

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Verlag financieel
toezicht
woningcorporaties

2009

Verslag financieel toezicht
woningcorporaties 2009

Naarden, 16 november 2009

2009

Inhoud

Verantwoording	4
Kengetallen	6
Samenvatting, bevindingen en conclusies	7
1 Algemeen	12
1.1 Beoordelingsmethodiek	12
1.2 Ontwikkeling aantal corporaties	12
2 Informatiebestand	16
2.1 Gegevensverstrekking door corporaties	16
2.2 Ontvangst en controle van de Prospectieve informatie	17
2.3 Ontvangst en controle van de Verantwoordingsinformatie	19
2.4 Conclusie	21
3 Continuïteitsoordeel 2009	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Onderzoeksresultaten	24
3.3 Vergelijking met oordelen van het voorgaande jaar	26
3.4 A- corporaties	28
3.5 B- corporaties	30
3.6 C- corporaties	34
3.7 Conclusie continuïteitsoordeel	37
4 Solvabiliteitsoordeel 2009	38
4.1 Inleiding	38
4.2 Onderzoeksresultaten	38
4.3 Saneringscorporaties	42
4.4 Conclusie solvabiliteitsoordeel	42

5	Realisaties en prognoses	43
6	Naleving wet- en regelgeving	45
7	Themaonderzoeken	46
7.1	Inventariserend onderzoek jaarverslag 2007	46
7.2	Nulmeting integriteitsbeleid woningcorporaties	46
7.3	Beloningen bestuur	47
	Assurancerapporten Deloitte	52
	Begrippenlijst	56

Verantwoording

Jaarlijks rapporteert het Centraal Fonds Volkshuisvesting over het financiële toezicht op woningcorporaties. In het voorliggende Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2009 geeft het Fonds inzicht in de uitkomsten van het financiële toezicht op individuele corporaties gebaseerd op de Verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2008 en de Prospectieve informatie 2009-2013. 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.

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

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

In het eerste hoofdstuk van dit Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2009 gaat het Fonds in op de ontwikkeling van het aantal corporaties en de fusies die in 2008 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.

Evenals vorig jaar heeft het Fonds dit jaar onderzoek gedaan naar de mate waarop corporaties de voor het verslagjaar 2008 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 Fonds

op basis van deze gegevens een toets uit. Aanvullend hierop heeft het Fonds op basis van de jaarverslagen van corporaties onderzoek gedaan naar, eveneens op verzoek van het ministerie, activiteiten die buiten het werkdomein vallen, alsmede door corporaties verstrekte leningen. Het Fonds rapporteert over de resultaten van dit rechtmatigheidsonderzoek 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 Fonds. In hoofdstuk 7 worden enkele in 2009 uitgevoerde themaonderzoeken kort weergegeven.

Het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2009 is besproken en vastgesteld in de vergadering van het bestuur op 16 november 2009. De rapportage is integraal te verkrijgen via de website van het Fonds.

Drs. J. van der Moolen
Directeur

Kengetallen

Beoordelingsjaar

2005 2006 2007 2008 2009

Algemeen

Totaal aantal corporaties		492	474	455	430
Corporaties die de Prospectieve informatie tijdig hebben ingediend (in % totaal)	-	-	-	61	74
Corporaties die de complete dVi tijdig (vóór 1 juli) hebben ingediend (in % totaal)		-	70	74	80

Resultaten continuïteitsoordeel

Aantal A- corporaties	-	-	-	366	349
Aantal B1- corporaties	-	-	-	8	25
Aantal B2- corporaties	-	-	-	4	10
Aantal C-corporaties	-	-	-	77	45
Geen oordeel	-	-	-	-	1

Resultaten solvabiliteitsoordeel

(Cijfers 2005 en 2006 op basis oude a en b1, 2 en 3 classificaties)

Aantal corporaties met voldoende solvabiliteit	480	465	450	420
Aantal corporaties met onvoldoende solvabiliteit	10	9	5	10
Aantal saneringscorporaties (steun Centraal Fonds)	2	1	0	0

Naleving wet en regelgeving

Aantal corporaties waarbij onrechtmatigheden zijn geconstateerd				127	132
---	--	--	--	-----	-----

Realisatie en prognoses

Aantal corporaties waarbij realisatie van productie in aanzienlijke mate afwijkt van prognose				91	36
Aantal corporaties waarbij verbetering van de realisatie gewenst is				271	245

Samenvatting, bevindingen en conclusies

Informatiebestand financiële gegevens: daling aantal corporaties

Het aantal corporaties is dit jaar vastgesteld op 430. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling van 25 corporaties. Deze daling is geheel het gevolg van fusies. Hierbij zijn drie corporaties met minder gunstige financiële vooruitzichten (continuïteitsoordeel 2008, categorie B1 of B2) opgegaan in financieel sterkere corporaties.

In de meeste gevallen hebben de fusiepartners de meerwaarde van fusie niet vertaald in kwantitatief meetbare doelstellingen. De meerwaarde wordt veelal zeer globaal en in algemene termen omschreven. Hierdoor zal het moeilijk zijn om in de toekomst verantwoording af te leggen over de mate waarin de doelstellingen en de meerwaarde van de fusie bereikt zijn. Het aantal corporaties met meer dan 10.000 woningen is met één corporatie toegenomen. Deze groep van 55 corporaties (13% van het totaal aantal corporaties) heeft een marktaandeel van bijna 1,3 miljoen woongelegenheden, hetgeen neerkomt op 54% van de totale sociale huurwoningenvoorraad.

De corporatie huurwoningenvoorraad bedraagt ultimo 2008 2,4 miljoen woongelegenheden. Door nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop is deze voorraad ten opzichte van vorig jaar per saldo toegenomen met 0,5%.

Vorig jaar is de wijze waarop de woningcorporaties de Prospectieve - en Verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) via CorpoData aanleveren zowel inhoudelijk, als procesmatig ingrijpend gewijzigd. Dit jaar zijn de wijzigingen beperkt gebleven tot enkele technische aanpassingen en enkele inhoudelijke wijzigingen. Het aantal corporaties dat de dPi en dVi niet tijdig instuurt, neemt af. Er is een groep van 22 corporaties die drie jaar achtereen de volledige dVi niet tijdig heeft ingezonden. Het betreft voor een belangrijk deel kleinere corporaties. Het Fonds zal met WWI overleggen welke toezichtinstrumenten ingezet kunnen worden indien deze corporaties in het komende jaar wederom de verantwoordingsstukken niet tijdig inzenden. De controle heeft dit jaar wederom tot een groot aantal aanpassingen in het aangeleverde cijfermateriaal geleid. Van de 430 zijn bij 379 corporaties in totaal 1.242 correcties doorgevoerd. In 2008 bedroeg het aantal aanpassingen 869. De toename van het aantal aanpassingen komt in 2009 vooral door het aantal aanpassingen in de opgegeven prognoses kasstromen.

Continuïteitsoordeel 2009: stijging aantal corporaties met onvoldoende vermogen

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

Categorie Omschrijving

- | | |
|----|---|
| A | Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 ligt tussen het risicobedrag plus vennootschapsbelasting en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009-2013 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie. |
| B1 | Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar brengen. |
| B2 | Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) in gevaar brengen. |
| C | Het volkshuisvestelijk vermogen is ultimo 2013 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval kunnen de voorgenomen activiteiten in de periode 2009-2013 leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen. |

Uit de financiële beoordelingen is gebleken dat 349 corporaties (81%) in de prognoseperiode 2009-2013 beschikken over een bij de financiële mogelijkheden passend activiteitsniveau (categorie A). Dit oordeel staat los van de vraag of de beoogde activiteiten ook passend zijn bij de volkshuisvestelijke opgaven waarvoor corporaties staan.

Het aantal corporaties met onvoldoende vermogen (categorie B) is gestegen van 12 naar 35 corporaties. Bij 25 corporaties blijken er voldoende mogelijkheden te zijn om de vermogenspositie te verbeteren. Bovendien is de marktpositie van het woningbezit van deze corporaties geen reden tot zorg. Volstaan is om deze groep corporaties te wijzen op de vermogensrisico's met het verzoek de activiteiten in de toekomst beter af te stemmen op de financiële mogelijkheden. Op basis van de de Prospectieve informatie (dPi) in 2010 zal het Fonds opnieuw toetsen of deze corporaties een betere balans hebben weten te vinden tussen activiteiten en het beschikbare vermogen. Bij tien corporaties brengen de geplande activiteiten de vermogenspositie op korte termijn in gevaar. Onderzoek heeft uitgewezen dat een aantal corporaties inmiddels adequate maatregelen heeft getroffen om de vermogenspositie te verbeteren. Het Fonds volgt de ontwikkelingen bij deze corporaties nauwlettend. Met enkele corporaties voert het Fonds intensief overleg over de te nemen maatregelen om de financiële continuïteit veilig te stellen.

De groep woningcorporaties waarbij een onbalans is geconstateerd tussen relatief beperkte activiteiten en ruimere financiële mogelijkheden (categorie C), is ten opzichte van het voorgaande jaar afgenomen van 77 naar 45 corporaties. Bij bespreking van deze oordelen met de corporaties is een bereidheid geconstateerd de activiteiten meer in balans te brengen bij de financiële middelen. In zijn algemeenheid blijkt dat ten opzichte van het voorgaande jaar er meer financieel zwakkere en minder C-corporaties zijn. Deze verschuivingen zijn voor een niet onbelangrijk deel het gevolg van wijzigingen van geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen inzake nieuwbouw, verkoop en verbetering van huurwoningen. Daarnaast kan de invoering van de vennootschapsbelasting, de heffing voor de 40 wijken alsmede het aanpassen van risicopercentages in verband met de recente economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt (minder verkoop) mede van invloed zijn op de gewijzigde vermogenspositie. Hierbij is het niet uit te sluiten dat op het moment van opstellen van de prognosecijfers door corporaties, de effecten van de recente economische crisis en stagnerende verkoop van huur- en koopwoningen nog niet in hun volle omvang zijn meegenomen.

Solvabiliteitsoordeel 2009: toename corporaties met onvoldoende solvabiliteit

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie waarbij ultimo 2008 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, tenzij hiervoor op moment van balansdatum juridische verplichtingen zijn aangegaan. Dit oordeel geeft dus inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen ingeval van doorexploitatie van de bestaande voorraad. Uit door het Fonds verrichte financiële beoordelingen is gebleken dat van de 430 corporaties in totaal 420 corporaties beschikken over voldoende solvabiliteit. Bij tien corporaties met in totaal 28.570 woonegelegenheden is sprake van onvoldoende solvabiliteit.

Het totale vermogenstekort van deze niet solvabele corporaties bedraagt € 313 miljoen. De groep corporaties met onvoldoende solvabiliteit is dit jaar verdubbeld. Vorig jaar werden vijf corporaties met in totaal 32.515 woonegelegenheden als onvoldoende solvabel aangemerkt, met een totaal vermogenstekort van € 78,5 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is dus sprake van een significante toename van het vermogenstekort. Het Fonds heeft intensief overleg met de besturen van deze corporaties over een op te stellen herstelplan.

Realisaties en prognoses: nog weinig verbetering

Over het verslagjaar 2008 blijkt dat de hoogte van de realisatie-index voor nieuwbouw 56% bedraagt, die voor sloop 45% en bij verkoop 61%. In de door de minister vanuit het individuele toezicht gegeven oordelen over de prestaties is een aantal groepen te onderscheiden. Ten eerste zijn er 245 corporaties, die een deel van de geprognosticeerde aantallen realiseren. Voor deze groep geldt echter dat verbetering wenselijk is. Een groep van 120 corporaties realiseert in belangrijke mate de prognose. Bij 29 corporaties is geen sprake van nieuwbouw, verkoop of sloop. Tot slot wijken bij 36 corporaties de gerealiseerde aantallen in belangrijke mate af.

De corporaties waarbij de realisatie sterk afwijkt van de prognose, is gevraagd een nadere toelichting te verstrekken op de grote verschillen tussen prognose en realisatie. Tevens is aan deze groep gevraagd welke consequenties en maatregelen de corporaties hieraan verbinden.

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

Grote verschillen belemmeren een goed zicht op de te verwachten prestaties, zoals die bijvoorbeeld aan de orde komen in het overleg met lokale stakeholders. Met te hoge prognoses worden vaak illusoire verwachtingen gewekt, terwijl te lage prognoses een handicap kunnen vormen bij het maken van adequate afspraken. Daarnaast geven onjuiste prognoses ook een vertekend beeld over de financiële vooruitzichten van de corporatie. Om deze problematiek beter onder de aandacht van de corporaties te brengen, heeft het Fonds een realisatie-index ontwikkeld voor nieuwbouw (koop- en huurwoningen), sloop en verkoop van huurwoningen. Met deze drie indices wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en feitelijke realisaties (inclusief de activiteiten in verbindingen) weergegeven. Om zoveel mogelijk incidentele jaareffecten te voorkomen, wordt de realisatie-index afgeleid van een gemiddelde gemeten over het verslagjaar 2008, alsmede twee voorgaande verslagjaren.

Naleving wet- en regelgeving

Sinds 2001 heeft het Fonds de taak gekregen te rapporteren over het rechtmatig handelen door corporaties. Ook voor het verslagjaar 2008 is, na overleg met het ministerie, het rechtmatigheidsonderzoek uitgevoerd. Conform de afspraken is dit jaar ook onderzoek gedaan naar de rechtmatigheid van nevenactiviteiten (werkdomein) en leningen u/g. Na het verstrijken van de reactietermijn op de IO-brief (1 februari 2010) zal in overleg met het ministerie worden bezien of er op deze aspecten daadwerkelijk sprake is van onrechtmatig handelen. Daarbij zal tevens worden betrokken de vraag of het bouwen van woningen met stichtingskosten hoger dan € 200.000,- voldoende is gemotiveerd en of mogelijke verkopen aan beleggers zijn gemeld.

Na een proces van hoor en wederhoor is er bij 240 corporaties (2007: 127) aanleiding tot het opvragen van nadere informatie. Omdat over verslagjaar 2007 niet is gerapporteerd over de aspecten werkdomein en leningen u/g, is voor de vergelijking een correctie reëel met de aspecten werkdomein (60) en leningen u/g (48). Dan resteert een aantal van 132 corporaties (30%; 2007:36%) waarbij sprake kan zijn van mogelijk onrechtmatig handelen.

Themaonderzoeken

Het Fonds dient, naast de reguliere beoordeling van de vermogenspositie van corporaties, toezicht te houden op het beheer en behoud van het maatschappelijk vermogen, het financieel risicobeheer en het toezicht op de kwaliteit van de financiële verantwoording.

