.840	11,5	12,9	2.122	1,4	
Woningbouwvereniging Brederode	Bloemendaal	1.600	665	0,8	12,0	9.110	11,2	
SGBB	Hoofddorp	6.181	136.861	17,8	9,7	14.929	1,9*	
Woningstichting De Kempen	Bladel	630	7.328	11,0	14,5	2.345	3,5	
Woon Compas	Rotterdam	747	-323	-0,3	10,4	10.467	10,7	
Woningstichting St. Lodewijk	Amstelveen	2.707	15.643	8,8	15,8	12.556	7,0	
Volksbelang	Raamsdonkveer	1.874	8.672	9,1	13,5	4.225	4,4	
Woningstichting St. Lambertus	Udenhout	1.055	5.841	5,4	14,1	9.366	8,7	
Totaal		16.964	192.527			65.120		

* Bij de SGBB is het verschil tussen bedrijfswaarde en marktwaarde minder dan 50%. Dit betekent dat het positieve verschil tussen risicobedrag en volkshuisvestelijk vermogen ten minste 10% van het balanstotaal moet bedragen. Uitgaande van een risico van 9,7% betekent dit dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 ten minste 19,7% van het balanstotaal moet zijn. Het volkshuisvestelijk vermogen bedraagt 17,8%. Dit betekent dat een vermogenstekort resteert van 1,9%.

Uit voorgaand overzicht blijkt dat de groep met onvoldoende vermogen op de middellange termijn bestaat uit kleinere corporaties. Het totale volkshuisvestelijk vermogen van deze acht corporaties bedraagt € 192,5 miljoen. Het verschil tussen het risicobedrag en het volkshuisvestelijk vermogen komt uit op een totaalbedrag van € 65,1 miljoen.

De meeste corporaties hebben⁸ al maatregelen getroffen dan wel in voorbereiding ter verbetering van de financiële vooruitzichten. Voorbeelden hiervan zijn:

- ◆ Overdracht voorgenomen nieuwbouwplannen aan andere corporatie;
- ◆ Deel van de voorgenomen nieuwbouwproductie overhevelen van huur naar koop;
- ◆ Intensivering verkoop huurwoningen;
- ◆ Fusie;
- ◆ Herijking begrotingsystematiek.

Gelet op het voorgaande heeft het Centraal Fonds vooralsnog vertrouwen in het probleemoplossend vermogen van deze corporaties. Dit betekent dat bij deze corporaties geen nadere maatregelen op gebied van financieel toezicht noodzakelijk zijn. Op basis van de prognosegegevens van het volgende jaar zal het Fonds toetsen of een betere balans is ontstaan tussen de geplande activiteiten en het vermogen.

Tabel 3.6 Overzicht corporaties met op korte termijn onvoldoende vermogen (B2)

Naam corporatie	Vestigings- plaats	Aantal woonge- genheden	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012		Risico ultimo 2012		Verschil ultimo 2012	
			x € 1.000,-	in % balans- totaal	x € 1.000,-	in % balans- totaal	x € 1.000,-	In % balans- totaal
Casade Woondiensten	Waalwijk	7.631	-2.420	-0,5	70.524	14,7	72.944	15,2
PWS Rotterdam	Rotterdam	15.916	53.046	5,8	96.823	10,5	43.777	4,7
Aramis	Roosendaal	8.762	-4.544	-1,1	69.561	16,5	74.105	17,6
Woningbouwvereniging EMM	Zandvoort	2.577	-110	-0,1	11.223	14,9	11.333	15,0
Totaal		34.886	45.972		248.131		202.159	

De groep van vier corporaties met op korte termijn onvoldoende vermogen beheert in totaal 34.886 woongelegenheden. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 van deze corporaties bedraagt € 46,0 miljoen. Het risicobedrag bedraagt nominaal € 248,1 miljoen. Dit betekent dat deze corporaties in totaal € 202,2 miljoen dienen om te buigen om een gezonde financiële positie te bereiken.

De ongunstige financiële positie van Cascade Woondiensten uit Waalwijk is het gevolg van een zeer forse voorgenomen productie op gebied van nieuwbouw en woningverbetering in de komende jaren. Het Centraal Fonds heeft Cascade verzocht een plan van aanpak op te stellen teneinde de activiteiten beter af te stemmen op de financiële mogelijkheden.

⁸ Deze informatie is ontvangen in de periode april tot en met juni 2008. Dit betekent dat nadelige effecten van de kredietcrisis op de beoogde maatregelen (nieuwbouw koopwoningen, verkoop huurwoningen) op dat moment niet bekend waren.

De Woningstichting PWS Rotterdam heeft inmiddels ter verbetering van de vermogenspositie projectsteun van het Centraal Fonds ontvangen.

Aramis uit Roosendaal verwacht in de komende jaren een zeer grote nieuwbouwpoging.

Inmiddels is deze corporatie gefuseerd met de Woonstichting Singelveste uit Breda. Na de fusie ontstaat een corporatie waarvan het volkshuisvestelijk vermogen naar verwachting passend zal zijn bij de activiteiten.

Bij de Woningbouwvereniging EMM uit Zandvoort is gebleken dat noodzakelijk grootonderhoud in flats met een slechte bouwkundige structuur een grote last op het vermogen legt. EMM heeft inmiddels besloten te fuseren met De Key uit Amsterdam. Deze fusie zal eind 2008 plaatsvinden. Hierop vooruitlopend is met De Key een matchingovereenkomst gesloten van € 9 miljoen.

Uit voorgaande toelichting blijkt dat ook de 'B2-corporaties' adequate maatregelen treffen teneinde de vermogenspositie te verbeteren. Het Centraal Fonds heeft vertrouwen in een verbetering van de financiële vooruitzichten bij deze vier corporaties. Voor zover nog noodzakelijk blijft het Fonds de ontwikkelingen bij deze corporaties monitoren.

A of B?

Uit de gegevens van een zeer grote corporatie berekent het Centraal Fonds in eerste instantie een volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 van € 18,9 miljoen. Dit lijkt het Fonds gelet op de omvang van de corporatie wat laag. Bij een nader financieel onderzoek blijkt dat de corporatie de verwachte exploitatielasten, de onrendabele investeringen nieuwbouw en de woningverbeteringsuitgaven wel erg pessimistisch heeft ingeschat. Na overleg met de corporatie en na correctie op basis van meer realistische uitgangspunten en parameters blijkt een volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 van ruim € 435 miljoen, dus ruim 23 maal zo hoog. Een A-corporatie dus.

3.5 C-corporaties

Op basis van een door het Centraal Fonds uitgevoerd onderzoek blijkt dat bij 77 woningcorporaties het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 boven een door het Fonds vastgestelde bovengrens ligt. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2008 - 2012 zouden 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 de volgende tabel wordt inzicht gegeven in het verschil tussen het volkshuisvestelijke vermogen ultimo 2012 en de bovengrens.

Tabel 3.7 Verschil volkshuisvestelijk vermogen naar corporatiegrootte ultimo 2012

Klassegrootte*	Aantal C-corporaties	Aantal woon-gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen		Bovengrens		Verschil	
			x € 1 miljoen	Gemiddeld bedrag per woning x € 1,-	x € 1 miljoen	Gemiddeld bedrag per woning x € 1,-	x € 1 miljoen	Gemiddeld bedrag per woning x € 1,-
0<500	15	4.902	154	31.414	115	23.480	39	7.934
500<5.000	37	73.269	1.621	22.123	1.371	18.718	249	3.405
5.000<10.000	16	110.470	2.518	22.794	2.354	21.310	164	1.483
10.000<20.000	5	70.150	1.539	21.938	1.320	18.823	219	3.115
>20.000	4	157.858	2.910	18.435	2.342	14.838	568	3.597
Totaal	77	416.649	8.742	20.982	7.503	18.009	1.239	2.973

* Naar aantal woonegelegenheden

De C-corporaties beschikken ultimo 2012 naar verwachting over een volkshuisvestelijk vermogen van in totaal € 8,7 miljard. De bovengrens is voor deze groep corporaties bepaald op € 7,5 miljard. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende twee componenten:

- ◆ Grensbedrag in verband met corporatiegrootte
Een financiële buffer van in totaal € 6,4 miljard om de uitvoering van de maatschappelijke taken van een corporatie op de langere termijn veilig te stellen. Dit wordt bedrijfseconomisch noodzakelijk geacht mede vanwege de doelstellingen van een corporatie zoals het niet marktconform verhuren van het corporatiebezit.
- ◆ Grensbedrag als gevolg van activiteiten tot en met 2012
Een aanvullende buffer van € 1,1 miljard om de corporaties in staat te stellen in de komende jaren te groeien naar een financieel passend activiteitsniveau zonder dat dit leidt tot een prikkel om middelen geforceerd en niet doelmatig in te zetten. De omvang van deze buffer wordt per corporatie bepaald op basis van een eventueel dalend verloop van het volkshuisvestelijk vermogen in de periode 2007 - 2012.

Na aftrek van de bovengrens resteert een positief verschil van € 1,2 miljard. Van dit verschil komt een bedrag van ruim € 787 miljoen voor rekening van slechts negen grote corporaties (vanaf 10.000 woningen). Indien hieraan toegevoegd wordt het verschil van € 164 miljoen van in totaal 16 middelgrote corporaties moet de conclusie zijn dat het grootste deel van het positieve verschil (77%) zich manifesteert bij slechts een kleine groep van 25 corporaties ofwel 5% van de gehele sociale huursector.

Alle C-corporaties zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op het continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds. Van deze mogelijkheid hebben 71 van de 77 corporaties gebruik gemaakt. In navolgende tabel zijn de financiële gegevens van de eerdergenoemde negen grootste C-corporaties vermeld.

Tabel 3.8 Overzicht C-corporaties met meer dan 10.000 wooneenheden

Naam corporatie	Vestigings- plaats	Aantal woon- gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 x € 1 miljoen	Bovengrens x € 1 miljoen	Verskil x € 1 miljoen	In % vhw- vermogen ultimo 2012
IntermarisHoeksteen	Hoorn NH	12.812	375	292	82	22,0
Stichting Nijestee	Groningen	13.462	198	181	17	8,7
Stichting Talis	Nijmegen	13.500	206	180	26	12,8
BrabantWonen	Oss	13.732	385	352	33	8,5
Wooncom	Emmen	16.644	375	315	60	16,0
WonenBreburg	Tilburg	26.702	356	330	26	7,4
Eigen Haard	Amsterdam	40.747	720	599	121	16,8
Woonbron	Rotterdam	41.088	878	668	211	24,0
Woonstad Rotterdam	Rotterdam	49.321	955	746	210	22,0
Totaal		228.008	4.449	3.663	786	17,7

IntermarisHoeksteen uit Hoorn heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid te reageren op de resultaten van het continuïteitsoordeel.

Brabant Wonen uit Oss heeft aangegeven dat het oordeel geen recht doet aan de huidige en voorgenomen inspanningen op gebied van maatschappelijk vastgoed, zorg en welzijn. Daarnaast geeft deze corporatie aan dat alleen 'harde' projecten in de cijfers zijn opgenomen. Bovendien zijn na het opstellen van de prognosegegevens nog nieuwe projecten in portefeuille genomen.

De Stichting Nijestee uit Groningen vermeldde dat er onjuistheden zijn geslopen in de opgave van de verdien capaciteit van de toekomstige nieuwbouw huurwoningen. Daarnaast is sprake van een te optimistische inschatting van het aantal te verkopen woningen. Bovendien verwacht Nijestee omvangrijke volkshuisvestelijke inspanningen in de stad Groningen die zich ook na 2012 zullen voortzetten.

In een reactie op het continuïteitsoordeel heeft Talis aangegeven dat de corporatie, voortvloeiend op verwachte investeringen op langere termijn, het verkoopprogramma vanaf 2009 heeft uitgebreid. Voorts is gebleken dat de prognose nog geen volledig inzicht geeft in de financiële effecten van alle beoogde investeringen en maatschappelijke activiteiten van Talis. Een fors deel van de investeringsbijdrage valt net buiten de beoordelingsperiode.

Talis heeft aangegeven zorg te zullen dragen voor een verbetering van de kwaliteit van de prognosegegevens. Daarnaast ziet Talis het oordeel over het beslag op financiële middelen als een stimulans om in de komende tijd na te gaan of verdere uitbreiding van maatschappelijke activiteiten op gebied van de volkshuisvesting mogelijk is.

Wooncom uit Emmen attendeert in haar reactie op de voorgenomen fusie met de Stichting In uit Groningen en Volksbelang Wonen & Welzijn uit Hoogezand die mede uit matchingoverwegingen zal plaatsvinden. Dit met het oog op de bijzondere volkshuisvestelijke opgaven van deze corporaties in de gemeenten Groningen en Hoogezand-Sappemeer.

WonenBreburg uit Tilburg heeft een aantal beleidsvoornemens en voorgenomen activiteiten nog niet in de meerjarenprognoses verwerkt. De corporatie geeft aan dat in het nieuwe meerjarenbeleidsplan 2009 -2012 een intensivering van de verwachte investeringen is opgenomen op het vlak van energiemaatregelen. Daarnaast verwacht WonenBreburg dat geplande herstructureringsmaatregelen versneld uitgevoerd zullen worden. Eerste berekeningen wijzen uit dat deze aanvullende maatregelen tot een vermogensdaling van ongeveer 10% zullen leiden.

Eigen Haard uit Amsterdam meldt dat in de begroting alleen 'harde' investeringsplannen zijn verwerkt en dat plannen in de periode 2011/2012 abusievelijk deels onvolledig zijn opgegeven. Door een medio 2008 geëffectueerde fusie met de Woningstichting St. Lodewijk uit Amstelveen is sprake van matching van middelen ten laste van Eigen Haard. Daarnaast zijn na inzending van de Prospectieve informatie beleidswijzigingen doorgevoerd die per saldo tot hogere lasten leiden vanwege milieumaatregelen en woningverbetering in de bestaande voorraad. Een neveneffect hiervan is dat ook een lagere bedrijfswaarde ontstaat.