Inventariserend onderzoek jaarverslag 2007: jaarverslag als verantwoording nog te beperkt

Het Fonds heeft dit jaar bij 50 corporaties met meer dan 10.000 eenheden een onderzoek verricht naar de vraag in hoeverre het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag 2007 inzicht verschaffen in de beleidscontext en -voornemens, de realisatie en evaluatie van een drietal

specifieke onderwerpen, te weten: huurprijsbeleid, investeringen (nieuwbouw en aankoop van huurwoningen) en verkoop van huurwoningen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat corporaties over deze activiteiten in de jaarverslagen vooral volstaan met een weergave van de gerealiseerde activiteiten. Informatie over doelstellingen en de uiteindelijke evaluatie heeft het Fonds slechts in beperkte mate in de jaarverslagen aangetroffen. Door het veelal ontbreken van een adequate evaluatie ontstaat geen inzicht in de mate waarin corporaties de door hen beoogde doelstellingen daadwerkelijk hebben gerealiseerd. De waarde van het jaarverslag als verantwoordingsinstrument is daarmee beperkt.

Nulmeting integriteitsbeleid woningcorporaties: bewustwordingsproces op gang

Het Fonds heeft in opdracht van de minister een nulmeting uitgevoerd naar het integriteitsbeleid bij woningcorporaties. Doel van de nulmeting is om meer inzicht te krijgen in het beleid en de preventieve maatregelen die corporaties hebben ontwikkeld op het gebied van integriteit.

Uit het onderzoek blijkt dat, volgens de opgave van besturen en Raden van Commissarissen van corporaties, in het beleid en het instrumentarium om integer handelen te bevorderen, nog verbeteringen zijn aan te brengen. Wel is duidelijk te merken dat er bij de corporaties een bewustwordingsproces gaande is over dit onderwerp en de hieruit voortvloeiende risico's. Vertrouwenwekkend is ook te constateren dat veel bestuurders aangeven verbeteringen te zullen doorvoeren in het beleid en het instrumentarium en ook Raden van Commissarissen in veel gevallen aangeven dat deze verbeteringen wenselijk zijn. Het feit dat bij ca. 50 corporaties de statutaire zittingstermijn van minimaal één van de leden van de Raad van Commissarissen is overschreden, roept wel vragen op. Het Fonds zal in december 2009 de tweede fase van het onderzoek 'Integer handelen corporatiesector' afronden, waarin de bestuurders en commissarissen van een aantal corporaties worden geïnterviewd om een beeld te krijgen van de 'werkelijkheid achter het papier'. Op basis van deze inzichten (best practice) ontstaat een handreiking om het beleid en instrumentarium rond integer handelen te verbeteren.

Beloningen bestuur

Al sinds enkele jaren wordt aan de corporaties een opgave gevraagd van de primaire en secundaire beloningen van de bestuurders. Los van de bepalingen voortkomend uit de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) waren corporaties in die gevallen waar sprake is van meer dan één bestuurder, conform het Burgerlijk Wetboek al verplicht daarvan in de verantwoordingstukken opgave te doen. Daar waar de beloning is terug te leiden naar een individuele bestuurder, was die opgave niet verplicht. Het Fonds stelt vast dat in toenemende mate corporaties inzicht verschaffen in de hoogte van de beloning, ook als daartoe geen wettelijke verplichting bestaat.

Uit een inventarisatie van de door de corporatie opgegeven bestuursvergoedingen blijkt dat de gemiddelde bezoldiging, afhankelijk van de corporatiegrootte, varieert van € 13.000,- (0-500 woonegelegenheden) tot € 178.000,- (\geq 20.000 woonegelegenheden) per bestuurder. De spreiding rond het gemiddelde is echter erg groot. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat de hoogst opgegeven bestuursvergoeding bij de kleinste corporaties (0-500 woonegelegenheden) € 140.000,- is en bij de grootste corporaties (\geq 20.000 woonegelegenheden) € 372.000,- .

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 woningcorporaties. Eén en ander is een uitvloeisel van de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector. Het financieel oordeel integreert de minister in het oordeel over de door corporaties geleverde prestaties, het rechtmatig handelen en de governance.

Uitgaande van de maatschappelijke functie van een corporatie op het gebied van de volkshuisvesting heeft de wijze van beoordeling betrekking op de financiële consequenties van het volkshuisvestelijk beleid. Continuïteit in het beleid is hierbij het uitgangspunt.

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

Het financieel oordeel bestaat uit twee onderdelen te weten:

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

1.2 Ontwikkeling aantal corporaties

Ultimo 2008 zijn er in totaal 430 inzendplichtige corporaties werkzaam met een gezamenlijk bezit van in totaal 2.388.092 woongelegenheden. Het vorige verslagjaar bedroeg het aantal corporaties 455 met in totaal 2.376.700 woongelegenheden.

Tabel 1.1 Aantal onderzochte corporaties

	2007	2008
Inzendplichtige corporaties		
Primo verslagjaar	474	455
Mutaties		
Nieuwe toegelaten instellingen	0	0
Afname als gevolg van fusie	-19	-25
Ultimo verslagjaar	455	430

De daling van het aantal corporaties is uitsluitend het gevolg van fusies. In 2008 zijn 44 corporaties met een totaal bezit van 342.260 woonegelegenheden betrokken bij fusies. In totaal 25 corporaties met een woningbezit variërend van 140 tot ruim 32.000 woonegelegenheden zijn opgegaan in 19 andere corporaties (fusiedragers).

Deze fusies hebben voor de fusiedragers tot een forse schaalvergroting geleid. Voorafgaand aan de fusie beheerde deze groep corporaties gemiddeld 11.000 woonegelegenheden per corporatie. Na de fusie is het woningbezit per corporatie toegenomen tot gemiddeld 18.000 woonegelegenheden.

Evenals vorig jaar vonden de fusies vooral plaats tussen corporaties die werkzaam zijn buiten het stedelijk gebied. Van de 44 fusiecorporaties zijn zeven woningcorporaties werkzaam in grotere gemeenten (G 31) te weten Alkmaar, Amsterdam, Breda en Groningen.

Onderstaand een overzicht van de fusies waaruit corporaties zijn ontstaan met meer dan 15.000 woonegelegenheden:

- ◆ Het Oosten Woningcorporatie (12.000 woonegelegenheden) met de Algemene Woningbouwvereniging (18.000 woonegelegenheden) beide gevestigd in Amsterdam. De fusiecorporatie heet thans Stadgenoot;
- ◆ Stichting Ymere te Amsterdam (45.000 woonegelegenheden) met Stichting Woonmaatschappij uit Hoofddorp (32.000 woonegelegenheden);
- ◆ Stichting Eigen Haard uit Amsterdam (40.000 woonegelegenheden) met Woningstichting St. Lodewijk uit Amstelveen (2.700 woonegelegenheden);
- ◆ Woningstichting De Key uit Amsterdam (27.000 woonegelegenheden) met Woningbouwvereniging EMM uit Zandvoort (2.500 woonegelegenheden);
- ◆ Stichting In uit Groningen (10.000 woonegelegenheden) met Wooncom uit Emmen (16.000 woonegelegenheden) alsmede Volksbelang Wonen & Welzijn uit Hoogezand (3.200 woonegelegenheden). De nieuwe naam van de fusiecorporatie is Stichting Lefier;
- ◆ Stichting Vitalis uit Amersfoort (12.000 eenheden) met Woonmaatschappij Maasland te Ravenstein (14.000 woonegelegenheden). De fusiecorporatie gaat verder onder de naam Stichting Mooiland. De nieuwe statutaire vestigingsplaats is Wageningen.
- ◆ Stichting Woningbeheer uit Assen (7.600 woonegelegenheden) met Woonstichting Actium uit Assen (7.200 woonegelegenheden) en Stichting Woningbeheer Smilde (1.000 woonegelegenheden). De fusiecorporatie heeft de naam Stichting Actium gekregen;
- ◆ AlleeWonen uit Breda (7.700 woonegelegenheden) met Aramis uit Roosendaal (8.700 woonegelegenheden). De corporatie heet thans Singelveste.

Uit de overige fusies zijn 11 corporaties ontstaan met een woningbezit variërend van ruim 2.400 tot 10.000 woonegelegenheden. Eén van deze fusies heeft geleid tot een samensmelting van vijf kleine corporaties. Dit betreft de fusie van de Stichting Woningbouw Menterwolde (fusiedrager) uit Menterwolde (1.356 woonegelegenheden) met de Stichting Woningbouw Nieuwolda (140 woonegelegenheden), de Stichting Appingerdammer Woningbouw (587 woonegelegenheden), de Stichting Midwolda's Woningbouw (307 woonegelegenheden) en de Stichting Termunter Woningbouw (256 woonegelegenheden) alle vier gevestigd in de gemeente Zuidbroek. Deze corporaties werkten al jaren samen in een beheerstichting. De fusiecorporatie heet Woningstichting Groninger Huis.

De motieven van corporaties om te fuseren zijn onder meer:

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

In de meeste gevallen hebben de fusiepartners de meerwaarde van fusie niet vertaald in kwantitatief meetbare doelstellingen. De meerwaarde wordt veelal zeer globaal en in algemene termen omschreven. Hierdoor zal het moeilijk zijn om in de toekomst verantwoording af te leggen over de mate waarin de doelstellingen en de meerwaarde van de fusie bereikt zijn.

Tabel 1.2 Geografische spreiding corporatie en woningbezit

Gebiedsindeling *	Aantal corporaties		Aantal woonegelegenheden per gebied		
	Ultimo 2007	Ultimo 2008	Ultimo 2007	Ultimo 2008	Mutatie t.o.v. 2007 (in % aantal woningen ultimo 2007)
Nederland	455	430	2.376.070	2.388.092	0,5
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	47	38	235.158	235.099	0,0
Oost (Overijssel, Gelderland)	90	86	401.723	402.190	0,1
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	204	193	1.254.610	1.253.988	0,0
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	114	113	484.579	496.815	2,5
G-4	31	29	496.149	493.281	-0,6
Overige 27 ISV gemeenten	72	69	572.815	579.907	1,2
Overige gemeenten	352	331	1.307.106	1.314.904	0,6
40 Aandachtswijken	74	72	229.784	231.428	0,7

* Op basis van bezitsgemeente

Uit tabel 1.2 blijkt dat het aantal woonegelegenheden in 2008 met 12.000 eenheden is toegenomen. Dit komt neer op netto een groei van 0,5%.

Tabel 1.3 Ontwikkeling schaalgrootte corporaties

Grootteklasse	Verslagjaar 2007			Verslagjaar 2008		
	Aantal corporaties	In % totaal aantal corporaties	Gemiddelde per klasse	Aantal corporaties	In % totaal aantal corporaties	Gemiddelde per klasse
0-500	63	14	246	58	13	245
500-5.000	256	56	2.238	240	56	2.252
5.000-10.000	82	18	7.042	77	18	7.055
10.000-20.000	34	7	13.855	33	8	14.010
≥ 20.000	20	4	36.951	22	5	37.633
Totaal	455	100		430	100	

Het gemiddeld aantal woongelegenheden per corporatie bedroeg ultimo 2008 5.554 eenheden tegenover 5.222 eenheden ultimo 2007. Dit komt neer op een stijging van 6, 4%. De autonome groei van het corporatiebezit door nieuwbouw, aankoop, e.d. bedraagt per saldo 0,5%. Dit betekent dus dat de schaalvergroting nagenoeg geheel voor rekening komt van de fusies in 2008.

In het verslagjaar is de groep kleinere corporaties (tot 5.000 woongelegenheden) met 21 corporaties afgenomen van 319 ultimo 2007 naar 298 corporaties ultimo 2008. De groep woningcorporaties van 5.000 tot 10.000 woongelegenheden is in dit verslagjaar met vijf corporaties afgenomen.

De groep corporaties met 10.000 woongelegenheden of meer is met één corporatie toegenomen. Deze groep van 55 corporaties (13% van het totaal aantal corporaties) heeft een totaal marktaandeel van bijna 1,3 miljoen woongelegenheden. Dit komt neer op 54% van de totale sociale huurwoningenvoorraad.

Aantal bestuursleden

In een kleine gemeente is een corporatie werkzaam met nog geen 1.000 woningen. In deze gemeente is de volkshuisvestelijke problematiek overzichtelijk. Er zijn geen omvangrijke nieuwbouwprojecten te verwachten. De werkorganisatie bestaat uit 4 formatieplaatsen. Het geheel behoeft natuurlijk een adequate aansturing door een bestuur. Dit bestuur bestaat uit een voorzitter, vice-voorzitter, secretaris en tweede secretaris, penningmeester, tweede penningmeester enz. enz. en dan zit je toch al snel op 13 bestuursleden!

Informatiebestand

2.1 Gegevensverstrekking door corporaties

In het kader van zijn toezichttaak ontvangt het Fonds op basis van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) jaarlijks de dPi alsmede de dVi. Eén en ander is uitgewerkt in de bij het Bbsh behorende bijlagen I tot en met IV.

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

Wijzigingen in Prospectieve informatie

Het aantal wijzigingen in de informatieopvraag is dit jaar beperkt gebleven. De wijzigingen omvatten vooral een verbetering van de gegevensuitvraag, alsmede technische wijzigingen inzake het geautomatiseerde opvraagprogramma die aan de corporaties beschikbaar wordt gesteld. Onder meer is de uitvraag van gegevens met betrekking tot leefbaarheidsuitgaven op postcodeniveau beperkt. De uitvraag van gegevens inzake de deelname in verbindingen is thans beperkt tot die verbindingen die actief zijn op gebied van vastgoedexploitatie of projectontwikkeling. Wel zijn aanvullende vragen opgenomen over de aan- en verkoop transacties in verbindingen.

Daarnaast kon voor een belangrijk deel tegemoetgekomen worden aan enkele kritische geluiden van corporaties over de gegevensopvraag rond de leefbaarheidsuitgaven en verbindingen. Per saldo is met deze wijzigingen een verdere administratieve lastenverlichting voor corporaties bereikt.

Wijzigingen in Verantwoordingsinformatie

Ten opzichte van het voorgaande jaar is de gegevensuitvraag in de dVi slechts zeer beperkt aangepast. Er zijn enkele vragen toegevoegd over de aan- en verkoop van vastgoed in verbindingen. De toelichting op het verloop van de bedrijfswaarde ten opzichte van het voorgaande verslagjaar is vervallen.

Tot slot zijn, net als bij de dPi, enkele vereenvoudigingen doorgevoerd om ook bij de dVi de administratieve lastendruk voor corporaties verder terug te dringen.

Het Fonds stelt de corporaties via CorpoData in de gelegenheid de dPi en de dVi door middel van een geautomatiseerd opvraagprogramma middels e-mail aan te leveren. Hiertoe is gezamenlijk met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het ministerie voor WWI een opvraagprogramma ontwikkeld.

2.2 Ontvangst en controle van de Prospectieve informatie

Ontvangst Prospectieve Informatie

De corporaties zijn op grond van het Bbsh verplicht de dPi uiterlijk 1 februari aan te leveren. Op 31 oktober 2008 heeft CorpoData aan alle corporaties een brief verzonden waarin corporaties er aan worden herinnerd de dPi tijdig vóór 1 februari 2009 in te zenden. Vanaf 3 november 2008 konden corporaties het geautomatiseerde opvraagprogramma downloaden.