Woonstad Rotterdam heeft een aantal beleidsvoornemens en activiteiten nog niet in de aangeleverde prognoses verwerkt. Mede als gevolg van de fusie met de Nieuwe Unie heeft een herijking van het ondernemingsplan alsmede de vastgoedstrategie plaatsgevonden. In de nieuwe meerjarenbegroting zullen de financiële effecten van de terzake met de gemeente gemaakte afspraken inzake de investeringen in enkele aandachtswijken zichtbaar worden. Woonstad verwacht een daling van het volkshuisvestelijk vermogen tot onder de bovengrens van 30%.

Woonbron uit Rotterdam meldt dat de corporatie de komende vier jaren in beginsel € 56 miljoen extra beschikbaar heeft voor aanvullende investeringen op maatschappelijk gebied en hiervoor ook bestemmingen heeft aangewezen. Een beperkte financieringsruimte maakt het moeilijk voor deze activiteiten financieringsmiddelen aan te trekken. Woonbron beraadt zich op alternatieven om de voorgenomen activiteiten alsnog te kunnen realiseren.

De reacties van de overige C-corporaties zijn vergelijkbaar met de reacties van boven vermelde woningcorporaties.

Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- ◆ De corporatie is uitgegaan van voorzichtige aannames bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Dit betekent soms dat in de prognoses geen rekening is gehouden met bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten aangezien de planvoorbereiding en- ontwikkeling nog niet concreet genoeg waren op moment dat de begrotingen zijn opgesteld en de Prospectieve informatie bij het Centraal Fonds is ingediend.
- ◆ De corporatie verwacht forse onrendabele investeringen (nieuwbouw, sloop) die buiten de vigerende prognoseperiode vallen. Hierop vooruitlopend heeft de corporatie de financiële positie versterkt, bijvoorbeeld door verkoop van huurwoningen.
- ◆ Bij nader inzien zijn er tekortkomingen geconstateerd in de kwaliteit van de aangeleverde prognosegegevens (de Prospectieve informatie).

In zijn algemeenheid blijkt uit de reacties van corporaties een positieve houding met betrekking tot de inzet van financiële middelen. Volgend jaar zal aan de hand van nieuwe prognosegegevens blijken in hoeverre het C-oordeel heeft geleid tot een meer passende inzet van middelen.

3.6 Conclusie continuïteitsoordeel 2008

Uit de financiële beoordelingen is gebleken dat bij 366 corporaties (80%) sprake is van een passend activiteitsniveau (nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop- en woningverbetering) gelet op de financiële mogelijkheden in de prognoseperiode 2008 - 2012. Dit oordeel staat los van de vraag of de beoogde activiteiten ook passend zijn bij de volkshuisvestelijke opgaven waarvoor corporaties staan. Een oordeel hierover behoort nog niet tot de taken van het Centraal Fonds.

Bij in totaal 77 corporaties is een onbalans geconstateerd tussen activiteiten en financiële mogelijkheden. Uit reacties van corporaties blijkt een positieve grondhouding met betrekking tot de inzet van deze financiële middelen. Ook is gebleken dat in een aantal gevallen winst is te boeken ten aanzien van de kwaliteit van de door de corporatie aangeleverde prognosegegevens. Uit de Prospectieve informatie die het Fonds in het voorjaar van 2009 ontvangt, zal moeten blijken of één en ander ook tot resultaten leidt.

Bij slechts 12 meestal kleinere corporaties dreigen de geplande activiteiten te leiden tot een onvoldoende vermogenspositie ultimo 2012. Het Centraal Fonds heeft evenwel geconstateerd dat deze corporaties in staat en bereid zijn de financiële problematiek op te lossen c.q. al oplossingen hebben doorgevoerd, zonder dat de beoogde activiteiten al te veel onder druk komen te staan. Hierbij speelt mede een rol dat de marktpositie van de 12 B-corporaties gunstig is. Dit kan onder meer afgeleid worden aan het soms zeer grote verschil tussen de WOZ-waarde en de bedrijfswaarde.

Solvabiliteitsoordeel

4.1 Inleiding

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie waarbij op balansdatum uitgegaan wordt van een veronderstelling van voorgezette verhuur. Hierbij wordt dus geen rekening gehouden met de financiële effecten van voorgenomen activiteiten die leiden tot nieuwe investeringen c.q. desinvesteringen. Het solvabiliteitsoordeel geeft dus inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. 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. Het Fonds onderscheidt hiertoe drie risicobronnen, te weten 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.

Matching?

De solvabiliteitspositie van een kleine corporatie (600 woningen) werkzaam in een landelijke gemeente met een zeer gunstige woningmarkt is zeer zwak. Dit is vooral veroorzaakt door de realisatie van een nieuwbouwproject enkele jaren geleden, waaruit zeer hoge onrendabele investeringen zijn ontstaan. Daarnaast leeft de corporatie wel op een erg grote voet gezien de hoogte van de bedrijfskosten.

In diezelfde gemeente is een tweede kleine corporatie werkzaam (300 woningen) met een zeer sterke solvabiliteitspositie. Deze corporatie neemt 18 sociale huurwoningen over van de armere corporatie voor € 115.000,- per woning. Dit lijkt een koopje, maar niettemin ontstaat een zo hoge onrendabele investering dat de solvabiliteit in een klap daalt tot dicht tegen een kritische ondergrens. Desondanks is de corporatie zeer gelukkig met deze aankoop. Eindelijk heeft men naar vele jaren het woningbezit weer kunnen uitbreiden. Ook de andere corporatie is blij met de verkoop: de solvabiliteitspositie is immers aanzienlijk verbeterd door de verkoopwinst, zonder dat ingrijpende ombuigingen in de bedrijfslasten vanuit financieel oogpunt noodzakelijk zijn.

De vraag is echter wat de doelgroep van beleid (huurders, woningzoekenden) hiermee opschiet. Het aantal sociale huurwoningen in deze gemeente blijft immers gelijk.

4.2 Onderzoekresultaten

Uniformering bedrijfswaarde/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Bij de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen vormt de door corporaties opgegeven bedrijfswaarde een zeer belangrijk uitgangspunt. Afhankelijk van het doel waarvoor de bedrijfswaarde wordt opgesteld, kunnen verschillende uitkomsten ontstaan. De jaarverslagleggingsvoorschriften bieden hiertoe een grote mate van vrijheid.

Dit laat onverlet dat het Fonds uit oogpunt van financieel toezicht een eenduidige waardering toepast van de financiële gegevens. Corporaties dienen in gelijke omstandigheden ook op een gelijke wijze beoordeeld te worden. De uniformering van de bedrijfswaarde vindt in zeven stappen plaats en leidt uiteindelijk per corporatie tot een volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

De door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde ultimo 2007 bedraagt in totaal € 99,6 miljard. Door de uniformering wordt de opgegeven bedrijfswaarde met € 17,1 miljard verlaagd tot € 82,5 miljard. De belangrijkste aanpassingen (vermogensdaling) betreffen:

- ◆ Uniformering van de opgegeven restwaarde € - 7,4 miljard
- ◆ Het niet meenemen van verkoopopbrengsten (in verband met de fictie doorexplotatie) € - 4,9 miljard
- ◆ Uniformering van de toegepaste parameters huurstijging en inflatieniveau en levensduur € - 4,7 miljard

In de navolgende tabel worden de effecten van de uniformering op corporatieniveau gespecificeerd.

Tabel 4.1 Effecten uniformering bedrijfswaarde

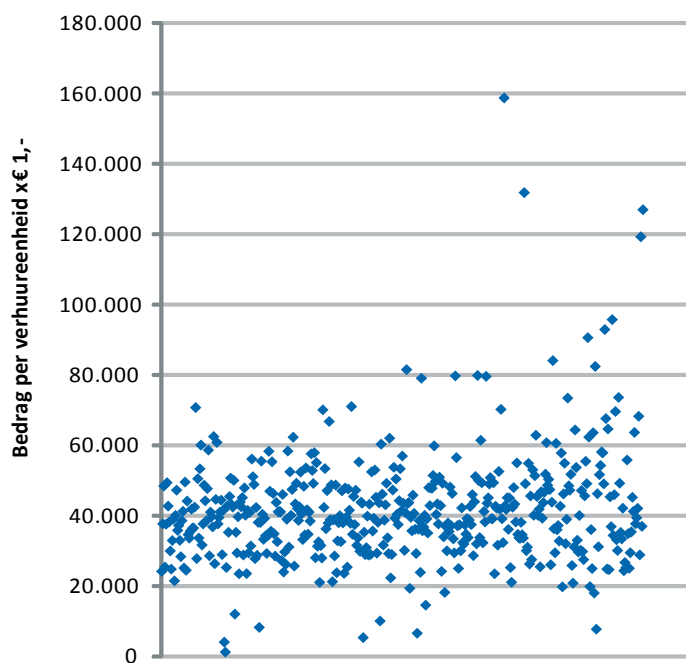
Klassegrootte*	Door corporaties opgegeven bedrijfswaarde			Door het Fonds geüniformeerde bedrijfswaarde		
	Gemiddeld per verhuur- eenheid	Gemiddelde standaard- deviatie	In %	Gemiddeld per verhuur- eenheid	Gemiddelde standaard- deviatie	In %
0<500	41.529	19.908	48	36.101	15.930	44
500<5.000	42.369	16.847	40	35.157	11.576	33
5.000<10.000	40.793	11.770	29	34.224	9.838	29
10.000<20.000	40.038	10.687	27	32.392	6.532	20
>20.000	40.701	7.813	19	33.853	6.579	19
Totaal	40.992	15.890	39	33.971	11.594	34
Voorgaand verslagjaar	39.847	15.109	38	33.312	13.217	40

* Naar aantal woonegelegenheden

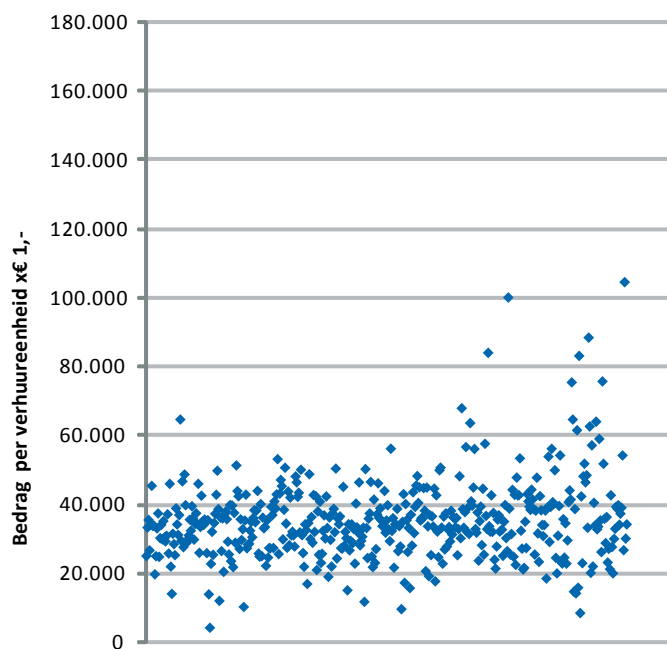
Uit deze cijfers blijkt dat door de uniformering de gemiddelde bedrijfswaarde per woning daalt van € 40.992,- naar € 33.971,- (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde). Dit is een daling van 17%. Uitgedrukt in een standaarddeviatie daalt de spreiding rond het gemiddelde van € 15.890,- naar € 11.594,- per woning, hetgeen neerkomt op een daling van 27%. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat uniformering vooral leidt tot daling van de bedrijfswaarde en, zij het in mindere mate, tot het wegnemen van onderlinge verschillen in de bedrijfswaarde tussen de corporaties.

Navolgende grafieken ondersteunen deze conclusie.

Grafiek 4.1 Bedrijfswaarde volgens opgave corporatie



Grafiek 4.2 Door Centraal Fonds geüniformeere bedrijfswaarde



Resultaten financiële beoordeling

In de volgende tabel zijn de resultaten weergegeven van de beoordelingen ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel ultimo 2007.

Tabel 4.2 Resultaten solvabiliteitsoordeel ultimo 2007

Omschrijving	Aantal	in %	Aantal woon-	in %	Volkshuisvestelijk	
	corporaties		gelegenheden		vermogen ultimo 2007	In %
					x € 1 miljoen	
Voldoende solvabiliteit	450	99	2.343.555	99	32.018	100
Onvoldoende solvabiliteit, corporatie treft voldoende maatregelen	4	1	32.307	1	91	0
Onvoldoende solvabiliteit corporatie treft onvoldoende maatregelen	1	0	208	0	-0,5	0
Totaal	455	100	2.376.070	100	32.109	100

Bij 450 corporaties geeft de solvabiliteit geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De vijf corporaties met onvoldoende solvabiliteit beheren 32.500 woongelegenheden. Het totale volkshuisvestelijk vermogen van deze corporaties bedraagt € 91 miljoen. Dit komt neer op 0,3% van het totale volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2007 (€ 32,1 miljard) van de gehele sociale huursector. Afgezet tegen een totaal risicobedrag van € 169,1 miljoen resteert voor de vijf corporaties een vermogenstekort van € 78,6 miljoen.

In tabel 1.18 worden de corporaties met onvoldoende solvabiliteit weergegeven. Per corporatie is kort aangegeven welke maatregelen zijn getroffen c.q. in voorbereiding zijn ter verbetering van de vermogenspositie.