Ter ondersteuning van een adequate opgave van de gegevens door corporaties stelt het Fonds via CorpoData een uitvoerige handleiding/toelichting op de dPi beschikbaar. Daarnaast worden corporaties via een nieuwsbrief van relevante ontwikkelingen op de hoogte gehouden en is een telefonische Helpdesk beschikbaar. Dit jaar is 522 maal contact gezocht met de Helpdesk met inhoudelijke of technische vragen over de invulling en werking van het opvraagprogramma. Vorig jaar bedroeg het aantal contacten 757. De daling van het aantal vragen aan de Helpdesk is niet verwonderlijk nu deze wijze van gegevensuitvraag voor de tweede keer werd toegepast.

Tabel 2.1 Ontvangst van de Prospectieve informatie

	Aantal corporaties	In % totaal aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden	Gemiddelde corporatiegrootte
Vóór 1 februari	345	80	1.736.078	5.032
In februari	67	16	477.191	7.122
In maart	18	4	174.823	9.712
Totaal	430	100	2.388.092	5.554

Uit tabel 2.1 blijkt dat 80% van de corporaties de dPi tijdig heeft ingezonden. Vorig jaar bedroeg dit percentage 61%. Er kan van een duidelijke verbetering van het inzendgedrag van de dPi gesproken worden.

In totaal 47 corporaties hebben uitstel gevraagd en gekregen met inachtneming van de wettelijke mogelijkheden die het Besluit beheer sociale-huursector biedt. Vorig jaar moest nog aan 71 corporaties uitstel verleend worden. Op één corporatie na hadden alle corporaties ultimo maart aan de inzendplicht voldaan. Het is opvallend dat juist grotere corporaties moeite hebben om tijdig aan de inzendplicht te voldoen.

Resultaten controle Prospectieve informatie

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

De controle heeft dit jaar wederom tot een groot aantal aanpassingen in het aangeleverde cijfermateriaal geleid. Van de 430 zijn bij 379 corporaties in totaal 1.242 correcties doorgevoerd. In tabel 2.2 zijn de aangebrachte correcties naar aard gerubriceerd.

Tabel 2.2 Uitgevoerde aanpassingen Prospectieve informatie

	Aantal correcties	
	2008	2009
Projectinformatie inzake verwachte nieuwbouw, aankoop, woningverbetering, verkoop en sloop	301	269
Prognose kasstromen tot en met 2012, alsmede toelichting hierop	296	636
Opgave specificatie aantal verhuureenheden en mutaties vastgoedportefeuille	184	99
Toelichting verbindingen	35	151
Overig	53	87
Totaal	869	1.242

In 2008 bedroeg het aantal aanpassingen 869. De toename van het aantal aanpassingen komt in 2009 vooral voor rekening van het aantal aanpassingen in de opgegeven prognoses kasstromen. Gebleken is dat een grote groep corporaties bij de kasstroomprognose uitgegaan is van de resultatenrekening (baten en lasten) in plaats van de feitelijke kasstromen. Het Fonds zal ook via de periodiek verschijnende nieuwsbrief dit aspect nadrukkelijk onder de aandacht van corporaties brengen.

Evenals vorig jaar hebben de overige aanpassingen vooral betrekking op de projectinformatie alsmede de wijze van verantwoording van de verwachte nieuwbouwinvesteringen en/of de bedrijfswaarde. Ook de verantwoording van de sloop van woningen, alsmede de waardeverandering bij verbetering, zijn aspecten die in een groot aantal gevallen onjuist zijn opgegeven. De aanpassingen van de opgave inzake verbindingen hadden betrekking op de specificaties van het aantal verbindingen, alsmede de (nieuwbouw)activiteiten in verbindingen. Een groot aantal corporaties heeft ten onrechte verbindingen in de dPi opgenomen waarbij geen sprake was van productie. Hierdoor is het aantal aanpassingen inzake verbindingen fors toegenomen.

2.3 Ontvangst en controle van de Verantwoordingsinformatie

Ontvangst verantwoordingstukken

Corporaties zijn verplicht uiterlijk 1 juli de volgende verantwoordingsstukken jaarlijks aan het 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 Besluit beheer sociale-huursector).

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

Tabel 2.3 Ontvangst van de Verantwoordingsinformatie

	Aantal corporaties	In % totaal aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden	Gemiddelde corporatiegrootte
Vóór 1 juli	345	80	1.939.901	5.623
In juli	72	17	378.344	5.255
In augustus	6	1	11.913	1.986
Na augustus	7	2	57.934	8.276
Totaal	430	100	2.388.092	5.554

Uit tabel 2.3 blijkt dat 80% van de corporaties de dVi en de overige Bbsh-verantwoordingstukken tijdig (vóór 1 juli) en compleet heeft ingediend. Vorig jaar bedroeg dit percentage 74%. Dit betekent dus dat het inzendgedrag van corporaties is verbeterd.

Inzending verantwoordingsinformatie

Er zijn ook corporaties die de dVi zeer tijdig aan het Fonds inzenden. De vijf snelste waren:

- a. Stichting Woningbouw Achtkarspelen te Achtkarspelen (2.876 woongelegenheden), ontvangen op 27 februari 2009;*
- b. Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond uit Amsterdam (110 woongelegenheden), ontvangen op 24 april 2009;*
- c. Jutphaas Wonen uit Nieuwegein (1.746 woongelegenheden), ontvangen op 15 mei 2009;*
- d. Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys uit Hilversum (71 woongelegenheden), ontvangen op 26 mei 2009;*
- e. Christelijke Woonstichting Patrimonium te Urk (732 woongelegenheden), ontvangen op 27 mei 2009.*

Het Fonds heeft van de corporaties die dit jaar de complete Bbsh-verantwoordingstukken niet tijdig hebben ingediend, het inzendgedrag in het verleden in beeld gebracht. Het is zonder meer teleurstellend dat een groep van 22 corporaties drie achtereenvolgende jaren de stukken niet tijdig heeft ingediend. Kennelijk zijn deze corporaties niet in staat op een professionele wijze in te spelen op de uit het Bbsh voortvloeiende verplichtingen.

In tabel 2.4 is deze groep naar corporatiegrootte gespecificeerd. Hieruit blijkt dat er geen significant verband bestaat tussen de corporatiegrootte en het gesignaleerde inzendgedrag. Alleen bij zeer kleine corporaties komt dit verhoudingsgewijs meer voor dan bij de overige corporaties.

Het Fonds zal met WWI overleggen welke toezichtinstrumenten ingezet kunnen worden indien deze corporaties in het komende jaar opnieuw de verantwoordingsstukken niet tijdig inzenden.

Tabel 2.4 Corporaties die de afgelopen drie jaar de Verantwoordingsinformatie niet tijdig hebben ingediend

	Totaal aantal corporaties	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden	In % van het groepstotaal
<i>Grootteklasse</i>				
0-500	58	7	1.270	12
500-5.000	240	9	23.821	4
5.000-10.000	77	3	20.779	4
10.000-20.000	33	2	25.022	6
≥ 20.000	22	1	29.726	5
Totaal	430	22	100.618	5

Controle Verantwoordingsinformatie

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 ultimo 2008. Dit laatste is erg belangrijk aangezien deze bedrijfswaardegegevens niet alleen onderdeel uitmaken van het solvabiliteitsoordeel ultimo 2008, maar ook als input zullen dienen voor het volgend jaar uit te brengen continuïteitsoordeel.

De controle leidde dit jaar tot 923 aanpassingen bij 365 corporaties. In tabel 2.5 worden deze naar aard gespecificeerd.

Tabel 2.5 Uitgevoerde aanpassingen Verantwoordingsinformatie

	Aantal correcties	
	2008	2009
Balans en winst- en verliesrekening, toelichting	164	67
Vorraad- en productiegegevens	275	180
Verbindingen	168	100
Bedrijfswaarde	174	145
WOZ-waarde	135	30
Bezoldiging bestuurders	92	58
Sectorspecifieke heffing		92
Voorschriften Bbsh		101
Overig	85	150
Totaal	1.093	923

Hierbij wordt aangetekend dat dit jaar nieuwe controles zijn ingevoerd inzake de opgave met betrekking tot de sectorspecifieke heffing en de naleving van de Bbsh-voorschriften. Dit leidde tot in totaal 193 aanpassingen.

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

2.4 Conclusie

Dit jaar is het aantal wijzigingen in het opvraagprogramma van de dPi en de dVi zeer beperkt geweest. Het accent van de wijzigingen had ten doel een verdere stroomlijning van de gegevensuitvraag te bereiken. Uit verschillende reacties van corporaties blijkt dat de vorig jaar ingevoerde nieuwe wijze van gegevensuitvraag binnen de administratieve disciplines zijn weg heeft gevonden. Was er vorig jaar nog sprake van 'aanloopproblemen', dit jaar blijkt dat er sprake is van gewenning aan de nieuwe wijze van gegevensverzameling in twee fasen (prognose en verantwoording).

Niettemin zal het ook in de toekomst noodzakelijk zijn corporaties bij de gegevensverstrekking te ondersteunen door middel van nieuwsbrieven, alsmede door de telefonische Helpdesk. Ook met automatiseerders in de corporatiesector worden afspraken gemaakt over een efficiënte indiening van gegevens.

Continuïteitsoordeel 2009

3.1 Inleiding

Korte beschrijving werkwijze beoordeling

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

Uitgangspositie voor de vermogensbepaling is de door de corporatie verstrekte balans per 31 december 2007 alsmede de bedrijfswaarde ultimo 2007. De bedrijfswaarde is de contante waarde van de aan de afzonderlijke complexen van de corporatie toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen (huur, onderhouds- en beheeruitgaven). Binnen de vigerende regelgeving inzake de jaarverslaggeving bestaat een bandbreedte in de gekozen uitgangspunten en parameters. Teneinde te waarborgen dat corporaties bij gelijke omstandigheden ook op een gelijke wijze beoordeeld worden, past het Fonds zonodig correcties toe op de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. Deze uniformering van de bedrijfswaarde leidt tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Deze exploitatiewaarde dient als grondslag bij de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen ten behoeve van zowel het continuïteits- als het solvabiliteitsoordeel.

Op basis van de door de corporatie verstrekte gegevens over 2008, alsmede de in de periode 2009 tot en met 2013 voorgenomen activiteiten op gebied van nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop en woningverbetering van huurwoningen, berekent het Fonds het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013.

Daarnaast berekent het Fonds met behulp van deze prognosegegevens en andere externe informatie (bijvoorbeeld van het Centraal Bureau voor de Statistiek) per corporatie een risicobedrag als minimale ondergrens van het volkshuisvestelijk vermogen. Het risicobedrag is opgebouwd uit een drietal risicobronnen, te weten; marktrisico's, alsmede macro-economische en operationele risico's. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 moet boven dit risicobedrag plus de vermogensbepaling Vpb liggen.

Tot slot stelt het Fonds per corporatie een bovengrens vast teneinde te beoordelen of de corporatie haar financiële middelen in voldoende mate inzet op gebied van de volkshuisvesting. De hoogte van deze bovengrens is afhankelijk van enerzijds de corporatiegrootte en anderzijds de mate van inzet van financiële middelen in de periode 2009-2013. Het continuïteitsoordeel leidt tot een indeling van de corporaties in de volgende categorieën:

Categorie Omschrijving

- | | |
|----|---|
| A | Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 ligt tussen het risicobedrag plus beklemming vennootschapsbelasting ¹ en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 - 2013 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie. |
| B1 | Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar brengen. |
| B2 | Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) in gevaar brengen. |
| C | Het volkshuisvestelijk vermogen is ultimo 2013 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval kunnen de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 - 2013 leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen. |

Ten opzichte van het voorgaande jaar is de beoordelingsmethodiek slechts op enkele kleinere onderdelen aangepast. De wijzigingen zijn:

- ◆ Effecten als gevolg van de invoering van de integrale heffing vennootschapsbelasting;
- ◆ Een strengere toets of de opgegeven exploitatiekasstromen aansluiten bij de bedrijfswaardeopgave;
- ◆ De risicobeoordeling van activiteiten in de aan corporaties gelieerde rechtspersonen en vennootschappen (verbindingen). Uitgangspunt hierbij is dat voor activiteiten in verbindingen dezelfde risiconormeringen worden toegepast als bij gelijksoortige activiteiten die binnen de corporatie plaatsvinden;
- ◆ Verhoging van het risicobedrag voor verkoop van koop- en huurwoningen vanwege de economische crisis en ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt;
- ◆ Aanpassing van parameters (verschil tussen de verwachte ontwikkeling en de ontwikkeling bij een slecht weerscenario) die in de prognoseperiode worden gehanteerd inzake verwachte prijsstijgingen van onderhoudskosten en beheerslasten, huurverhoging, e.d.

¹ Onder beklemming vennootschapsbelasting wordt verstaan het deel van het volkshuisvestelijk vermogen dat noodzakelijk is om de voor vijf jaar vooruitberekende vennootschapsbelasting te kunnen dragen.

3.2 Onderzoeksresultaten

Het onderzoek naar de financiële positie van de corporaties vindt voor een belangrijk deel langs geautomatiseerde weg plaats. In beginsel heeft bij corporaties die zijn ingedeeld in categorie B (onvoldoende vermogen) aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Het Fonds heeft alle 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			2009		Volkshuisvestelijk	
	Aantal corporaties*	Aantal corporaties	In %	Aantal woningen	In %	vermogen ultimo 2013 x € 1 miljoen	In %
Voorgenomen activiteiten passen bij vermogenspositie (A)	347	349	81	1.952.126	82	28.187	80
Voorgenomen activiteiten brengen continuïteit op middellange termijn in gevaar (B1)	7	25	6	154.636	6	1.454	4
Voorgenomen activiteiten brengen continuïteit op korte termijn in gevaar (B2)	2	10	2	40.998	2	246	1
Voorgenomen activiteiten leiden tot onvoldoende inzet van beschikbare vermogen (C)	74	45	10	239.254	10	5.380	15
Vooralsnog geen oordeel	0	1	0	1.078	0	22	0
Totaal	430	430	100	2.388.092	100	35.289	100

* Gecorrigeerd voor aantal corporaties (25) dat door fusie is opgegaan in andere corporaties

Bij 81% van de corporaties is sprake van een passend activiteitsniveau in relatie tot de financiële mogelijkheden. Bij 10% van de corporaties is een grotere inzet van financiële middelen, gelet op de vermogenspositie, mogelijk. Bij 8% van de corporaties brengen de voorgenomen activiteiten de continuïteit op korte dan wel middellange termijn in gevaar.

Bij één corporatie, te weten de Woningbouwvereniging Beter Wonen uit Hippolytushoef, is het niet mogelijk een continuïteitsoordeel te geven aangezien er onduidelijkheid is ontstaan over de financiële omvang van de begrote onderhoudsuitgaven, alsmede de financiële gevolgen voor het mogelijk doorgaan van nieuwbouwprojecten. In overleg met het Fonds heeft de corporatie besloten een onafhankelijk onderzoek in te stellen naar deze aspecten. Mede op basis van de resultaten van dit onderzoek zal het Fonds alsnog een oordeel geven over de financiële positie van Beter Wonen.