Tabel 4.3 Overzicht corporaties met onvoldoende solvabiliteit ultimo 2007

Naam corporatie	Vestigingsplaats	Aantal woongelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen		Risico		Nadelig verschil	
			x € 1.000,- balans totaal	in %	x € 1.000,- balans totaal	in %	x € 1.000,- balans totaal	In % balans totaal
Stichting tot behoud en ondersteuning van monumenten te Goes	Goes	208	-493	-5,8	923	10,9	1.416	16,7
Woningbouwvereniging EMM	Zandvoort	2.577	-4.478	-6,8	9.281	14,2	13.759	21,0
Vereniging ZVH	Zaanstad	6.183	19.388	7,2	26.762	10,0	7.374	2,8
Casade Woondiensten	Waalwijk	7.631	38.270	14,9	43.284	16,9	5.014	2,0
Woningstichting PWS	Rotterdam	15.916	37.809	3,8	88.818	9,0	51.009	5,2
Totaal		32.515	90.496		169.068		78.572	

Stichting tot behoud en ondersteuning van monumenten te Goes

De ongunstige financiële vooruitzichten worden vooral veroorzaakt door het negatieve eigen vermogen ultimo 2007, alsmede de door het Fonds na beoordeling lager vastgestelde bedrijfswaarde ten opzichte van de oorspronkelijke opgave van de corporatie. Momenteel is de corporatie in gesprek met een collega-corporatie om na te gaan op welke wijze kan worden samengewerkt teneinde de financiële positie te verbeteren. Het Fonds heeft de corporatie verzocht om uiterlijk januari 2009 een samenwerkingsovereenkomst toe te zenden.

Woningbouwvereniging EMM te Zandvoort

EMM heeft het voornemen per 31 december 2008 te fuseren met Woonstichting de Key te Amsterdam. Uit een door het Centraal Fonds uitgebracht advies inzake de voorgenomen fusie blijkt dat de voorgenomen activiteiten van de fusiecorporatie, ingeval van fusie, passen bij de vermogenspositie van de fusiecorporatie. Daaruit vloeit tevens voort dat voor de corporatie, als het fusievoornemen wordt geëffectueerd, de solvabiliteit in voldoende mate wordt gewaarborgd.

Vereniging ZVH te Zaanstad

Op basis van de Vereniging ZVH verstreekte informatie concludeert het Fonds dat de corporatie maatregelen heeft getroffen die leiden tot vermogensherstel. Deze maatregelen betreffen een heroverweging van het lastenniveau in de meerjarenprognose en verkoop van bezit. In overleg met de corporatie zal worden nagegaan in hoeverre het relatief zeer omvangrijke meerjarig investeringsprogramma tot en met 2012 – mede gezien de actuele conjuncturele ontwikkelingen – nog ongewijzigd wordt uitgevoerd en of de financiering van dat programma voldoende verzekerd is.

Casade Woondiensten, Waalwijk

De ongunstige financiële vooruitzichten van Casade worden vooral veroorzaakt door een combinatie van een te hoog lastenniveau en een zeer ambitieus investeringsprogramma. Teneinde de ontwikkeling van de financiële positie te verbeteren heeft de corporatie een plan van aanpak opgesteld en diverse maatregelen benoemd, waaronder het terugdringen van de onderhoudsuitgaven en de intensivering van het verkoopprogramma bestaand bezit. Het Centraal Fonds heeft de corporatie verzocht om de voorgenoemde maatregelen in de meerjarenbegroting te verwerken. Op basis van de Prospectieve informatie 2009 zal het Fonds het komend jaar bezien in hoeverre deze maatregelen tot voldoende vermogensherstel leiden.

Woningstichting PWS, Rotterdam

Op basis van een door de corporatie verstrekt plan van aanpak alsmede de toekenning van projectsteun concludeert het Fonds dat bij deze corporatie op termijn sprake zal zijn van vermogensherstel. Aangezien een aantal voorgenoemde maatregelen inmiddels is geëffectueerd, waaronder de verkoop van het bezit in Albrandswaard en Schiedam, en de corporatie mogelijk nieuwe maatregelen in voorbereiding heeft, heeft het Centraal Fonds de Woningstichting verzocht om uiterlijk januari 2009 een geactualiseerd plan van aanpak toe te zenden. Op basis van de Prospectieve informatie 2009 zal het Fonds het komend jaar bezien in hoeverre de inmiddels gerealiseerde activiteiten en voorgenoemde maatregelen tot voldoende vermogensherstel leiden.

Matching 1

In een middelgrote stad is de solvabiliteit van de corporaties voldoende en ook in het meerjarige perspectief is er voldoende vermogen om de geplande nieuwbouwproductie te realiseren. Dan blijkt dat door de economische ontwikkelingen de verkoop van bestaand bezit stagneert. Ook ontstaan problemen die vanwege de beleidsmatige keuze om gevarieerd te bouwen (koop- en huurwoningen) de afzet van koopwoningen op basis van bouwtekeningen stagneert. Er dreigt zo een liquiditeitsprobleem bij één van de corporaties te ontstaan.

De lokaal werkzame corporaties zijn doende om dit probleem gezamenlijk op te pakken. De corporatie met dreigende liquiditeitsproblemen verkoopt bestaand bezit aan de collega-corporaties. Hierdoor kunnen de lokale prestatieafspraken ondanks de conjuncturele tegenwind zoveel mogelijk uitgevoerd blijven worden. Ook wordt gezamenlijk nagegaan hoe de capaciteit van de lokaal door het WSW te borgen leningen in overleg met het WSW kan worden geoptimaliseerd. Of dit een voldoende basis is voor de corporaties om anticyclisch te bouwen, zal de komende tijd blijken, maar voor de kortere termijn kunnen problemen zo worden opgelost.

4.3 Saneringscorporaties

Met de fusie van de Stichting Woningbeheer Limburg (WBL) met een tweetal corporaties zijn er geen corporaties meer met een saneringstatus. Er zijn in 2007 (en 2008) geen nieuwe verzoeken om saneringsteun binnengekomen. Een enkele kleine corporatie heeft wel geïnformeerd naar de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor financiële steun, doch één en ander heeft verder niet geleid tot een formeel verzoek aan het Fonds. Wel is aan de Woningstichting PWS te Rotterdam in totaal € 24,2 miljoen projectsteun toegekend ten behoeve van de realisatie van 12 projecten.

4.4 Conclusie solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2007

Bij slechts vijf corporaties met een totaal woningbezit van 32.500 woonegelegenheden is sprake van onvoldoende solvabiliteit. Dit betekent dat het aantal corporaties waarbij sprake is van onvoldoende solvabiliteit zeer beperkt is. Bij vier corporaties zijn adequate maatregelen getroffen c.q. in voorbereiding om de financiële problematiek tot een oplossing te brengen. Het oordeel omtrent het effect van de maatregelen op de vermogenontwikkeling van de Stichting tot behoud en ondersteuning van monumenten te Goes hangt af van de wijze waarop een mogelijke samenwerking met een collega-corporatie vorm wordt gegeven.

Matching 2

Op basis van de Prognose informatie (dPi) dreigt een kleine corporatie (1.600 woonegelegenheden) financieel gezien in de gevarezone te komen door de voorgenomen nieuwbouw van ruim 100 woningen en seniorenappartementen. Na onderzoek en uitvoerig overleg met deze corporatie besluit het bestuur om de negatieve financiële consequenties van de nieuwe projecten aan een financieel sterkere collega-corporatie over te dragen maar het beheer van de woningen wel zelf te gaan uitvoeren. Matching is dus best mogelijk als de volkshuisvestingsdoelstelling voorop staat!