Tabel 3.2 Resultaten continuïteitsoordeel naar grootteklasse

Grootteklasse	Totaal	Resultaten continuïteitsoordeel						Geen oordeel Aantal
	aantal	Categorie A		Categorie B		Categorie C		
	corporaties	Aantal	In % van groepstotaal	Aantal	In % van groepstotaal	Aantal	In % van groepstotaal	
0-500	58	42	72	4	7	12	21	
500-5.000	240	200	83	21	9	18	8	1
5.000-10.000	77	60	78	6	8	11	14	
10.000-20.000	33	29	88	2	6	2	6	
≥ 20.000	22	18	82	2	9	2	9	
Totaal	430	349	81	35	8	45	10	1

Uit tabel 3.2 blijkt dat er in de meeste grootteklassen geen grote relatieve verschillen zijn inzake categorie-indelingen.

Alleen bij de zeer kleine corporaties (<500 eenheden) is sprake van verhoudingsgewijs minder A-corporaties en meer C-corporaties. Het aantal B-corporaties (onvoldoende vermogen) is in alle grootteklassen verhoudingsgewijs ongeveer gelijk. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er nauwelijks verband bestaat tussen de omvang van de corporatie en de resultaten van het continuïteitsoordeel.

Tabel 3.3 Geografische spreiding resultaten continuïteitsoordeel

Gebiedsindeling*	Resultaten continuïteitsoordeel							
	Totaal	Categorie A		Categorie B		Categorie C		Geen oordeel Aantal
	aantal	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %	
	corporaties							
Nederland	430	349	81	35	8	45	10	1
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	38	29	76	3	8	6	16	
Oost (Overijssel, Gelderland)	86	71	83	5	6	10	12	
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	194	150	77	18	9	25	13	1
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	112	99	88	9	8	4	4	
G-4	32	28	88	2	6	2	6	
Overige 27 ISV gemeenten	70	56	80	9	13	5	7	
Overige gemeenten	328	265	81	24	7	38	12	1
40 Aandachtswijken (op bezitsgemeente)	72	56	78	9	13	7	10	

* Op basis van vestigingsgemeente

De corporaties met onvoldoende vermogen zijn vooral gevestigd in het westen van het land. In de andere gebiedsdelen van Nederland ligt de score onder het landelijk gemiddelde. Het valt op dat er relatief veel B-corporaties zijn in overige 27 ISV-gemeenten, terwijl het aantal B-corporaties in de G-4 gemeenten juist onder het landelijk gemiddelde ligt.

In totaal 72 corporaties hebben woningbezit in één of meerdere aandachtswijken. Het aantal C-corporaties met bezit in aandachtswijken is ten opzichte van het voorgaande verslagjaar afgenomen van 11 naar 7 corporaties. Het totale woningbezit van de zeven C-corporaties met woningbezit in de aandachtswijken bedraagt ruim 115.000 woonegelegenheden. Hieronder bevinden zich twee grote corporaties te weten:

- ◆ De Woonplaats uit Enschede met respectievelijk ruim 17.000 woonegelegenheden. Hiervan is slechts 3% gelegen in aandachtswijken;
- ◆ Stichting Vestia Groep met ruim 73.000 woonegelegenheden waarvan een derde deel is gelegen in de aandachtswijken.

De overige vijf corporaties betreffen corporaties met een woningbezit variërend van 200 tot ruim 8.400 eenheden. Het aantal woonegelegenheden van deze corporaties in aandachtswijken is van zeer beperkte omvang.

3.3 Vergelijking met oordelen van het voorgaande jaar

Ten opzichte van het voorgaande jaar heeft zich een forse verschuiving voorgedaan met betrekking tot de verschillende continuïteitsoordelen. Het aantal B-corporaties is toegenomen van 9 naar 35 corporaties. Het aantal C-corporaties is afgenomen van 74 naar 45 corporaties. De verschuivingen in de classificaties worden geïllustreerd in tabel 3.4.

Tabel 3.4 Verschuijvingen in continuïteitsoordeel ten opzichte van het voorgaande jaar

Categorie 2008 (aantal corporaties)	Categorie 2009 (aantal corporaties)					Totaal
	A	B1	B2	C	Geen	
A	298	24	8	16	1	347
B1	5	1	1			7
B2	2					2
C	44		1	29		74
Totaal	349	25	10	45	1	430

Vorig jaar werden in totaal 12 corporaties² ingedeeld in categorie B (onvoldoende vermogen). Hiervan zijn inmiddels drie corporaties door fusie opgegaan in andere woningcorporaties. Van de nog resterende negen corporaties zijn zeven corporaties erin geslaagd de financiële vooruitzichten te verbeteren met tot gevolg dat deze corporaties thans ingedeeld zijn in categorie A.

² Zie Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2008 d.d. 17 november 2008

Bij twee corporaties was vorig jaar eveneens sprake van een B-classificatie. Dit zijn:

- ◆ De Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden (SGBB) uit Hoofddorp (6.439 woonegelegenheden). Het Fonds voert momenteel intensief overleg met het interim bestuur van de SGBB over de wijze waarop de financiële problematiek opgelost kan worden.
- ◆ De Woningstichting de Kempen uit Bladel (627 woonegelegenheden). Het Fonds ziet op dit moment nog geen aanleiding scherpere maatregelen uit hoofde van het financiële toezicht te treffen. Uit prognoses blijkt dat het volkshuisvestelijk vermogen in de komende jaren geleidelijk weer zal stijgen. Bovendien is in de cijfers nog geen rekening gehouden met een door de corporatie voorzien positief resultaat op de bouw van koopwoningen. Op basis van de prognosegegevens van het komende jaar zal bezien worden of een intensiever financieel toezicht geboden is.

Ten opzichte van het voorgaande jaar is de financiële positie van 32 A-corporaties ongunstiger geworden. Hierdoor vallen deze corporaties dit jaar in categorie B1 (24 corporaties) of B2 (8 corporaties). De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- ◆ Aanpassingen van de door de corporatie opgegeven programmering nieuwbouw, verkoop, sloop en woningverbetering in de prognoseperiode ten opzichte van het voorgaande jaar;
- ◆ De effecten van de invoering van de vennootschapsbelasting;
- ◆ Een hoger risicobedrag in verband met activiteiten in verbindingen;
- ◆ De risico's van een plotselinge stijging van het lage huidige inflatie- en renteniveau (rente-, inflatie- en bouwkostenschok). De effecten hiervan zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de door de corporatie begrote bouw- en onderhoudskosten en het begrote financieringsvolume dat nog niet is afgedekt.

Opmerkelijk is de categorie-indeling (B2) van de Woningbouwvereniging Moordrecht te Moordrecht (788 woonegelegenheden). Vorig jaar werd deze corporatie nog ingedeeld in categorie C (ruim voldoende vermogen). De plotselinge verslechtering van de vermogenspositie is het gevolg van het feit dat de corporatie thans in de begroting van een zeer ambitieus nieuwbouw- en renovatieprogramma is uitgegaan. De corporatie heeft inmiddels een meer realistische prognose ingediend, gebaseerd op een recent door de corporatie opgesteld strategisch voorraadbeleid.

Vorig jaar werden in totaal 77 corporaties ingedeeld in categorie C. Na fusie resteren van deze groep nog 74 corporaties. Hiervan zijn dit jaar in totaal 44 corporaties ingedeeld in categorie A. Deze groep heeft dus een betere balans weten te vinden tussen activiteiten en financiële mogelijkheden.

Bij 16 corporaties met een totaal aantal woonegelegenheden van ruim 158.000 is de classificatie dit jaar gewijzigd van A naar C. De meest voorkomende oorzaken hiervan zijn wijzigingen van de verwachte investeringen en desinvesteringen nieuwbouw, woningverbetering en verkoop van huurwoningen, alsmede aanpassingen van de bedrijfswaarde ultimo 2007 van de bestaande vastgoedportefeuille.

Bij een groep van 29 C-corporaties met in totaal 80.600 woongelegenheden is het continuïteitsoordeel ten opzichte van het voorgaande jaar niet gewijzigd. Bij deze groep corporaties is dus nog steeds sprake van een onvoldoende inzet van financiële middelen. Het totale volkshuisvestelijk vermogen van deze groep corporaties bedraagt ultimo 2013 circa € 1,64 miljard, tegen een bovengrens van in totaal circa € 1,47 miljard. Dit betekent dus een positieve marge van € 170 miljoen. In verhouding tot het totale volkshuisvestelijk vermogen is deze marge gemiddeld ruim 10%.

Circa de helft van deze groep corporaties bestaat uit corporaties met minder dan 1.000 woongelegenheden. Van de resterende groep corporaties beheren zeven corporaties meer dan 5.000 woongelegenheden, terwijl één corporatie een woningbezit heeft van ruim 12.000 woongelegenheden.

Van de groep corporaties met opnieuw een C-classificatie is bij 19 corporaties (met in totaal 40.700 woongelegenheden) het verschil tussen het volkshuisvestelijk vermogen en bovengrens in vergelijking tot het voorgaande verslagjaar soms fors kleiner geworden. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat, als de daling van het volkshuisvestelijk vermogen zich na 2013 verder doorzet, deze corporaties op termijn alsnog een juiste balans weten te vinden tussen activiteiten en financiële mogelijkheden (categorie A).

Bij tien corporaties (39.900 woongelegenheden) is sprake van een stijging van het volkshuisvestelijk vermogen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het betreft echter voor een belangrijk deel kleine tot zeer kleine corporaties die weinig mogelijkheden hebben middelen te investeren in de volkshuisvesting. Bij twee grotere corporaties wordt de stijging van het volkshuisvestelijk vermogen verdedigd doordat de uitgaven die op langere termijn manifest zullen worden. Eén corporatie verwacht dat na een voorgenomen fusie het investeringsprogramma (nieuwbouw) geïntensiveerd zal worden.

3.4 A-corporaties

Bij 349 corporaties of wel 81% van het totaal aantal corporaties leidt de financiële beoordeling tot de conclusie dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 uitkomt boven het per corporatie bepaalde risicobedrag en onder de vastgestelde bovengrens ligt. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de financiële mogelijkheden (categorie A).

Het risicobedrag en de bovengrens kunnen per corporatie sterk verschillen. De hoogte van het risicobedrag varieert van circa 6% tot 20% van het balanstotaal. Deze variatie wordt veroorzaakt doordat per corporatie de geplande activiteiten/investeringen in de prognoseperiode sterk kunnen verschillen. Afhankelijk van de corporatie varieert de vastgestelde bovengrens van 100% van het balanstotaal voor zeer kleine corporaties (tot 200 woningen) tot 30% voor corporaties met meer dan 5.000 woningen. Kleinere corporaties kennen veelal een discontinuïteitspatroon met een relatief groot beslag op de financiële middelen ten opzichte van het balanstotaal. Bij grotere corporaties is hiervan veel minder sprake door de werking van de 'wet van de grote getallen'. Afhankelijk van de vermogensontwikkeling in de prognoseperiode hanteert het Fonds een verhoging op deze bovengrens. Dit betekent dat de ruimte tussen risicobedrag (ondergrens) en bovengrens afhankelijk van de corporatiegrootte en het activiteiten-niveau sterk kan verschillen.

Uitgaande van een bepaalde grootte-indeling heeft het Fonds per individuele A-corporatie bepaald wat de marge is van het volkshuisvestelijk vermogen tussen de ondergrens en de bovengrens. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande 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%).

Tabel 3.5 **Overzicht A-corporaties**

	Gemiddelde bandbreedte tussen risico en bovengrens		Marge tussen risicobedrag en bovengrens				Totaal aantal corporaties	Aantal woon- gelegenheden
	Risico (ondergrens)*	Bovengrens	Aantal corporaties					
	(in % van balanstotaal)		eerste kwartiel	tweede kwartiel	derde kwartiel	vierde kwartiel		
0-200	13,3	100	3	2	4	10	19	1.808
200-500	15,4	54,9	3	3	3	7	16	4.367
500-2.500	16,2	43,2	34	40	38	25	137	193.096
2.500-5.000	18,1	38,3	16	24	14	16	70	263.637
> 5.000	18,1	33,3	31	23	24	29	107	1.489.218
Totaal			87	92	83	87	349	1.952.126

* inclusief beklemming vennootschapsbelasting

In totaal 87 A-corporaties scoren dicht bij het risicobedrag (B-oordeel), terwijl 175 A-corporaties rond het midden van de bandbreedte scoren. Bij 87 A-corporaties is de financiële positie van dien aard dat de score dicht bij de bovengrens (C-oordeel) ligt. Hieronder bevinden zich 26 grotere corporaties (> 5.000 wooneenheden) met een totaal woningbezit van ruim 314.000 eenheden. Uit onderzoek blijkt dat dit 25 corporaties betreffen die werkzaam zijn in landelijk gebied en enkele middelgrote steden met in totaal 266.000 wooneenheden. Eén corporatie met ruim 48.000 eenheden is werkzaam in de gemeente Rotterdam.

Kleine corporatie, grote prestaties

De Woningstichting Eendracht is een kleine corporatie met 217 woningen in de multi-culturele aandachtswijk West in Rotterdam. Bestuursleden en commissarissen hebben vanuit een persoonlijke overtuiging gekozen om via Eendracht een bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting. Dit heeft er in geresulteerd dat het gehele bezit in en periode van tien jaar, zonder extra subsidies of collegiale ondersteuning, is gesloopt en vervangen door nieuwbouw van hoge kwaliteit. De Eendracht is er in geslaagd om ondanks deze majeure inspanning een gezonde financiële positie (A-status) te behouden. Om de ambitie vast te houden ook na voltooiing van het transformatieproces actief binnen de volkshuisvesting te zijn, is dit jaar een nieuw ondernemingsplan gemaakt dat daar in voorziet.

3.5 B-corporaties

Bij een groep van 35 corporaties werd op basis van een financiële beoordeling vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte dan wel middellange termijn in gevaar brengen. Van deze groep corporaties werd bij 25 corporaties vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de continuïteit op middellange termijn in gevaar brengen (B1 corporaties). Bij tien corporaties is dit op korte termijn het geval (B2 corporaties).