Realisaties en prognoses

De afgelopen jaren heeft het Centraal Fonds steeds de aandacht gevraagd voor de gemiddeld grote verschillen tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de daadwerkelijke realisaties ten aanzien van nieuwbouw, sloop en verkoop. Daarmee wordt niet alleen het zicht ontnomen op de te verwachten prestaties, maar wordt ook een verkeerd beeld gegeven van de financiële positie respectievelijk ontwikkeling. Om dit vraagstuk van de verschillen beter onder de aandacht te brengen, heeft het Fonds de Realisatie-index ontwikkeld: één voor nieuwbouw van huur en koop, één voor sloop en één voor verkoop. Met deze indices wordt aan de interne toezichthouder en aan stakeholders van de corporatie een beter inzicht geboden in de mate waarin een corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen en vervolgens in haar prognoses heeft weergegeven.

Elk van de drie indices is opgebouwd op basis van realisatie van de prognoses uit drie verslagjaren:

- ◆ Het realisatiepercentage 2005 – 2007 van de prognoses over die jaren uit de CMKG 2004;
- ◆ Het realisatiepercentage 2006 – 2007 van de prognoses over die jaren uit de CMKG 2005;
- ◆ Het realisatiepercentage 2007 van de prognoses over dat jaar uit de CMKG 2006.

Van elk van de drie verslagjaren wordt het gemiddelde berekend, waarbij elk jaar even zwaar meeweegt. Zowel een onder- als een overschrijding wordt negatief beoordeeld. De Realisatie-indices zijn opgenomen in de bij de oordeelsbrief van de minister gevoegde ‘Corporatie in Perspectief’ (CiP).

Er zijn vijf mogelijkheden onderscheiden:

- ◆ Corporaties die gemiddeld op de indices onder de 0,4 scoren: de gerealiseerde aantallen wijken in aanzienlijke mate af van de geprognosticeerde aantallen.
- ◆ Corporaties die gemiddeld een score hebben onder de 0,4, maar die op geen van de indices een 100 (nieuwbouw) respectievelijk 50 eenheden (sloop en verkoop) geprognosticeerd hadden.
- ◆ Corporaties die gemiddeld scoren tussen de 0,4 en de 0,75: verbetering van de realisatie is mogelijk.
- ◆ Corporaties die gemiddeld voor de indices boven de 0,75 scoren: deze groep corporaties realiseert in belangrijke mate hun prognoses.
- ◆ Corporaties die op geen van de drie indices een prognose of realisatie heeft.

Tabel 5.1**Overzicht resultaten Realisatie-index**

Omschrijving	Klassegrootte corporaties naar aantal woonegelegenheden						Totaal
	<500	500 <5.000	5.000 <10.000	10.000 <20.000	>20.000		
A. De gerealiseerde aantallen wijken in aanzienlijke mate af van de prognose	0	41	11	4	0	56	
B. De gerealiseerde aantallen wijken in aanzienlijke mate af van de prognose, doch er is sprake van een zeer beperkte productieomvang	13	22	0	0	0	35	
C. Corporaties realiseren een deel van de prognosticeerde aantallen. Verbetering van de realisatie is mogelijk	14	154	65	21	17	271	
D. Corporaties realiseren in belangrijke mate de prognose	9	37	6	9	3	64	
E. Er is geen sprake van nieuwbouw- verkoop en/ of sloop	27	2	0	0	0	29	
Totaal aantal corporaties	63	256	82	34	20	455	

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij 29 vooral kleinere corporaties in de afgelopen drie jaar geen productie is geprognosticeerd en gerealiseerd.

In totaal 64 corporaties ofwel 14% van het totaal aantal hebben de geprognosticeerde productie ook daadwerkelijk gerealiseerd. Bij 60% van het totaal aantal corporaties (271) is sprake van gedeeltelijke realisatie. De mate waarin dit is gebeurd, is voor verbetering vatbaar.

Hierbij springt het relatief hoge aantal zeer grote corporaties (85% van het totaal) in het oog. Het Centraal Fonds zal bij deze corporaties de prestaties blijven volgen.

Bij een groep van 56 corporaties (12%) is gebleken dat de gerealiseerde aantallen in aanzienlijke mate afwijken van de geprognosticeerde aantallen. Hiermee zouden verkeerde verwachtingen gewekt kunnen worden, zowel naar het ministerie, als naar andere stakeholders. Bovendien wordt hiermee het zicht op de financiële ontwikkeling van de corporatie belemmerd. Deze groep corporaties, waaronder een groep van vier zeer grote corporaties, is gevraagd vóór 1 februari a.s. een nadere toelichting te verstrekken over de geconstateerde verschillen en aan te geven welke consequenties de corporatie aan deze verschillen verbindt.

Tot slot doet deze situatie zich ook voor bij 35 vooral kleinere corporaties. Gelet echter op de beperkte omvang van de geprognosticeerde productie kan vooralsnog volstaan worden met monitoring van de prestaties in de toekomst.

Naleving wet- en regelgeving

Sinds 2001 heeft het Fonds de taak gekregen te rapporteren over het rechtmatig handelen door corporaties. Ook voor het verslagjaar 2007 is, na overleg met ministerie, het rechtmatigheidsonderzoek uitgevoerd. Conform de afspraken is het rechtmatigheidsonderzoek op het gebied van nevenactiviteiten en leningen u/g door het ministerie uitgevoerd.

Teneinde tot een oordeel te komen of het bouwen boven € 200.000,-, de verkoop aan beleggers en de verkoop aan een verbinding van de corporatie onrechtmatig is geweest, is door het ministerie onderzocht of het bouwen boven € 200.000,- voldoende is gemotiveerd en of de verkoop aan beleggers of de verbinding is gemeld.

Bij de 455 inzendplichtige corporaties zijn bij 328 corporaties geen onrechtmatigheden geconstateerd. Bij 127 corporaties is gebleken dat sprake is van één of meerdere mogelijke onrechtmatigheden. In totaal zijn bij deze corporaties 164 mogelijke onrechtmatigheden geconstateerd. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar naarvolgende tabel.

Tabel 6.1

Overzicht geconstateerde onrechtmatigheden

	Wettelijk kader	Klassegrootte corporaties naar aantal woonegelegenheden					Totaal
		<500	500<5.000	5.000<10.000	10.000<20.000	>20.000	
Totaal aantal corporaties		63	256	82	34	20	455
Corporaties waarbij onrechtmatigheden zijn geconstateerd		33	55	16	13	10	127
Totaal aantal corporaties in %		52	21	20	38	50	28
Aantal onrechtmatigheden							
1. Geen periodiek overleg met de huurders(organisatie)	Bbsh artikel 17	2	3	0	0	0	5
2. Geen verhuiskostenreglement aanwezig.	Bbsh artikel 11g, lid 2	25	16	1	3	0	45
3. Bezit buiten statutair gebied		0	1	2	1	0	4
4. Samenstelling Raad van Commissarissen is niet conform de statuten	Bbsh artikel 17 lid 1 onder c, d en lid 2	0	0	1	0	0	1
5. Woningen gebouwd waarvan de stichtingskosten meer dan € 200.000,- hebben bedragen en er geen motivering is gegeven	Bbsh artikel 26, tweede lid onderdelen a - f	18	10	3	2	2	35
6. Verkopen aan een belegger zonder dat toestemming is gevraagd	MG 2001 -6	6	8	5	0	1	20
7. Geen verantwoording honorering van de interne toezichthouder	BW Boek 2, artikel 383	3	0	0	0	0	3
8. Verkopen aan een verbinding van de corporatie zonder toestemming te hebben gevraagd*	MG 2001 -6	0	2	1	1	0	4
9. Verstrekking van leningen die mogelijk onrechtmatig zijn	MG 99-32 en MG 2001-26	0	1	1	3	0	5
10. Nevenactiviteiten die mogelijk onrechtmatig zijn		0	0	4	0	5	9
11. Bij verkopen zijn taxatierapporten gebruikt die ouder zijn dan één jaar dan wel de taxateur betrokkenheid heeft gehad bij de daadwerkelijke verkoop		0	20	5	6	3	34
Totaal aantal geconstateerde onrechtmatigheden		54	61	23	16	11	165

* Daarnaast hebben 18 corporaties aangegeven dat de verkoop van woningen aan verbindingen is gemeld aan het ministerie van VROM.

Verhoudingsgewijs komen bij zeer kleine corporaties (<500 wooneenheden) meer onrechtmatigheden voor dan bij grotere corporaties. Dit wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van een verhuiskostenreglement en onrechtmatigheden met betrekking tot de bouw van woningen met een stichtingskostenniveau van meer dan € 200.000,-. Dit laatste is voor een belangrijk deel terug te voeren tot een verkeerde invulling van de Verantwoordingsinformatie. In de loop van 2008 hebben 37 corporaties in contact met het ministerie aangegeven dat zij over zullen gaan tot het opstellen van een verhuiskostenreglement.

De relatief hoge score bij zeer grote corporaties (>20.000 wooneenheden) heeft voor een deel te maken met het aantal scores inzake nevenactiviteiten die mogelijk onrechtmatig zijn. Ten slotte blijkt dat een derde deel van mogelijke onrechtmatigheden ontstaan bij de verkoop van vastgoed.

Alle corporaties zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de bevindingen en in de gelegenheid gesteld vóór 1 februari 2009 hetzij de onrechtmatigheid op te heffen, hetzij te beargumenteren dat er geen sprake is van een onrechtmatigheid.

Themaonderzoeken

In de Beleidsregels 2008 van het Centraal Fonds is vermeld dat naast de reguliere beoordeling van de vermogenspositie van corporaties, het Fonds ook toezicht dient te houden op het beheer en behoud van het maatschappelijke vermogen, het financieel risicobeheer en het toezicht op de kwaliteit van de financiële verantwoording.

Begin 2008 heeft het Centraal Fonds bij een aantal corporaties onderzoek verricht dat is toegespitst op bovenvermelde drie toezichtgebieden. Het onderzoek had het karakter van een pilot. De selectie van de te onderzoeken corporaties werd op basis van een extremenanalyse bepaald. In totaal zijn op basis van deze extremenanalyses 20 corporaties bij dit onderzoek betrokken.

Tabel 7.1 Overzicht corporaties die deelgenomen hebben aan onderzoek

Naam corporatie	Vestigings- plaats	Aantal woongelegenheden
Stichting Wonen Wierden-Enter	Wierden	1.751
Jutphaas Wonen	Nieuwegein	1.761
Trifolium Woondiensten Boskoop	Boskoop	1.903
Woningstichting 'DE VIJF GEMEENTEN'	Hedel	2.096
Woningstichting Goed Wonen	Twello	2.302
Ressort Wonen	Rozenburg (ZH)	2.318
Woningbouwvereniging Patrimonium	Barendrecht	2.445
Woningstichting de Wieren	Sneek	2.739
Woningstichting Weststellingwerf	Wolvega	2.790
SCW Tiel	Tiel	3.463
Woonstichting St. Joseph	Boxtel	3.829
R.K. Woningstichting Ons Huis	Enschede	4.417
Viveste	Houten	4.779
Woonstichting Triada	Heerde	6.478
Woningstichting Westwaard Wonen	Papendrecht	6.562
Elan Wonen	Haarlem	7.070
Wooninvest	Voorburg	8.366
Woningstichting Progrez	Dordrecht	8.458
Waterweg Wonen	Vlaardingen	12.953
De Woonplaats	Enschede	17.604
Totaal aantal woongelegenheden		104.084

Kwaliteit van de externe financiële verantwoording

In het onderzoek is voor de kwaliteit van de externe financiële verantwoording stilgestaan bij de wijze van verantwoording in het jaarverslag voor het onderdeel financiële continuïteit. Ook is gekeken naar de wijze waarop en de kwaliteit waarmee de corporatie zich heeft verantwoord in de Cijfermatige Kerngegevens 2006. Voor de externe financieel toezichthouder is een transparante en juiste verantwoording in deze beide vormen van verslaggeving van grote betekenis om een goed inzicht te krijgen in relatie tot de hiervoor genoemde toezichtvelden.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de verantwoordingsstukken van de onderzochte corporaties niet altijd op alle relevante punten voldoende informatie geven om zich een goed beeld te kunnen vormen op de belangrijkste toezichtvelden. De meest genoemde onderdelen waarop het inzicht valt te verbeteren zijn:

- ◆ Verbetering van het inzicht in welke mate de beoogde doelstellingen/activiteiten zijn gerealiseerd (beleidsevaluatie). Gebleken is dat de jaarverslagen veelal feitelijke vaststellingen bevatten. Analyses van de oorzaken van het niet realiseren van de planning met vermelding van mogelijke maatregelen en borging van het beheersingsproces worden niet in de jaarverslagen aangetroffen.
- ◆ Een meer omvattende verantwoording inzake de voorgenomen investeringen, zowel financieel als de voortgang van de uitvoering per project, als voor de projecten in totaal.
- ◆ Inzicht in de belangrijkste risico's in relatie tot de meest relevante bedrijfsactiviteiten en de aard van de getroffen beheersingsmaatregelen.

Financiële risicobeheersing

In het onderzoek is stilgestaan bij de vraag of de corporatie zich bewust is van de financiële risico's die zij loopt bij de uitvoering van het beleid. Daarnaast is getoetst of deze risico's vanuit een adequaat kader systematisch zijn geïnventariseerd, geanalyseerd en gemeten en of de daarmee samenhangende beheersingsmaatregelen zijn uitgewerkt.

Het onderzoek leidde tot onder meer de volgende bevindingen:

- ◆ Beperkte omvang van de organisatie maakt de corporatie kwetsbaar. Doordat kennis en expertise bij enkele personen aanwezig is, heeft dat gevolgen voor een adequate borging van de organisatie en de procesmatige kant van de activiteiten.
- ◆ De belangrijkste projectrisico's (nieuwbouw huur/koop/renovatie) komen onvoldoende tot uitdrukking in documenten waarop de bestuurlijke besluitvorming is gebaseerd.
- ◆ Uit de managementletters van de accountants blijkt dat de corporaties de belangrijkste risico's wel onderkennen. De vraag is echter of er voldoende maatregelen in gang zijn gezet om de risico's verder te beheersen.
- ◆ Uit ontvangen stukken blijkt niet altijd in hoeverre de corporatie aandacht heeft voor een adequaat financieel risicobeheer. Er is vaak geen inzicht in het risicoprofiel van de corporatie en de maatregelen die zijn getroffen om risico's zoveel mogelijk te beperken.
- ◆ Veel corporaties waarderen het woningbezit nog op historische kostprijs.
- ◆ Bij enkele corporaties ontbreekt een actueel strategisch voorraadbeleid. Dit komt de beheersing van de risico's op middellange en lange termijn niet ten goede.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat bij de meeste onderzochte corporaties risicomangement nog grotendeels opgepakt moet worden. Slechts enkele corporaties hebben een herkenbare beleidscyclus met de bijbehorende beleidsdocumenten. Daarin blijven echter enkele belangrijke elementen onderbelicht. Gebleken is dat het financieel afwegingskader op strategisch niveau in de externe en interne beleidsdocumenten te beperkt van karakter is.