Tabel 3.6 Overzicht corporaties met op middellange termijn onvoldoende vermogen (B1)

Naam corporatie	Vestigings- plaats	Aantal woon- gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013		Risico*		Vermogenstekort ultimo 2013	
			x € 1.000,-	in %	x € 1.000,-	in %	x € 1.000,-	in %
Stichting Vestion Wonen	Twenterand	1.338	6.330	10,2	15.802	25,4	9.472	15,2
Woningbouwvereniging De Sleutels van Zijl en Vliet	Leiden	7.670	30.850	13,5	65.059	28,5	34.209	15,0
Woonstichting Etten-Leur	Etten-Leur	4.472	58.366	19,3	87.546	28,9	29.180	9,6
Servatius Woningstichting	Maastricht	7.144	79.200	12,1	136.261	20,8	57.061	8,7
Woningstichting De Kleine Meierij	Den Bosch	3.691	44.734	14,8	68.809	22,8	24.075	8,0
Christelijke Woongroep Marenland	Appingedam	2.285	21.191	16,2	29.229	22,4	8.038	6,2
Stichting Eelder Woningbouw	Tynaarlo	962	5.260	16,6	6.951	22,0	1.691	5,4
Pantein Wonen	Sint Anthonis	1.211	12.013	15,1	15.777	19,9	3.764	4,8
Woonstichting Union	Oud-Beijerland	5.118	49.945	21,1	60.111	25,5	10.166	4,4
GroenrandWonen	Utrecht	2.338	19.890	15,2	25.323	19,4	5.433	4,2
Nieuw Wonen Friesland	Leeuwarden	8.311	52.057	18,2	63.131	22,0	11.074	3,8
Rentree	Deventer	4.318	52.113	13,5	66.527	17,3	14.414	3,8
Stichting Poort 6	Gorinchem	7.057	53.829	15,5	65.337	18,8	11.508	3,3
Stichting Portaal	Baarn	50.775	458.040	18,2	530.466	21,1	72.426	2,9
Woningstichting Soomland	Bergen op Zoom	2.327	14.566	10,3	18.647	13,2	4.081	2,9
Woningstichting Alphons Ariëns	Druten	1.960	19.108	21,3	21.622	24,1	2.514	2,8
Woningbouwvereniging Patrimonium	Barendrecht	2.463	23.552	18,0	26.676	20,4	3.124	2,4
Stichting Woonbedrijf ieder1	Deventer	14.983	165.754	21,0	182.658	23,2	16.904	2,2
Woningbouwvereniging Volksbelang	Helmond	2.540	21.810	11,6	25.596	13,6	3.786	2,0
Woningbouwvereniging Goed Wonen	Lopik	287	2.359	14,5	2.549	15,7	190	1,2
Woningstichting De Kempen	Bladel	627	8.597	13,9	9.152	14,7	555	0,9
Woningbouwvereniging Reeuwijk	Reeuwijk	1.035	9.860	31,1	10.140	32,0	280	0,9
Stichting Slagenland Wonen	Waalwijk	803	5.893	17,2	6.170	18,0	277	0,8
Stichting Parteon	Zaanstad	16.821	200.169	24,1	205.909	24,8	5.740	0,7
Stichting 3B-Wonen	Lansingerland	4.100	38.681	17,3	39.700	17,8	1.019	0,5
Totaal		154.636	1.454.166		1.785.148		330.981	

* inclusief beklemming vennootschapsbelasting

Het totale volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 van de groep corporaties met onvoldoende vermogen op de middellange termijn bedraagt € 1.454,2 miljoen. Het verschil tussen het risicobedrag en het volkshuisvestelijk vermogen komt uit op een totaalbedrag van € 331,0 miljoen, hetgeen neerkomt op gemiddeld 23%.

De bedrijfswaarde van deze groep corporaties komt uit op gemiddeld € 33.164,- per woon-gelegenheid, terwijl de gemiddelde WOZ-waarde € 126.428,- per woongelegenheid bedraagt. Het verschil tussen bedrijfswaarde en WOZ-waarde varieert bij deze groep corporaties van 129% tot ruim 800%. Uit deze gegevens blijkt dat de woningmarktpositie van deze corporaties als gunstig tot zeer gunstig gekwalificeerd kan worden. Tot slot blijkt uit onderzoek en gesprekken met de corporaties dat deze de financiële problematiek onderkennen en in veel gevallen ook al maatregelen in voorbereiding hebben ter verbetering van de financiële vooruitzichten.

Gelet op het bovenstaande heeft het Fonds, ondanks de verslechterde economische situatie, vertrouwen in het probleemoplossend vermogen van deze corporaties. Er is daarom vooralsnog geen reden bij deze corporaties nadere maatregelen op gebied van financieel toezicht te treffen. Volstaan is deze corporaties te wijzen op de vermogensrisico's. Daarnaast heeft het Fonds de corporaties verzocht de geprognosticeerde activiteiten beter af te stemmen op de financiële mogelijkheden. Op basis van de Prospectieve informatie in 2010 zal het Fonds opnieuw toetsen of deze corporaties een betere balans hebben weten te vinden tussen activiteiten en het beschikbare vermogen.

Los van voornoemd oordeel vormen recente nieuwe ontwikkelingen voor het Fonds reden met enkele B1 corporaties (zoals Servatius Woningstichting) het overleg over de financiële vooruitzichten voort te zetten.

Tabel 3.7 Overzicht corporaties met op korte termijn onvoldoende vermogen (B2)

Naam corporatie	Vestigingsplaats	Aantal woon-gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013		Risiko*		Vermogenstekort ultimo 2013	
			x € 1.000,-	in %	x € 1.000,-	in %	x € 1.000,-	in %
Woningbouwvereniging Moordrecht	Moordrecht	788	110	0,3	11.009	33,6	10.899	33,3
Stichting Veron	Moerdijk	100	-2.161	-9,0	5.166	21,5	7.327	30,5
Stichting Wonen Wateringen	Westland	1.888	546	0,5	21.465	19,3	20.919	18,8
SGBB	Haarlemmermeer	6.439	33.693	4,5	125.444	16,7	91.751	12,2
Woningstichting Wherestad	Purmerend	4.338	29.222	17,4	42.820	25,4	13.598	8,0
Woningbouwvereniging Maarn	Utrechtse Heuvelrug	312	2.153	15,4	2.796	20,0	643	4,6
Stichting Interkerkelijk								
Bejaardenwerk	Veenendaal	1.186	6.264	7,2	9.608	11,1	3.344	3,9
Woningbouwvereniging Gelderland	Arnhem	192	575	10,3	761	13,7	186	3,4
Woningstichting Haag Wonen	Den Haag	22.194	150.319	14,1	180.450	16,9	30.131	2,8
Woningbouwvereniging de Combinatie	Zeist	3.561	25.369	17,1	27.432	18,5	2.063	1,4
Totaal		40.998	246.091		426.950		180.859	

* inclusief beklemming vennootschapsbelasting

De groep van tien corporaties met op korte termijn onvoldoende vermogen beheert in totaal 40.998 woonegelegenheden. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 van deze corporaties bedraagt € 246,1 miljoen. Het risicobedrag bedraagt nominaal € 427,0 miljoen. Dit betekent dat deze corporaties in totaal € 180,6 miljoen dienen om te buigen om een gezonde financiële positie te bereiken. Bij vier corporaties is het verschil tussen volkshuisvestelijk vermogen en risicobedrag beperkt. Onderstaand wordt per corporatie een korte schets gegeven van de financiële situatie.

Woningbouwvereniging Moordrecht, Moordrecht

De zwakke financiële vooruitzichten van Woningbouwvereniging Moordrecht ontstaan door een combinatie van een ambitieus nieuwbouw- en renovatieprogramma, terwijl hiertegenover sprake is van een beperkte vermogensgroei door verkoop van huur- en koopwoningen. Eind 2009 heeft een heroverweging plaatsgevonden van strategische keuzes mede in het licht van een recent vastgesteld strategisch voorraadbeleid. Het herstelplan vormt de basis voor een nadere toets van de financiële positie van Moordrecht.

Stichting Veron, Moerdijk

Stichting Veron is gestart met de bouw van 82 appartementen. De hieruit voortvloeiende onrendabele investeringen stijgen ver uit boven de financiële spankracht van deze zeer kleine corporatie (100 woonegelegenheden). Het Fonds heeft een plan van aanpak ontvangen, waaruit moet blijken dat de financiële continuïteit niet in gevaar komt.

Stichting Wonen Wateringen, Westland

Na een periode van betrekkelijk weinig activiteiten heeft Stichting Wonen Wateringen thans haar volledige investeringsambities in de prognoses verwerkt. Hierdoor is in de continuïteitsbeoordeling een ongunstig beeld ontstaan van de financiële positie, die tot een B2 classificatie heeft geleid. Deze uitkomst vormt voor de corporatie aanleiding het strategisch voorraadbeleid kritisch te bezien en te herijken. De corporatie verwacht dat door aanpassing van het strategisch voorbeleid en enkele andere maatregelen, de financiële positie significant zal verbeteren. Met Wonen Wateringen is afgesproken dat zij in januari 2010 een plan van aanpak bij het Fonds zal indienen.

Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden, Haarlemmermeer

De SGBB is vanwege een te grote nieuwbouw projectenportefeuille financieel gezien in zeer zwaar weer gekomen. Daarnaast is de corporatie in enkele rechtszaken verwikkeld waarvan de afloop op dit moment nog niet bekend is. De minister heeft mede op verzoek van het Fonds deze corporatie onder extern toezicht gesteld. Het Fonds voert momenteel intensief overleg met het interim bestuur van de SGBB over de wijze waarop de financiële problematiek opgelost kan worden. Hierbij zal tevens de vraag aan de orde komen of beroep gedaan zal moeten worden op het Fonds voor financiële ondersteuning. Eind november heeft het Fonds een anticipatiebesluit genomen, vooruitlopend op een beslissing over de aanvraag van saneringsteun.

Woningstichting Wherestad, Purmerend

Gelet op de zwakke financiële positie heeft het Fonds Woningstichting Wherestad verzocht een plan van aanpak op te stellen, dat inzichtelijk maakt of er voldoende vermogensherstel optreedt. Gebleken is dat de corporatie voornemens is eind 2009 een besluit te nemen over een fusie met een andere corporatie. Voorts overweegt de corporatie verkoop van bezit aan het Wif. Eveneens overweegt de corporatie enkele renovatieplannen op te schorten, minimaal tot de voorgenomen fusie een feit is.

Woningbouwvereniging Maarn, Maarn

De zwakke financiële positie is voor een deel veroorzaakt door de overname van 18 sociale huurwoningen van een andere woningcorporatie. Deze aankoop heeft geleid tot een fors investeringsgebonden verlies. Daarnaast verwacht de corporatie dat een deel van het bezit gerenoveerd moet worden. Deze activiteiten, alsmede een nog niet afgedekte toekomstige financieringsbehoefte hebben geleid tot een forse stijging van het risicobedrag (ondergrens volkshuisvestelijk vermogen). Het Fonds voert met het bestuur van de woningbouwvereniging intensief overleg over een op te stellen herstelplan.

Stichting Interkerkelijk Bejaardenwerk, Veenendaal

Stichting Interkerkelijk Bejaardenwerk realiseert in 2009 een nieuwbouwproject in het centrum van Veenendaal. Daarnaast verwacht de corporatie een forse investering voor woningverbetering. Door de hieruit voortvloeiende investeringsgebonden verliezen staat de financiële positie van de stichting onder druk. De corporatie onderzoekt de mogelijkheden om de financiële positie te verbeteren. Hierbij wordt gedacht aan (complexgewijze)verkoop van woningen, maar ook samenwerking met andere corporaties (matching). De stichting zal een plan van aanpak opstellen ter verbetering van de financiële positie.

Woningbouwvereniging Gelderland, Arnhem

De oorzaak voor de zwakke financiële positie bij Woningbouwvereniging Gelderland moet gezocht worden in de sterk gestegen bedrijfslasten. Deze stijging was het gevolg van de ambitie om de corporatie sterk te laten groeien. Deze plannen heeft de corporatie inmiddels aangepast. De corporatie zal een plan van aanpak opstellen waaruit een voldoende vermogensherstel zal moeten blijken.

Woningstichting Haag Wonen, 's-Gravenhage

Het negatieve continuïteitsoordeel van het Fonds is voor Haag Wonen niet als een verrassing gekomen. Inmiddels heeft het corporatiebestuur enkele besluiten genomen die zullen moeten leiden tot verbetering van de vermogenspositie. De besluiten omvatten onder meer een heroverweging van de projectenportefeuille, alsmede enkele maatregelen ter verbetering van de efficiency van de werkorganisatie. Haag Wonen heeft de verwachting uitgesproken dat met de vaststelling van een nieuw ondernemingsplan en de daaruit voortvloeiende maatregelen en beleidswijzigingen de financiële vooruitzichten sterk zullen verbeteren. Met Haag Wonen is afgesproken dat zij in januari 2010 een plan van aanpak bij het Fonds zal indienen.

Woningbouwvereniging de Combinatie, Zeist

De zwakke financiële positie van Woningbouwvereniging de Combinatie is vooral ontstaan doordat de corporatie van zeer pessimistische uitgangspunten is uitgegaan ten aanzien van de waardering van de vastgoedportefeuille. Uit een opgesteld herstelplan blijkt dat er perspectief is op een forse verbetering van de financiële positie.

Uit bovenstaande toelichtingen blijkt dat ook de 'B2-corporaties' adequate maatregelen treffen teneinde de vermogenspositie te verbeteren, dan wel dat overleg met het Fonds over de te nemen maatregelen nog gaande is. Het Fonds volgt de ontwikkelingen bij deze corporaties nauwlettend.

3.6 C-corporaties

Bij 45 woningcorporaties ligt het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 boven een door het Fonds vastgestelde bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2008-2013 kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen. In feite is sprake van een onbalans tussen de voorgenomen activiteiten en de financiële mogelijkheden van de corporatie.

In tabel 3.8 wordt inzicht gegeven in het verschil tussen het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 en de bovengrens.

Tabel 3.8 Verschil volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 naar grootteklasse

	Aantal C-corporaties	Volkshuisvestelijk vermogen			Bovengrens			Verschil
		Aantal woon-gelegenheden	x € 1 miljoen	Gemiddeld bedrag per woonegelegenheid x € 1,-	x € 1 miljoen	Gemiddeld bedrag per woonegelegenheid x € 1,-	x € 1 miljoen	Gemiddeld bedrag per woonegelegenheid x € 1,-
0-500	12	3.858	106	27.540	79	20.552	27	6.988
500-5.000	18	37.642	739	19.637	655	17.408	84	2.229
5.000-10.000	11	71.436	1.453	20.338	1.291	18.067	162	2.272
10.000-20.000	2	29.888	684	22.875	607	20.319	76	2.556
≥ 20.000	2	96.430	2.398	24.871	2.324	24.100	74	771
Totaal	45	239.254	5.380	22.488	4.956	20.716	424	1.772

De C-corporaties beschikken ultimo 2013 naar verwachting over een volkshuisvestelijk vermogen van in totaal € 5.380 miljoen. De bovengrens is voor deze groep corporaties bepaald op € 4.956 miljoen. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende twee componenten:

- ♦ **Grensbedrag in verband met corporatiegrootte:** Een financiële buffer van in totaal € 4.556 miljoen 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 2013:** Een aanvullende buffer van € 400 miljoen 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 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 2008-2013.

Na aftrek van de bovengrens resteert een positief verschil van € 424 miljoen. Van dit verschil komt een bedrag van € 313 miljoen voor rekening van 15 grote corporaties (vanaf 5.000 woonegelegenheden).