Op het gebied van het strategisch voorraadbeheer zijn veel corporaties zich bewust van de belangrijkste risico's met betrekking tot zowel het bestaande woningbezit, als met risico's die voortvloeien uit de voorgenomen projecten. Veelal worden de beheersingsmaatregelen echter niet benoemd.

Beheer en behoud van het maatschappelijk vermogen

In het onderzoek is stilgestaan bij de financiële consequenties van neven- en commerciële activiteiten waardoor eventueel maatschappelijk vermogen kan weglekken. Bij deze kleine groep onderzochte corporaties zijn geen duidelijke aanwijzingen aan de orde gekomen waaruit zou blijken dat er sprake is van weglekken van maatschappelijk vermogen. In het Sectorbeeld realisaties 2008 wordt ingegaan op het vraagstuk van verbindingen in de sector en de gevolgen daarvan.

Assurancerapporten



Aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
Postbus 5075
1410 AB NAARDEN

Datum
24 november 2008

Behandeld door
D. Oudhuis RA

Ons kenmerk
080860 R/TZ/3112117090

Assurance-rapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in dit rapport opgenomen hoofdstuk 3 Continuïteitsoordeel 2008 in het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2008, van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te Naarden vermelde kwantitatieve gegevens onderzocht. Het verslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het Fonds. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport inzake dit verslag te verstrekken.

Werkzaamheden

Bij ons onderzoek hebben wij vastgesteld of het verslag 2008 voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Hiervoor zijn wij nagegaan of:

- de invoer in het Bbsh-bestand van de door de toegelaten instellingen ingezonden financiële gegevens van de dPi (de Prospectieve informatie) zoals opgenomen in Bijlage I bij artikel 25b, tweede lid Bbsh juist en volledig heeft plaatsgevonden en dat deze gegevens als input voor de selectie voor het door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te verrichten geautomatiseerde financiële beoordeling en als basis voor de in het verslag van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgenomen kwantitatieve gegevens kunnen worden gebruikt;
- de “Methodiek Financiële Beoordeling Woningcorporaties”, zoals opgenomen in de beleidsregels 2008, en de selectiecriteria op basis waarvan de nadere onderzoeken plaatsvinden voldoende waarborgen bieden voor het uitvoeren van het financiële toezicht door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting om te komen tot een betrouwbaar oordeel over de continuïteit van de woningcorporaties;
- de in hoofdstuk 3 Continuïteitsoordeel 2008 van het verslag vermelde kwantitatieve gegevens en de op de kwantitatieve gegevens betrekking hebbende toelichtingen een getrouw beeld geven van de uitkomsten van de gehanteerde selectiecriteria.

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 het verslag 2008 geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.



2.

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

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden komen wij tot de conclusie dat de in het verslag 2008 in hoofdstuk 3 Continuïteitsoordeel 2008 opgenomen kwantitatieve gegevens in alle van materieel belang zijnde aspecten juist weergeeft in overeenstemming met de daaraan te stellen eisen.

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

ing. J.L. Wisse RA



Aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
Postbus 5075
1410 AB NAARDEN

Datum
24 november 2008

Behandeld door
D. Oudhuis RA

Ons kenmerk
080862 R/TZ/3112117090

Assurance-rapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in dit rapport opgenomen hoofdstuk 4 Solvabiliteitsoordeel in het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2008, van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te Naarden vermelde kwantitatieve gegevens onderzocht. Het verslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het Fonds. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport inzake dit verslag te verstrekken.

Werkzaamheden

Bij ons onderzoek hebben wij vastgesteld of het verslag 2008 voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Hiervoor zijn wij nagegaan of:

- de invoer in het Bbsh-bestand van de door de toegelaten instellingen ingezonden financiële gegevens van de dVi (de Verantwoordingsinformatie) zoals opgenomen in Bijlage II bij artikel 26, vijfde lid Bbsh, alsmede de ingezonden gegevens van Bijlage IV van artikel 39a, eerste lid Bbsh juist en volledig heeft plaatsgevonden en dat deze gegevens als input voor de selectie voor het door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te verrichten geautomatiseerde financiële beoordeling en als basis voor de in het verslag van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgenomen kwantitatieve gegevens kunnen worden gebruikt;
- de “Methodiek Financiële Beoordeling Woningcorporaties”, zoals opgenomen in de beleidsregels 2008 en de selectiecriteria op basis waarvan de nadere onderzoeken plaatsvinden voldoende waarborgen bieden voor het uitvoeren van het financiële toezicht door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting om te komen tot een betrouwbaar oordeel over de solvabiliteit van de woningcorporaties;
- de in hoofdstuk 4 Solvabiliteitsoordeel van het verslag 2008 vermelde kwantitatieve gegevens en de op de kwantitatieve gegevens betrekking hebbende toelichtingen een getrouw beeld geven van de uitkomsten van de gehanteerde selectiecriteria.

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 het verslag 2008 geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu



2.

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

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden komen wij tot de conclusie dat de in het verslag 2008 in hoofdstuk 4 Solvabiliteitsoordeel opgenomen kwantitatieve gegevens in alle van materieel belang zijnde aspecten juist weergeeft in overeenstemming met de daaraan te stellen eisen.

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

ing. J.L. Wisse RA

Begrippenlijst

A-corporatie

De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie voldoet zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd, als aan de eis dat ze haar middelen voldoende inzet in het belang van de volkshuisvesting. 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.

Arrangement

De contractueel vastgelegde levering van één of meer, al dan niet gecombineerde, woon-, zorg- of welzijnsdiensten aan bewoners van corporatiewoningen door andere organisaties dan de corporaties zelf, waarbij de corporatie een intermediaire rol speelt tussen aanbieders van genoemde diensten en bewoners.

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'.

Bbsh

Besluit beheer sociale-huursector.

BCFV

Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere 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 vijfjaars prognoseperiode 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 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 die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen. Het betreft de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

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 de verschillen tussen de door corporaties opgegeven prognoses van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop en de 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 de 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 het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar. Het Fonds hanteert in zijn methodiek als vermogensbegrip het volkshuisvestelijk vermogen.

Verbindingen

Onder een verbinding 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 zoals garages, bedrijfsruimten en 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.

Voldoende solvabiliteit

Als de corporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen wordt zij voldoende solvabel genoemd. Dit is het geval indien 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, Laren*
FSC Papier binnenwerk Biotop 100 grs/m², papier omslag Biotop 250 grs/m²