Tabel 3.9 Overzicht C-corporaties met meer dan 5.000 woonegelegenheden, ultimo 2013

	Vestigings- plaats	Aantal woon- gelegenheden	Volkshuisvestelijk vermogen x € 1 miljoen	Bovengrens x € 1 miljoen	Vershil x € 1 miljoen	In %
Stichting Vestia Groep	Rotterdam	73.243	1.868,5	1.832,6	35,9	0,6
Stichting Woonschakel Westfriesland	Medemblik	5.518	107,6	104,7	3,0	1,0
Woningstichting Hestia	Kerkrade	6.025	92,5	87,2	5,3	2,0
Christelijke Woningstichting Patrimonium de Woningstichting	Groningen Wageningen	6.700 5.132	97,6 120,9	90,7 114,6	6,9 6,3	2,3 2,3
Stichting Mozaïek Wonen	Gouda	8.437	163,2	149,3	13,9	2,8
Wonen Limburg	Roermond	23.187	529,8	491,3	38,5	3,1
Arcade	Westland	6.216	118,2	106,1	12,2	3,4
Stichting Intermaris Hoeksteen	Hoorn	12.631	292,6	262,4	30,3	3,7
Woningstichting Progrez	Dordrecht	8.409	207,1	184,2	22,9	4,0
De Woonplaats	Enschede	17.257	391,1	344,9	46,1	4,1
Woningstichting Salland Wonen	Raalte	5.425	105,1	92,0	13,1	4,9
De Goede Woning	Zoetermeer	5.709	155,4	133,3	22,1	7,3
Woonpartners Midden-Holland	Waddinxveen	6.860	118,6	99,1	19,5	7,5
Sité Woondiensten	Doetinchem	7.005	166,7	129,4	37,3	11,5
Totaal		197.754	4.534,9	4.221,8	313,1	2,4

Uit tabel 3.9 blijkt dat in de meeste gevallen het relatieve verschil tussen het volkshuisvestelijk vermogen en de door het Fonds vastgestelde bovengrens beperkt is.

Alle C-corporaties zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op het continuïteitsoordeel van het Fonds.

De reacties van de vier grootste corporaties luiden als volgt:

Vestia geeft aan dat het C-oordeel volledig toe te schrijven is aan de resultaten van een actief treasurybeleid. Als gevolg daarvan is het volkshuisvestelijk vermogen in 2008 met bijna € 500 miljoen toegenomen. De investeringen voor de komende jaren zullen hetzelfde niveau hebben als vorig jaar en liggen rond de € 700 miljoen. Vestia zal de komende periode bezien op welke wijze zij het toegenomen volkshuisvestelijk vermogen kan inzetten. Vorig jaar was Vestia ingedeeld in categorie A.

Wonen Limburg financiert een belangrijk deel van de investeringen door middel van verkoop van huurwoningen. De verkoop stagneert echter. Hierdoor wordt de financiering van nieuwe investeringen steeds moeilijker. Ook blijkt dat door externe omstandigheden de huidige lange termijnplanning slechts gedeeltelijk realiseerbaar is. Bovendien zijn de lange termijngevolgen van de bevolkingskrimp in de prognoses niet verwerkt. Daarnaast zal buiten de prognoseperiode nieuw maatschappelijk vastgoed worden gerealiseerd, wat een aanvullend beslag op het vermogen zal leggen. Tot slot is Wonen Limburg bereid haar vermogen in te zetten buiten het huidige geografische werkgebied en/of het ondersteunen van minder kapitaalcrachtige corporaties.

Als reactie op het continuïteitsoordeel heeft **De Woonplaats** aangegeven dat alle beleidsvoornemens in de prognoses zijn verwerkt. De verwachte verkoop van huurwoningen in de periode 2009-2013 is inmiddels met 25% naar beneden bijgesteld. Hierdoor zal naar verwachting het volkshuisvestelijk vermogen lager uitkomen.

Intermaris Hoeksteen geeft aan dat de corporatie maximaal wil investeren in haar bezit, doch dat enkele grote plannen niet in de bedrijfswaarde zijn opgenomen, omdat deze niet haalbaar zijn vanwege de financieringsmogelijkheden conform de richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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

- ◆ 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 bekend of niet concreet genoeg zijn op het moment dat de begrotingen zijn opgesteld. Hierop worden de volgende toelichtingen gegeven:
 - ◆ Trage voortgang van projecten door externe factoren zoals het niet verkrijgen van medewerking door gemeenten.
 - ◆ Het in de toekomst aangaan van samenwerking met collega-corporaties.
 - ◆ Beperkte bouw mogelijkheden binnen de eigen gemeente, waardoor de corporatie zich beraamt op investeringen buiten haar eigen werkgebied.

- ◆ De corporatie heeft bij het indienen van haar prognosegegevens geen rekening gehouden met energiebeperkende maatregelen.
- ◆ De corporatie verwacht (forse) onrendabele investeringen die buiten de vigerende prognoseperiode vallen. Hierop vooruitlopend heeft de corporatie de financiële positie versterkt, bijvoorbeeld door verkopen van huurwoningen.
- ◆ Een aantal corporaties heeft aangegeven dat vanwege de economische crisis de in de prognosegegevens ingerekende verkoopopbrengsten naar verwachting niet gehaald zullen worden. Dit zal leiden tot neerwaartse aanpassingen in de meerjarenprognose van het komende jaar.
- ◆ Bij nader inzien zijn er tekortkomingen geconstateerd in de kwaliteit van de aangeleverde prognosegegevens.
- ◆ Een (mogelijke) fusie met andere corporaties, waarna de voorgenomen activiteiten meer passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie.

3.7 Conclusie continuïteitsoordeel

Uit de financiële beoordelingen is gebleken dat bij 81% van de corporaties sprake is van een passend activiteitsniveau (nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop- en woningverbetering) gelet op de financiële mogelijkheden in de periode 2008 - 2013. Dit oordeel staat los van de vraag of de beoogde activiteiten ook passend zijn bij de volkshuisvestelijke opgaven waarvoor corporaties staan.

De groep woningcorporaties waarbij een onbalans is geconstateerd tussen relatief beperkte activiteiten en financiële mogelijkheden, is ten opzichte van het voorgaande jaar afgenomen van 77 naar 45 corporaties. Daarnaast stijgt het aantal corporaties met onvoldoende vermogen van 12 naar 35 corporaties. Er zijn dus meer financieel zwakkere en minder 'rijke' corporaties. Deze aanpassingen zijn vooral het gevolg van de programmering van nieuwbouw, verkoop en verbeteringsplannen ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarnaast kunnen deze verschuivingen mede het gevolg zijn van de invoering van de vennootschapsbelasting, de heffing voor de 40-wijken alsmede het aanpassen van risicopercentages in verband met de recente economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt (laag inflatieniveau, stagnerende verkoop van huur- en koopwoningen).

Hierbij past wel de volgende kanttekening. Bovenvermelde oordelen zijn gebaseerd op prognosegegevens die het Fonds in februari en maart 2009 van de corporaties heeft ontvangen. De corporaties hebben veelal de prognosegegevens ontleend aan interne bedrijfsbegrotingen die in het najaar van 2008 zijn vastgesteld. Niet is uit te sluiten dat op moment van opstellen van deze cijfers de effecten van de recente economische crisis en stagnerende verkoop van huur- en koopwoningen nog niet in hun volle omvang zijn meegenomen.

Solvabiliteitsoordeel 2009

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

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

Door middel van een risicobeoordeling wordt het vermogen bepaald dat aanwezig moet zijn om met 95% zekerheid de risico's uit de woningexploitatie op te vangen. Evenals bij het continuïteitsoordeel het geval is, onderscheidt het Fonds hiertoe drie risicobronnen, 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.

4.2 Onderzoeksresultaten

In tabel 4.1 zijn de resultaten weergegeven van de beoordelingen ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel.

Tabel 4.1 Resultaten solvabiliteitsoordeel

	2008			2009		Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2008 x € 1 miljoen
	Aantal corporaties*	Aantal corporaties	in %	Aantal woon- gelegenheden	in %	
Voldoende solvabiliteit	426	419	97	2.358.444	99	32.600
Onvoldoende solvabiliteit	4	10	2	28.570	1	-50
Voorlopig geen solvabiliteitsoordeel	0	1	0	1.078	0	22
Totaal	430	430	100	2.388.092	101	32.572

* Gecorrigeerd voor aantal corporaties (25) dat door fusie is opgegaan in andere corporaties

Bij de Woningbouwvereniging Beter Wonen uit Hippolytushoef is het niet mogelijk een solvabiliteitsoordeel te geven aangezien er onduidelijkheid is ontstaan over de financiële omvang van de begrote onderhoudsuitgaven, alsmede de financiële gevolgen voor het mogelijk niet doorgaan van nieuwbouwprojecten. In overleg met het Fonds heeft de corporatie besloten een onafhankelijk onderzoek in te stellen naar deze aspecten. Na ontvangst van de resultaten van dit onderzoek zal het Fonds alsnog een oordeel geven over de solvabiliteit van Beter Wonen.

Bij 419 corporaties geeft de solvabiliteit geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De tien corporaties met onvoldoende solvabiliteit beheren slechts 28.570 woongelegenheden. Het totale volkshuisvestelijk vermogen van deze corporaties bedraagt € 50,3 miljoen negatief. Afgezet tegen een totaal risicobedrag van € 262,4 miljoen resteert voor deze tien corporaties een vermogenstekort van € 312,7 miljoen.

Ultimo 2007 waren vijf corporaties³ ingedeeld in de categorie onvoldoende solvabiliteit. Eén van deze corporaties (de Woningbouwvereniging EEM te Zandvoort) is inmiddels gefuseerd met Woningstichting de Key. Van de overige vier corporaties bleken drie corporaties in staat de vermogenspositie zodanig te verbeteren dat thans tot een positief solvabiliteitsoordeel gekomen kon worden. Alleen bij de Vereniging ZVH te Zaanstad moest opnieuw geconstateerd worden dat de solvabiliteit onvoldoende is.

In tabel 4.2 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.

³ Zie Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2008 van 17 november 2008, blz.40

Tabel 4.2 Overzicht corporaties met onvoldoende solvabiliteit

	Vestigingsplaats	Aantal woonegelegenheden
SGBB	Haarlemmermeer	6.439
Servatius Woningstichting	Maastricht	7.144
Woningstichting Wherestad	Purmerend	4.338
Stichting Zaanams Volkshuisvesting	Zaanstad	6.252
Stichting Veron	Moerdijk	100
Stichting Woontij	Texel	2.166
Woningbouwvereniging Gelderland	Arnhem	192
Woningstichting Pierre Louis	Terschelling	441
Stichting Interkerkelijk Bejaardenwerk	Veenendaal	1.186
Woningbouwvereniging Maarn	Utrechtse Heuvelrug	312
Totaal		28.570

* inclusief beklemming vennootschapsbelasting

Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden, Haarlemmermeer

Op moment van samenstelling van dit verslag beschikt het Fonds nog niet over een door het bestuur vastgestelde jaarrekening. Eén en ander houdt verband met de lopende discussie tussen de corporatie en de accountant over de wijze van waardering van de projectenportefeuille nieuwbouw en enkele claims van derden. De financiële positie van SGBB is zeer zorgwekkend. Dit blijkt eveneens uit het continuïteitsoordeel dat dit jaar is afgegeven. Het Fonds voert intensief overleg met de corporatie over een door de corporatie op te stellen herstelplan. Het Fonds heeft in november een anticipatiebesluit genomen. Een aanvraag voor saneringsteun is ingediend.

Servatius Woningstichting, Maastricht

Op moment van samenstelling van dit verslag beschikt het Fonds nog niet over een door de corporatie vastgestelde jaarrekening. Eén en ander houdt verband met de lopende discussie tussen de corporatie en de accountant over de wijze van waardering van het Campusproject in Maastricht. De corporatie is, in overleg met de extern toezichthouder en de nieuwe interim voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC), bezig met een scenario uit te werken waarin de tegenvallers van het Campusproject, intensivering van verkoop van woningen en afslanking van de organisatie opgenomen worden. Besloten is het Campustraject stop te zetten. Over de uitkomsten hiervan zal overleg plaatsvinden met het Fonds.

Woningstichting Wherestad, Purmerend

Op basis van de door de corporatie verstrekte informatie concludeert het Fonds dat nog onvoldoende maatregelen zijn getroffen die leiden tot vermogensherstel. De oorzaak van de slechte vermogenspositie is verbonden met lopende nieuwbouwplannen, waarvoor verplichtingen zijn aangegaan. Na ontvangst van een nog in te dienen herstelplan zal het Fonds de financiële vooruitzichten van de corporatie nader beoordelen.

Stichting Zaandams Volkshuisvesting, Zaandam

Op basis van de door de corporatie verstrekte informatie concludeert het Fonds dat nog onvoldoende maatregelen zijn getroffen die leiden tot vermogensherstel. In verband hiermee heeft het Fonds de corporatie verzocht om uiterlijk ultimo januari 2010 een plan van aanpak op te stellen dat inzichtelijk maakt of er voldoende vermogensherstel optreedt. Op basis van dit plan van aanpak zal het Fonds de financiële vooruitzichten nader beoordelen.

Stichting Veron, Moerdijk

De zwakke solvabiliteitspositie van Veron is mede ontstaan doordat de corporatie juridische verplichtingen is aangegaan inzake een nieuwbouwproject van 82 woningen. De hieruit voortvloeiende onrendabele investeringen ad € 5,4 miljoen zijn daarom meegenomen bij de vermogensbepaling ultimo 2008. Naar aanleiding van een ingediend herstelplan heeft het Fonds aanvullende vragen aan de corporatie voorgelegd en verwacht tot definitieve afstemming te komen over de te nemen maatregelen ter verbetering van de solvabiliteitspositie.

Stichting Woontij, Texel

De zwakke financiële positie van Woontij is voor een belangrijk deel het gevolg van het relatief hoge niveau van de bedrijfslasten. Het corporatiebestuur heeft besloten een onderzoek in te stellen naar het lastenniveau en de efficiency van de organisatie. Met de corporatie is afgesproken dat het Fonds uiterlijk 31 december 2009 een plan van aanpak ontvangt waarin wordt aangegeven welke kostenbesparende maatregelen worden genomen teneinde de vermogenspositie van Woontij te verbeteren.

Woningbouwvereniging Gelderland, Arnhem

Woningbouwvereniging Gelderland is een kleine toegelaten instelling die zich specifiek richt op wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Woningbouwvereniging Gelderland heeft de ambitie om een substantieel groter aantal eenheden in beheer te krijgen. Zij tracht dit te realiseren door projectontwikkeling en uitbreiding van het netwerk. De financiële positie en de structurele kosten van beheer vormen daarin een belemmerende factor. Onduidelijk is nog in welke vorm de projectontwikkeling en de overige ambities inhoud gaan krijgen.

Woningstichting Pierre Louis, Terschelling

Het volkshuisvestelijk vermogen van deze kleine corporatie daalt ten opzichte van vorig jaar met ca. € 4,1 miljoen. Pierre Louis ziet zich genoodzaakt de normering van het onderhoud op te hogen. Pierre Louis gaat er van uit dat er een onderhoudsinhaalslag noodzakelijk is. Pierre Louis is van mening dat nagegaan dient te worden of deze kleine organisatie niet beter af is wanneer samenwerking wordt gezocht met een andere woningcorporatie. Een extern bureau zal deze procedure begeleiden.

Stichting Interkerkelijk Bejaardenwerk (SIB), Veenendaal

De solvabiliteitspositie van SIB is onder druk komen te staan doordat het oudste bezit een inhaalslag moest ondergaan met betrekking tot planmatig onderhoud en een mogelijke upgrading. Daarnaast liepen de kapitaalslasten sterk op vanwege een grondaankoop, de aankoop

van woningbezit, alsmede de realisatie van een nieuwbouwplan (Stoomwever). Het Fonds voert met de corporatie overleg over een op te stellen herstelplan. Belangrijkste onderdeel van het plan vormt een complexgewijze verkoop van 80 woningen. Hiertoe heeft het SIB contact gelegd met het Wif in Hilversum.

Woningbouwvereniging Maarn, Utrechtse Heuvelrug

De zwakke solvabiliteitspositie van de Woningbouwvereniging Maarn is terug te voeren tot de aankoop van 18 sociale huurwoningen, alsmede de verwachte kosten voortvloeiende uit woningverbetering en grootonderhoud. Het Fonds voert intensief overleg over een door de corporatie op te stellen herstelplan teneinde de financiële positie te verbeteren.

4.3 Saneringscorporaties

Er zijn in 2008 geen nieuwe verzoeken om saneringssteun binnengekomen.

Bij de aanvang van het jaar 2009 bestond op basis van de prognosegegevens van corporaties nog de indruk dat er lopende het jaar geen aanvragen voor saneringsteun zouden worden ingediend. Lopende het jaar met daarbij de mogelijke effecten van de financiële crisis en vervolgens crisis op de woningmarkt, werd duidelijk dat bij een beperkt aantal corporaties sprake was van een haperende financiële continuïteit. Het vermogen daalde en daarnaast was sprake van negatieve kasstromen. Medio 2009 was er een tweetal corporaties waarbij afspraken zijn gemaakt over de voorbereidingen om een aanvraag om saneringsteun in te dienen. Enerzijds ging het om Centrada uit Lelystad waarbij onverwacht de combinatie van de niet geslaagde matching en het herijken van het strategisch voorraadbeleid duidelijk maakte dat de corporatie dit in de nabije toekomst niet meer alleen zou kunnen gaan uitvoeren. Deze nieuwe ontwikkelingen waren op moment van het opstellen van de jaarcijfers bij de corporatie nog niet bekend. Daarnaast was bij SGBB uit Hoofddorp sprake van een tweetal niet gelukte pogingen tot fusie respectievelijk overname zonder aanvullende steun van het Fonds. Ten slotte is er nog een kleine groep corporaties waarbij getracht wordt om zonder een aanvraag voor saneringsteun de financiële situatie weer vlot te trekken.

4.4 Conclusie solvabiliteitsoordeel

Bij in totaal tien corporaties met in totaal 28.570 wooneenheden is geconstateerd dat het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2008 lager is dan het risicobedrag inclusief Vpb-beklemming. Het totale vermogenstekort bedraagt € 312,7 miljoen. De groep corporaties met onvoldoende solvabiliteit is dit jaar verdubbeld. Vorig jaar werden vijf corporaties met in totaal 32.515 wooneenheden als onvoldoende solvabel aangemerkt, met een totaal vermogenstekort van € 78,5 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is dus sprake van een significante toename van het vermogenstekort. Bij zes corporaties is tevens sprake van een ongunstige verhouding tussen de begrote activiteiten en de financiële mogelijkheden. Dit heeft bij het continuïteitsoordeel geleid tot een classificatie in categorie B2. Mede in het kader van dit continuïteitsoordeel heeft het Fonds intensief overleg met de besturen van deze corporaties over een op te stellen herstelplan.

Realisaties en prognoses

Evenals vorig jaar heeft het Fonds de verschillen tussen de door corporaties opgegeven prognoses van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van corporaties en de feitelijke realisaties in beeld gebracht. Grote verschillen belemmeren een goed zicht op de te verwachten prestaties, zoals die bijvoorbeeld aan de orde komen in het overleg met lokale stakeholders. Met te hoge prognoses worden vaak illusoire verwachtingen gewekt, terwijl te lage prognoses een handicap kunnen vormen bij het maken van adequate afspraken. Daarnaast geven onjuiste prognoses ook een vertekend beeld over de financiële vooruitzichten van de corporatie.

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

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

Om zoveel mogelijk incidentele jaareffecten te voorkomen wordt de realisatie-index afgeleid van een gemiddelde gemeten over het verslagjaar 2008, alsmede twee voorgaande verslagjaren.

Tabel 5.1 Realisatie-index nieuwbouw, sloop en verkoop naar grootteklasse

	Aantal corporaties	Realisatie-index nieuwbouw	Realisatie-index sloop	Realisatie-index verkoop
0-500	58	0,46	0,39	0,58
500-5.000	240	0,55	0,44	0,58
5.000-10.000	77	0,59	0,43	0,63
10.000-20.000	33	0,55	0,50	0,72
≥ 20.000	22	0,57	0,55	0,73
Totaal	430	0,56	0,45	0,61

Uit tabel 5.1 blijkt dat kwaliteit van de prognosegegevens van de nieuwbouw van huur- en koopwoningen, alsmede de sloop en verkoop van huurwoningen, gemeten over een periode van drie jaren, nauwelijks is gewijzigd. Hierbij wordt aangetekend dat dit jaar de activiteiten van corporaties, die zijn ondergebracht in verbindingen, in het verslagjaar 2008 meegenomen zijn in de berekening van de realisatie-index. Dit betekent dat in een tijdsbestek van drie jaar de realisatie-index volledig betrekking zal hebben op de activiteiten in de groep als geheel.

Tabel 5.2 Realisatie-index naar corporatiegrootte

	Grens	Grootteklasse corporaties naar aantal wooneenheden					Totaal
		<500	500 <5.000	5.000 <10.000	10.000 <20.000	≥20.000	
a. Gerealiseerde aantallen wijken in aanzienlijke mate af van prognose	< 0,35	0	21	7	1	1	30
b. Gerealiseerde aantallen wijken in aanzienlijke mate af van prognose, doch er is sprake van zeer beperkte productieomvang (nieuwbouw < 100 eenheden, sloop en verkoop, resp. < 50 eenheden)	< 0,35	4	2	0	0	0	6
c. Corporaties realiseren een deel van prognosticeerde aantallen. Verbetering van realisatie is mogelijk	0,35-0,69	9	147	51	23	15	245
d. Corporaties realiseren in belangrijke mate prognose	vanaf 0,69	18	68	19	9	6	120
e. Geen sprake van nieuwbouw- verkoop en/ of sloop		27	2	0	0	0	29
Totaal aantal corporaties		58	240	77	33	22	430

Bij een groep van 30 corporaties is een aanzienlijk verschil geconstateerd tussen prognose en realisatie. Deze groep corporaties is hiervan schriftelijk in kennis gesteld met het verzoek een nadere toelichting te verstrekken over de oorzaken van de grote verschillen tussen prognoses en realisaties. Het Fonds heeft deze corporaties tevens verzocht aan te geven welke consequenties en maatregelen de corporaties hieraan verbinden.

In totaal hebben 245 corporaties een deel van de geprognosticeerde aantallen gerealiseerd, doch geconstateerd moet worden dat de prognoses voor verbetering vatbaar zijn. Het Fonds heeft deze corporaties verzocht de nodige aandacht te besteden aan een verbetering van de voorspelkracht.

Naleving wet- en regelgeving

Sinds 2001 heeft het Fonds de taak gekregen te rapporteren over het rechtmatig handelen door corporaties. Ook voor het verslagjaar 2008 is, na overleg met het ministerie, het rechtmatigheidonderzoek uitgevoerd. Conform de afspraken is dit jaar ook onderzoek gedaan naar de rechtmatigheid van nevenactiviteiten (werkdomein) en leningen u/g. Na het verstrijken van de reactietermijn op de IO-brief (1 februari 2010) zal in overleg met het ministerie worden bezien of er op deze aspecten daadwerkelijk sprake is van onrechtmatig handelen. Daarbij zal tevens worden betrokken de vraag of het bouwen van woningen met stichtingskosten hoger dan € 200.000,- voldoende is gemotiveerd en of mogelijke verkopen aan beleggers zijn gemeld.

Na een proces van hoor en wederhoor is er bij 240 corporaties (2007: 127) aanleiding tot het opvragen van nadere informatie. Omdat over verslagjaar 2007 niet is gerapporteerd over de aspecten werkdomein en leningen u/g, is voor de vergelijking een correctie reëel met de aspecten werkdomein (60) en leningen u/g (48). Dan resteert een aantal van 132 corporaties (30%; 2007:36%) waarbij sprake kan zijn van mogelijk onrechtmatig handelen.

	Totaal
Rechtmatigheid	Mogelijk niet rechtmatig
Bouwen boven € 200.000,-	9
Geen opgave beloning bestuurders	0
Geen opgave bezoldiging RvC	10
Geen verhuiskosten reglement	16
Geen overleg huurders	0
Samenstelling RvC niet conform statuten	0
Bezit buiten statutair werkgebied	1
Investerings buitenland	6
Verkoop zonder toestemming	1
Leningen_ug*	48
Werkdomein**	60
Grondposities	15
Verkoopprijs < 90% taxatiewaarde	69
Onafhankelijke taxatie/actueel taxatierapport	5
Totaal	240

* Informatie opgevraagd alvorens tot oordeel rechtmatig/onrechtmatig te komen

** Separaat traject via toetsgroep

Themaonderzoeken

In de Beleidsregels 2009 van het 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. Onderstaand worden kort de resultaten vermeld van alle onderzoeken die in dit kader door het Fonds zijn uitgevoerd.

7.1 Inventariserend onderzoek jaarverslag 2007

Op grond van bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en het Bbsh is de corporatie verplicht door middel van het jaar- en volkshuisvestingsverslag verantwoording af te leggen over de verrichte werkzaamheden. Los van deze juridische verplichtingen dienen, mede vanwege het bijzondere karakter van een corporatie (private onderneming met een maatschappelijke taak), hoge eisen gesteld te worden aan een transparante verantwoording. Onderdeel van het jaarverslag is de jaarrekening. Het doel van de jaarrekening is om informatie te verschaffen over de financiële positie, resultaten en wijzigingen in de financiële positie van een onderneming, die voor een grote reeks van gebruikers nuttig is bij het nemen van economische beslissingen⁴. Het Fonds is één van de belangrijkste gebruikers van de jaarrekening en het jaarverslag van een corporatie. Vanuit dat oogpunt, betekent dit dat niet alleen volstaan kan worden met een opsomming van de verrichte werkzaamheden, maar ook dat aangegeven wordt in welke mate de prognoses van de beoogde doelstellingen zijn behaald. Hierbij kan een evaluatie van de uitkomsten niet ontbreken. Het Fonds heeft bij 50 corporaties met meer dan 10.000 eenheden een onderzoek verricht naar de vraag in hoeverre het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag 2007, inzicht verschaffen in de beleidscontext en -voornemens, de realisatie en een evaluatie over een drietal specifieke onderwerpen, te weten:

- ◆ Huurprijsbeleid
- ◆ Investerings (nieuwbouw en aankoop van huurwoningen)
- ◆ Verkoop van huurwoningen.

Nagegaan is in hoeverre corporaties in de jaarverslagen een onderbouwing bij de prognoses hebben gegeven in de vorm van marktgegevens, de koppeling van deze gegevens met het strategisch voorraadbeleid en de communicatie hiervan met belanghebbers. Hierbij is gebleken dat in de helft van de onderzochte jaarverslagen deze onderwerpen terugkomen.

Uit de beoordeling is naar voren gekomen dat vermelding van de beleidsinput voor het

⁴ Stramien, Raad voor de Jaarverslaggeving, art 12

strategisch voorraadbeleid per corporatie in de jaarverslagen sterk wisselt. Blijkbaar besteedt een corporatie hier of wel of geen aandacht aan en komt een tussenweg niet voor. Opvallend is dat uit slechts 20% van de onderzochte jaarverslagen blijkt op welke wijze beleidsafstemming c.q. -communicatie met de belangrijkste belanghouders heeft plaatsgevonden. In tweederde deel van de jaarverslagen wordt een toelichting gegeven over de samenhang van het beleid met de woningmarkt. Circa 50% van de corporaties geeft informatie op welke wijze sprake is van een koppeling tussen de missie en visie en het strategisch voorraadbeleid.

Uit tabel 7.2 blijkt dat corporaties over drie van de belangrijkste activiteiten in de jaarverslagen vooral volstaan met een weergave van de gerealiseerde activiteiten. Informatie over doelstellingen en de uiteindelijke evaluatie worden slechts in beperkte mate in de jaarverslagen vermeld. Hieruit blijkt dat de onderzochte corporaties het jaarverslag vooral zien als een overzicht van de ondernomen activiteiten, gerealiseerde projecten en relevante cijfers over het verslagjaar. Door het veelal ontbreken van een adequate evaluatie ontstaat geen inzicht in de mate waarin corporaties de door hen beoogde doelstellingen daadwerkelijk hebben gerealiseerd. De waarde van het jaarverslag als verantwoordingsinstrument is daarmee beperkt.

Tabel 7.1 Resultaten inventariserend onderzoek jaarverslag 2007, in procenten

	Huurprijsbeleid		Investerings		Verkoop huurwoningen	
	Vermeld	Niet vermeld	Vermeld	Niet vermeld	Vermeld	Niet vermeld
Doelstellingen	30	70	21	79	29	71
Realisatie	42	58	47	53	50	50
Evaluatie	5	95	9	91	20	80

7.2 Nulmeting integriteitsbeleid woningcorporaties

Het Fonds heeft in opdracht van de minister een nulmeting uitgevoerd naar het integriteitsbeleid bij woningcorporaties. Doel van de nulmeting is om meer inzicht te krijgen in het beleid en de preventieve maatregelen die corporaties hebben ontwikkeld op het gebied van integriteit. Het onderzoek is onderverdeeld in twee fasen. De eerste fase is uitgevoerd door middel van een enquête onder alle woningcorporaties. Om goed inzicht te krijgen in de verschillende rollen van het bestuur en de RvC zijn voor beide afzonderlijke vragenlijsten gehanteerd. Bij de vragenlijst voor het bestuur ligt het accent op de inventarisatie van het organisatiebrede integriteitsbeleid en de hieraan gekoppelde beheersingsmaatregelen. Het vormgeven hiervan is immers in eerste instantie een verantwoordelijkheid van het bestuur. Bij de vragenlijst voor de RvC ligt het accent op de monitoring van het organisatiebrede integriteitsbeleid en daarnaast op de uitoefening van toezicht op de integriteit van het bestuur. Niet integer handelen levert een belangrijk risico voor elke organisatie op. Preventieve maatregelen in de vorm van een adequaat en integraal instrumentarium kunnen dit risico verkleinen en beheersbaar maken en de integriteit van een organisatie 'sturen'. De opgestelde vragenlijsten leveren een beeld van hoe dit instrumentarium er uit kan zien. De vragenlijsten blijken in de praktijk al een belangrijke functie te hebben bij het vergroten van het bewustzijn rond integriteit en de mogelijkheden om het integer handelen te bevorderen. De respons ten aanzien van

de indiening van de vragenlijsten (93% bestuur en 88% RvC) kan in vergelijking met enquêtes in zijn algemeenheid als hoog worden getypeerd, maar gelet op het belang van het onderwerp, de incidenten en het imago van de sector op dit vlak, werd een 100% respons verwacht.

Resultaten nulmeting

Relatie omvang-beleid

Ruim 87% van de corporaties die de enquête hebben ingevuld, heeft aangegeven beleid te hebben geformuleerd omtrent integer handelen. Er valt een duidelijke relatie te constateren tussen het al dan niet hebben van beleid op dit gebied met het aantal verhuureenheden van een corporatie. Van de groep kleine corporaties met minder dan 500 woongelegenheden zegt 54% beleid te hebben, dit neemt toe tot 100% bij de groep corporaties vanaf 20.000 woongelegenheden. Een zelfde beeld is er bij het hebben van een integriteitcode, naarmate de corporatie groter wordt, beschikt men in meer gevallen over een integriteitcode, maar ook bij de groep grootste corporaties beschikt 10% naar eigen aangeven nog niet over een integriteitcode. Een eveneens opvallende uitkomst is dat in een belangrijk deel van de codes het sanctiebeleid bij integriteitschendingen (nog) niet is vastgelegd en ook bepalingen rond het declareren van kosten nog maar beperkt zijn opgenomen.

Risico's integer handelen

De basis voor het in stand te brengen instrumentarium moet worden gevonden in inzicht in de risico's rond integer handelen. Hoewel ruim 60% van de bestuurders aangeeft dat er risico's zijn op het gebied van integer handelen, heeft nog maar 23% een risicoanalyse op het gebied van integer handelen uitgevoerd. Zeker niet alle corporaties (61%) screenen belangrijke zakenpartners op bonafiditeit.

Personeelsbeleid

Op het gebied van personeelsbeleid valt onder andere bij de werving en selectie nog veel te winnen. Een goede selectie 'aan de poort' kan het aannemen van medewerkers met een juiste houding en competenties op het gebied van integer handelen bevorderen. Screening van medewerkers in kwetsbare functies vindt nog maar in minder dan 40% van de gevallen plaats en wordt bij hoge uitzondering een verklaring omtrent gedrag aan nieuw aan te stellen medewerkers gevraagd. Een punt dat aandacht vraagt van corporaties is dat bewustwordingsactiviteiten en dilemmatrainingen nog maar mondjesmaat (20%) worden georganiseerd.

De werkgeversrol van commissarissen

De werkgeversrol van de Raden van Commissarissen kan ook op onderdelen worden verbeterd. Zo wordt er bijvoorbeeld niet in alle gevallen (75%) een referentiecheck gedaan bij het aanstellen van een bestuurder. Naarmate een corporatie groter is, gebeurt dit overigens veelvuldiger. In 72% van de gevallen wordt door de Raden van Commissarissen aangegeven dat er iets geregeld is rond het bezoldigingsbeleid en in 84% van die gevallen zijn ook maatregelen getroffen om de naleving van het bezoldigingsbeleid vast te stellen. Opmerkelijke uitkomst is dat minder dan de helft (43%) van de Raden van Commissarissen de onkostendeclaraties van het bestuur autoriseert.

Interne controle

Als gekeken wordt naar interne controlemaatregelen, valt te constateren dat op cruciale onderdelen nog zaken ontbreken en onvoldoende gebruik gemaakt wordt van de controle mogelijkheden die er mogelijk zijn. Zo blijkt dat veel corporaties (37%) niet beschikken over richtlijnen omtrent het te volgen onderhandelingsproces bij vastgoedtransacties. Bij een aantal corporaties zijn er geen transactielimieten voor het bestuur ingesteld. Ook vindt er nog in veel gevallen (43%) geen controle plaats (bij het Kadaster) naar het waardeverloop ten opzichte van voorgaande en opvolgende vastgoedtransacties. Minder dan een derde van de corporaties maakt gebruik van een externe audit gericht op het integer handelen (en de risico's hieromtrent) van de organisatie. Een dergelijke audit kan belangrijke input leveren voor het tot stand te brengen beleid en beheersingsinstrumentarium rond integer handelen.

Conclusies

In veel gevallen valt te constateren dat, naar de opgave van besturen en Raden van Commissarissen van corporaties, in het beleid en het instrumentarium om integer handelen te bevorderen, nog verbeteringen zijn aan te brengen. Duidelijk is te merken aan de reacties van de corporaties, dat er een bewustwordingsproces gaande is over het onderwerp integer handelen en de risico's op dit terrein. Vertrouwenwekkend is ook te constateren dat veel bestuurders aangeven verbeteringen te zullen doorvoeren in het beleid en het instrumentarium en ook Raden van Commissarissen aangeven dat deze verbeteringen wenselijk zijn. Dat het hebben van een afdoend attentieniveau rond dit onderwerp nog niet bij alle bestuurders en Raden van Commissarissen is doorgedrongen, blijkt uit de non response van een aantal corporaties. Het feit dat bij circa 50 corporaties de statutaire zittingstermijn van minimaal één van de leden van de RvC is overschreden, roept ook vragen op. Het Fonds zal in december 2009 de tweede fase van het onderzoek 'Integer handelen corporatiesector' afronden, waarin de bestuurders en commissarissen van 21 woningcorporaties worden geïnterviewd om een beeld te krijgen van de 'werkelijkheid achter het papier'. Op basis van deze inzichten (best practice) ontstaat wellicht een handreiking teneinde het beleid en instrumentarium rond integer handelen te verbeteren.

7.3 Beloningen bestuur

Al sinds enkele jaren wordt aan de corporaties een opgave gevraagd van de primaire en secundaire beloningen van de bestuurders. Los van de bepalingen voortkomend uit de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) waren corporaties in die gevallen waar sprake is van meer dan een bestuurder, conform het Burgerlijk Wetboek al verplicht daarvan in de verantwoordingsstukken opgave te doen. Daar waar de beloning is terug te leiden naar een individuele bestuurder, was die opgave niet verplicht. Het Fonds stelt vast dat in toenemende mate corporaties inzicht verschaffen in de hoogte van de beloning ook als daartoe geen wettelijke verplichting bestaat. In tabel 7.2 is de hoogte van de gemiddelde bestuursvergoedingen (per bestuurder) naar grootteklasse van de corporaties weergegeven.

Tabel 7.2 Bezoldiging bestuurders (gemiddelde per persoon x € 1,-)

	Aantal corporaties	Gemiddelde bezoldiging	Gemiddelde standaard deviatie	Hoogste opgegeven bezoldiging
0-500	58	13.311	23.725	140.000
500-5.000	240	87.941	44.923	179.000
5.000-10.000	77	133.325	24.559	194.000
10.000-20.000	33	144.187	53.889	362.000
≥ 20.000	22	177.945	57.908	372.000

Uit de dVi van corporaties blijkt dat bij 19 corporaties met minder dan 500 wooneenheden geen bestuursvergoedingen zijn vermeld. Er mag van worden uitgegaan dat de bestuurders van deze corporaties hun werkzaamheden pro deo verrichten. Hiertegenover staat dat bij één kleine corporatie met een woningbezit van in totaal 285 verhuureenheden, de bezoldiging van de bestuurder € 103.000,- bedraagt. Daarnaast is aan deze bestuurder een lening verstrekt van € 37.000,-. Bij de groep kleine corporaties is dus sprake van een grote variëteit in bestuursvergoedingen. Dit verklaart dat de spreiding (standaarddeviatie van € 23.725,-) rond het gemiddelde ad € 13.311,- zeer groot is. Het verschil in vergoedingen kan te maken hebben met het feit dat bij sommige corporaties geen werkapparaat is, waar door bestuurders, naast de gebruikelijke bestuurswerkzaamheden, ook uitvoerende werkzaamheden worden verricht.

Tabel 7.3 Hoogste bezoldiging per wooneenheid (x € 1.000,-) bestuurders van corporaties met < 1.000 wooneenheden

	Aantal wooneenheden	Aantal bestuurders	Totale beloning 2008	Totale beloning betaalbaar op termijn	Totaal	Bedrag per woning (€ 1,-)
1	220	3	47	0	47	214
2	740	1	131	35	166	224
3	312	5	70	0	70	224
4	622	1	156	0	156	251
5	217	4	58	0	58	267
6	465	2	122	16	138	297
7	287	5	89	0	89	310
8	268	2	95	0	95	354
9	285	1	103	0	103	361
10	192	1	63	11	74	385

Bij de 22 grootste corporaties (> 20.000 wooneenheden) bedraagt de gemiddelde bestuursbeloning € 178.000,- per bestuurder). De hoogste beloning per bestuurder komt uit op ruim € 372.000,-. In onderstaande tabel wordt de totale bestuursbeloning gespecificeerd zoals deze door de groep grootste corporaties is opgegeven. De door een corporatie opgegeven bestuursbeloning van € 79.000,- (één bestuurder) betreft een corporatie waarbij de bestuurder in de loop van 2008 in dienst is getreden.

Tabel 7.4 Bezoldiging (x € 1.000,-) bestuurders van corporaties met > 20.000 woongelegenheden

	Aantal woon- gelegenheden	Aantal bestuurders	Totale beloning 2008	Totale beloning betaal- baar op termijn	Totaal
1	20.629	1	139	25	164
2	22.194	1	150	41	191
3	23.187	1	176	35	211
4	24.214	2	331	70	401
5	26.150	3	352	73	425
6	26.440	2	339	58	397
7	29.106	2	344	71	415
8	29.726	4	461	315	776
9	30.284	1	198	47	245
10	30.359	2	388	70	458
11	30.435	2	345	114	459
12	30.723	1	209	58	267
13	32.186	1	79	18	97
14	38.217	3	384	86	470
15	40.713	3	495	108	603
16	42.796	2	453	139	592
17	43.256	1	197	42	239
18	48.359	5	603	155	758
19	50.775	2	446	127	573
20	57.003	1	239	86	325
21	73.243	1	372	115	487
22	77.931	5	933	278	1.211

De 'topsalarissen' van bestuurders van corporaties in 2008 in de overige drie grootteklassen zijn:

- ◆ Grootteklasse 500 tot 5.000 woongelegenheden: Corporatie met 4.074 woningen beloning € 179.000,- per jaar
- ◆ Grootteklasse 5.000 tot 10.000 woongelegenheden: corporatie met 6.439 woongelegenheden beloning € 194.000,- per jaar
- ◆ Grootteklasse 10.000 tot 20.000 woongelegenheden: Corporatie met 16.300 woongelegenheden beloning, € 362.000,- per jaar.

Bestuurssalaris

Uit het jaarverslag van een corporatie met ruim 800 woningen blijkt dat het salaris van de directeur-bestuurders € 122.000,- bedraagt. Vermeld wordt dat het salaris van de directeur-bestuurder jaarlijks wordt vastgesteld volgens 'gemaakte afspraken'. In het jaarverslag staat verder: 'Aangezien de directeur aan het einde van zijn salarisschaal zit is in dit verslagjaar geen verhoging doorgevoerd.'

Assurancerapporten



Aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting
Postbus 5075
1410 AB NAARDEN

Datum
18 november 2009

Behandeld door
D. Oudhuis RA

Ons kenmerk
090949 R/MB/3112320780

Assurance-rapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben het in dit rapport opgenomen hoofdstuk 3 continuïteitsoordeel in het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2009, van het Centraal Fonds 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 2009 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 Volkshuisvesting te verrichten geautomatiseerde financiële beoordeling en als basis voor de in het verslag van het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgenomen kwantitatieve gegevens kunnen worden gebruikt;
- de “Methodiek Financiële Beoordeling Woningcorporaties”, zoals opgenomen in de beleidsregels 2009, en de selectiecriteria op basis waarvan de nadere onderzoeken plaatsvinden voldoende waarborgen bieden voor het uitvoeren van het financiële toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting om te komen tot een betrouwbaar oordeel over de continuïteit van de woningcorporaties;
- de in hoofdstuk 3 continuïteitsoordeel van het verslag 2009 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 2009 geen afwijkingen van materieel belang bevat.



2.

Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

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 2009 in hoofdstuk 3 continuïteitsoordeel opgenomen kwantitatieve gegevens in alle van materieel belang zijnde aspecten juist zijn weergegeven in overeenstemming met de daaraan te stellen eisen.

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: ing. J.L. Wisse RA

Aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting
Postbus 5075
1410 AB NAARDEN

Datum
18 november 2009

Behandeld door
D. Oudhuis RA

Ons kenmerk
090950 R/MB/3112320780

Assurance-rapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben het in dit rapport opgenomen hoofdstuk 4 solvabiliteitsoordeel in het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2009, van het Centraal Fonds 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 2009 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 Volkshuisvesting te verrichten geautomatiseerde financiële beoordeling en als basis voor de in het verslag van het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgenomen kwantitatieve gegevens kunnen worden gebruikt;
- de “Methodiek Financiële Beoordeling Woningcorporaties”, zoals opgenomen in de beleidsregels 2009, en de selectiecriteria op basis waarvan de nadere onderzoeken plaatsvinden voldoende waarborgen bieden voor het uitvoeren van het financiële toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting om te komen tot een betrouwbaar oordeel over de solvabiliteit van de woningcorporaties;
- de in hoofdstuk 4 solvabiliteitsoordeel van het verslag 2009 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”.



2.

Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het verslag 2009 geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

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 2009 in hoofdstuk 4 solvabiliteitsoordeel opgenomen kwantitatieve gegevens in alle van materieel belang zijnde aspecten juist zijn weergegeven in overeenstemming met de daaraan te stellen eisen.

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: 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'.

B1-corporatie

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

B2-corporatie

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

C-corporatie

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

Actuele waarde

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

Bbsh

Besluit beheer sociale-huursector.

BCFV

Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Bedrijfswaarde

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

CorpoData

Vanaf 2008 worden de corporatiegegevens ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van 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 vijfjaars prognoseperiode.

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 Centraal 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.

Vermogensbeklemming

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

Voldoende solvabiliteit

Als de corporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen wordt zij voldoende solvabel genoemd. Dit is het geval 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.



Mixed Sources
Productgroep uit goed beheerde bossen
en andere gecontroleerde bronnen.
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-00852
© 1996 Forest Stewardship Council

Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Almere

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

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl