

Verlag  
financieel toezicht  
woningcorporaties

verslagjaar 2005

2006

Verslag financieel toezicht woningcorporaties  
verslagjaar 2005

Naarden, 21 november 2006

2006

## Inhoud

<b>Verantwoording</b>	<b>5</b>
<b>Kengetallen</b>	<b>6</b>
<b>Bevindingen en conclusies</b>	<b>7</b>
<b>1 Rapportage financiële beoordeling woningcorporaties verslagjaar 2005</b>	<b>10</b>
1.1 Algemeen	10
1.2 Ontwikkeling aantal corporaties	11
1.3 Verantwoordingstukken/kwaliteit basisbestand	14
1.4 Selectie onderzoekscorporaties	16
1.5 Resultaten financiële beoordeling	23

<b>2</b>	<b>Thematische onderzoeken</b>	<b>26</b>
2.1	Inleiding	26
2.2	Selectie van corporaties	26
2.3	Portefeuillebeleid	27
2.3.1	<i>Inleiding</i>	27
2.3.2	<i>De feitelijke basis van het beleid</i>	27
2.3.3	<i>Het ontwikkelde portefeuillebeleid</i>	28
2.3.4	<i>De uitgevoerde vertaling van het portefeuillebeleid</i>	29
2.3.5	<i>Daadwerkelijke realisatie en interne evaluatie</i>	31
2.3.6	<i>Ondersteuning</i>	32
2.3.7	<i>Verantwoording</i>	33
2.3.8	<i>Conclusies</i>	33
2.4	Bedrijfswaarde	35
2.4.1	<i>Inleiding</i>	27
2.4.2	<i>Aansluiting tussen de bedrijfswaarde uit de jaarrekening 2004 en de bedrijfswaarde conform bijlage IV BBSH</i>	36
2.4.3	<i>Wijze van berekenen bedrijfswaarde</i>	37
2.4.4	<i>Conclusies</i>	45
2.5	De verantwoording met betrekking tot verbindingen	46
2.5.1	<i>Inleiding</i>	46
2.5.2	<i>Transparantie verslaggeving</i>	48
2.5.3	<i>Weergave financiële relaties</i>	50
2.5.4	<i>Interne risicobeheersing verbindingen</i>	54
2.5.5	<i>Conclusies</i>	55
<b>3</b>	<b>Verantwoording en bezoldiging bestuurders en Raden van Commissarissen</b>	<b>58</b>
3.1	Verantwoording	58
3.2	Bezoldiging bestuurders	61
3.3	Honorering Raden van Commissarissen	63
	<b>Bijlage</b>	<b>66</b>
	Accountantsverklaring inzake hoofdstuk 1	67
	<b>Begrippenlijst</b>	<b>70</b>



# Verantwoording

Tot en met het voorgaande verslagjaar bracht het Centraal Fonds jaarlijks een rapportage uit onder de naam Verslag financieel toezicht woningcorporaties. Deze rapportage bevatte de uitkomsten van het toezicht van het Fonds op de afzonderlijke corporaties en gaf informatie over het totale financiële beeld van de sociale huursector. Beide vloeien voort uit de wettelijke taak van het Fonds. Dit jaar is ervoor gekozen om een gescheiden rapportage uit te brengen. In dit verslag wordt gerapporteerd over de uitkomsten van het financiële toezicht op individuele corporaties. Voor wat betreft de financiële ontwikkelingen over het verslagjaar 2005 in de sociale-huursector wordt verwezen naar het Sectorbeeld Woningcorporaties 2006.

In het eerste hoofdstuk zijn de uitkomsten gepresenteerd van de individuele beoordelingen van corporaties. In 2006 heeft het Fonds bij een aantal grote corporaties een drietal themaonderzoeken uitgevoerd met betrekking tot het strategisch voorraadbeleid, de verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen, alsmede de bedrijfswaarde in relatie tot de gewijzigde verslaggevingsvoorschriften (RJ 645). In hoofdstuk 2 worden de resultaten van deze onderzoeken weergegeven. Op verzoek van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft het Fonds onderzoek gedaan naar de verantwoording over de bezoldiging van directeur/bestuurders en over de honorering van interne toezicht-houders van corporaties. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de resultaten van dit onderzoek en er wordt een beeld gegeven van de hoogte van de bezoldiging en honorering.

De rapportage is besproken en vastgesteld in de vergadering van het bestuur op 21 november 2006. De rapportage is integraal te verkrijgen via de website van het Fonds.

Mr.dr.s. L.C. Brinkman  
*Voorzitter*

Drs. J. van der Moolen  
*Algemeen directeur*

## Kengetallen

Omschrijving	2003	2004	2005
Totaal aantal corporaties	527	508	492
Corporaties die de Cijfermatige Kernegegevens tijdig (vóór 1 juli) hebben ingediend (in procenten)	82	80	85
Corporaties die de BBSH-verantwoordingstukken (Cijfermatige Kernegegevens, jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag, accountantsverklaring en -mededelingen) tijdig (vóór 1 juli) en geheel compleet hebben ingediend (in procenten)	71	62	63
Corporaties met ultimo 2005 een gecorrigeerd weerstandsvermogen van meer dan twee keer het minimaal noodzakelijk vermogen (in procenten)*	78	80	85
Corporaties met een gecorrigeerd weerstandsvermogen van meer dan drie keer het minimaal noodzakelijk vermogen (in procenten)*	54	48	54
Corporaties met een stijgend gecorrigeerd weerstandsvermogen (in procenten)*	48	40	34
Aantal corporaties waarbij een nadere financiële beoordeling heeft plaatsgevonden	68	92	85
Corporaties met een volgens de normen van het Centraal Fonds voldoende minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen (categorie A) (in procenten)	97	96	98
Aantal corporaties met een volgens de normen van het Centraal Fonds onvoldoende gecorrigeerd weerstandsvermogen (categorie B, C en D)	14	20	10
Aantal corporaties met een onvoldoende gecorrigeerd weerstandsvermogen dat voldoende maatregelen treft (categorie B)	11	18	8
Aantal corporaties met een onvoldoende gecorrigeerd weerstandsvermogen dat onvoldoende maatregelen treft (categorie C)	1	0	0
Aantal te monitoren corporaties aan wie steun is toegekend (categorie D)	2	2	2

\*op basis van gegevens eerste selectie (niet geselecteerde corporaties)

# Bevindingen en conclusies

## Informatiebestand financiële gegevens

Het aantal actieve corporaties is dit jaar vastgesteld op 492. Vorig jaar bedroeg het aantal nog 508. In het verslagjaar werd één nieuwe corporatie toegelaten. De daling van het aantal corporaties is het gevolg van fusies. Hierbij valt het op dat de fusies vooral plaatsvinden tussen kleinere corporaties, waardoor er geen sprake meer was van een sterke schaalvergroting in de sociale huursector.

Per 1 juli 2006 waren de Cijfermatige Kerngegevens van 85% (verslagjaar 2004 80%) van de corporaties ontvangen. Op dat moment waren echter van slechts 63% van de corporaties alle BBSH-verantwoordingsstukken compleet ontvangen. Ultimo juli zijn van nagenoeg alle corporaties de verantwoordingsstukken ontvangen. Slechts twee kleine corporaties zijn dit jaar ten aanzien van de inzending ernstig in gebreke gebleven.

Met betrekking tot de kwaliteit van de aangeleverde Cijfermatige Kerngegevens is enige verbetering te constateren. Een en ander blijkt uit een daling van het aantal in de aangeleverde cijfers aangebrachte aanpassingen. Een groot deel van de aanpassingen had betrekking op de opgegeven bedrijfswaarde- en productiegegevens. Deze aanpassingen kunnen bij een scherpere controle door de corporaties voorkomen worden. Het Fonds koppelt alle aanpassingen terug naar de betreffende corporaties, alsmede naar de accountants.

Het aantal corporaties dat actuele waardering op basis van bedrijfswaarde bij de waardebepaling van het bezit als uitgangspunt heeft gekozen, is toegenomen tot 75. Deze corporaties beheren circa 25% van het totaal aantal sociale huurwoningen.

Uit de controle door het Fonds is gebleken dat corporaties op een aantal punten afwijken van de verslaggevingsvoorschriften (RJ 645 en best practice). Bij actueel waarderende corporaties werkt dit direct door in de jaarcijfers (balans en resultatenrekening).

## Individuele beoordeling corporaties

In totaal zijn 85 corporaties voor een nader onderzoek geselecteerd. Dit betekent dat bij 407 corporaties die niet voor een nader onderzoek zijn geselecteerd, een gezonde financiële positie wordt verondersteld.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het aantal geselecteerde corporaties (met mogelijk onvoldoende weerstandsvermogen) werkzaam in stedelijk gebied groter is, hetgeen gegeven de nieuwbouw – en herstructureringsopgave plausibel is. Opmerkelijk is dat relatief weinig corporaties werkzaam in economisch zwakke regio's (Noord Nederland, Zuid Limburg) geselecteerd worden. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat de financiële positie (en de vanuit het early warning principe voorzichtig ingestoken selectie)



vooral gevoelig is voor de interne beleidskeuzen die de corporatie maakt met betrekking tot het te voeren strategisch voorraadbeleid en het productiebeleid (nieuwbouw, onrendabele investeringen). Een zwakke woningmarktpositie als gevolg van een ongunstige regionale economische situatie (exogene factoren) is nauwelijks nog een reden van selectie.

Het valt op dat verhoudingsgewijs veel corporaties met in hoofdzaak bezit voor bijzondere doelgroepen (studentenhuisvesting, eenheden in verzorgingshuizen) geselecteerd worden. Hierbij dient bedacht te worden dat de samenstelling van het bezit weinig mogelijkheden biedt om in het kader van een strategisch voorraadbeleid het verkoopinstrument van verhuureenheden in te zetten. Hierdoor kan er bij categorale corporaties in financiële zin een onbalans ontstaan tussen investeringen en desinvesteringen.

Van de 85 corporaties die zijn onderzocht kon bij 75 corporaties alsnog vastgesteld worden dat de financiële positie geen aanleiding tot zorg is. Deze conclusie kon in 68 gevallen reeds getrokken worden op basis van een beperkt vooronderzoek. Deze tussenstap werd dit jaar voor het eerst toegepast. Een en ander leidde zowel voor de geselecteerde corporaties als het Fonds tot een respectievelijk efficiëntere gegevensopvraging en -verwerking. Bij zeven corporaties was het noodzakelijk een volledige financiële beoordeling uit te voeren alvorens tot een positieve conclusie inzake de vermogenspositie kon worden gekomen.

Bij slechts acht corporaties met een gezamenlijk woningbezit van ruim 58.000 woningen bleek ook na onderzoek sprake te zijn van een financieel zwakke positie. Ten opzichte van het voorgaande jaar (18 corporaties) is dit aantal sterk afgenomen. Deze acht corporaties hebben inmiddels maatregelen getroffen c.q. in voorbereiding teneinde de financiële positie binnen een redelijke termijn op een voor het Fonds aanvaardbaar niveau te brengen. Voorbeelden van de voorgenomen maatregelen zijn onder meer een herijking strategisch voorraadbeleid, een aanpassing aantal te verkopen woningen, een herbezinning inzake voorgenomen nieuwbouwpoging c.q. de wijze van financiering en collegiale financiering.

Er zijn nog twee corporaties die in het verleden een saneringsbijdrage van het Fonds hebben ontvangen. Bij deze corporaties zijn de uit de saneringsafspraken voortvloeiende monitoringsafspraken nog niet geheel afgerond. Daarnaast is er nog één corporatie die geen woningbezit meer heeft, maar nog wel bestaat voor het afwikkelen van de leningenportefeuille.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat op individueel niveau van de corporaties de financiële positie ten opzichte van het voorgaande verslagjaar verder is verbeterd. Dit blijkt onder meer uit het beperkte aantal corporaties met onvoldoende weerstandsvermogen alsmede uit een verdere groei van het vermogen bij de financieel gezonde corporaties.

### **Thematische onderzoeken**

In 2006 heeft het Centraal Fonds naast het onderzoek dat betrekking had op de financiële continuïteit, de navolgende drie thema's uitgediept:

- ◆ het portefeuillebeleid van corporaties
- ◆ de presentatie en berekening van de bedrijfswaarde in de financiële verantwoording
- ◆ de financiële (verantwoordings)kaders en financieel risicobeheer voor verbindingen van corporaties.

Ten aanzien van het portefeuillebeleid is de beleidscyclus gevolgd door het nalopen van een zestal onderdelen uit deze cyclus: beschikt de corporatie over een onderliggende onderbouwing, is de visie vertaald in een samenhangend beleid in de meerjarige voornemens, zijn deze voornemens op de juiste wijze vertaald

in financiële prognoses, hoe verhouden prognoses zich tot realisaties, op welke wijze is de ondersteuning geregeld en op welke wijze vindt verantwoording plaats. Op elk van de zes onderdelen is geconstateerd dat er per onderdeel sprake is van een groep corporaties die onvoldoende scoort. Opvallend is dat als een corporatie de fase van beleidsbepaling (de eerste fase) goed doorloopt, de kans groter is dat zij ook op de navolgende onderdelen in het beleidsproces goed scoren.

Voor het themaonderzoek Bedrijfswaarde geldt dat een groot aantal corporaties in de jaarrekening een andere bedrijfswaarde opneemt dan in de opgave van Bijlage IV van het BBSH. Vanuit het oogpunt van transparantie en verantwoording is dit niet gewenst. Daarnaast blijkt dat afwijkingen van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving niet altijd worden toegelicht, dat de Richtlijnen niet gevolgd worden waar het gaat om toekomstige verkoopopbrengsten en dat men zeer uiteenlopend omgaat met de toekomstige restwaarde. De geconstateerde manco's bemoeilijken de vergelijkbaarheid zeer. Om dat laatste te bevorderen, is een nadere uitwerking van de Richtlijnen gewenst. Ook op gebied van het omgaan met het inrekenen van toekomstige huurharmonisatie en de disconteringsfactor lijkt een nadere uitwerking van de Richtlijnen wenselijk. Positief is dat de Richtlijnen worden gevolgd als het gaat om de levensduur.

Voor wat betreft het themaonderzoek Verbindingen kan geconcludeerd worden dat eenderde van de onderzochte corporaties tekort schiet in het geven van verantwoordingsinformatie. In slechts een beperkt aantal gevallen is sprake van winstuitkering. De gerealiseerde resultaten blijven overwegend in de verbinding besloten. Van belang hierbij is nog het ontbreken van inzicht in de gewenste omvang van het vermogen van een deelneming. Ook de kwaliteit van de interne beheersing van verbindingen is voor verbetering vatbaar. De periodieke informatievoorziening en de bevoegdhedenstructuur zijn nog niet adequaat geregeld. Dit en het gegeven dat in een zeer beperkt aantal gevallen sprake was van garantstelling door de corporaties voor activiteiten van de verbinding, duiden op een risico van weglek van het maatschappelijk bestemde vermogen bij woningcorporaties.

Tenslotte blijkt dat bij dit onderdeel de deponeringsplicht van jaarstukken van de deelnemingen niet altijd goed wordt nageleefd.

### **Verantwoording en bezoldiging bestuurders en Raden van Commissarissen**

Op verzoek van de minister van VROM is bij alle corporaties gekeken of corporaties zich houden aan de wettelijke regels rondom verantwoording over de beloning van bestuurders en de honorering van de leden van de intern toezichthoudende organen bij corporaties. Van de 492 corporaties is bij 99 sprake van alleen een bestuur en een Raad van Commissarissen, waarbij sprake is van bescheiden vacatie of onkostenvergoedingen. Van de resterende 393 corporaties is bij 303 sprake van één directeur en kan men zich beroepen op geldende regelgeving dat tot de persoon herleidbare gegevens niet openbaar behoeven te worden gemaakt. Van dit aantal van 303 corporaties hebben 215 wel informatie opgenomen. Van de 90 corporaties waar sprake is van een meerhoofdig bestuur, tevens directie, zijn er vier die zich niet verantwoorden in het jaarverslag over de (totale) bezoldiging. In algemene zin is sprake van een aanzienlijke verbetering in de verantwoording en transparantie over de beloningen van bestuurders bij woningcorporaties.

Voor wat betreft de interne toezichthouders is geconstateerd dat 32 corporaties geen opgave hebben gedaan van de honorering voor deze groep, hoewel zij daartoe wel verplicht zijn op grond van het Burgerlijk Wetboek.

# Rapportage financiële beoordeling

## woningcorporaties verslagjaar 2005

### 1.1 Algemeen

Ten behoeve van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer stelt het Fonds jaarlijks een overzicht op van de financiële situatie van de woningcorporaties. Het financiële oordeel integreert de bewindspersoon in het oordeel over de door corporaties geleverde volkshuisvestelijke prestaties, het rechtmatig handelen en de financiële continuïteit. Voor het oordeel van het Fonds worden de onderzochte corporaties in de volgende categorieën ingedeeld:

Categorie	Omschrijving
A	Voldoende weerstandsvermogen
B	Onvoldoende weerstandsvermogen, maar er worden voldoende maatregelen getroffen om het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen te bereiken
C	Onvoldoende weerstandsvermogen en de corporatie treft onvoldoende maatregelen om het noodzakelijke niveau te bereiken
D	Saneringscorporaties: corporaties die een steunaanvraag hebben ingediend of overwogen dit te doen, danwel inmiddels een saneringsbijdrage hebben ontvangen

Vanuit doelmatigheidsoverwegingen vindt op basis van de Cijfermatige Kerngegevens een eerste selectie plaats van corporaties waarbij het noodzakelijk is een nadere financiële beoordeling uit te voeren, alvorens conclusies te trekken over de financiële continuïteit. Het gaat daarbij om corporaties waarvan het gecorrigeerd weerstandsvermogen in het verslagjaar en/of de prognoseperiode van vijf jaar, lager is dan het - op basis van het risicoprofiel - berekende minimaal noodzakelijke niveau. Bij de niet geselecteerde corporaties wordt op basis van deze genormeerde benadering een gezonde financiële positie verondersteld.

In 2006 heeft het Fonds ervoor gekozen bij alle geselecteerde corporaties te starten met een vooronderzoek (quick scan) naar de oorzaken van selectie, alsmede naar die aspecten die het risicoprofiel en de financiële positie beïnvloeden. Hierbij wordt met name ingegaan op de bedrijfswaarde van het bezit, de verwachte nieuwbouwproductie, alsmede de aankoop, sloop en verkoop van huurwoningen. De corporatie is in deze fase van het onderzoek in veel gevallen verzocht om aanvullende informatie te verstrekken. Op

basis van deze nadere gegevens vindt een herberekening plaats van het weerstandsvermogen en/of het risicoprofiel. Als blijkt dat op basis van deze herberekening het weerstandsvermogen boven het minimaal noodzakelijk niveau ligt, wordt zonder verdergaand onderzoek alsnog een financieel gezonde positie verondersteld. De corporatie wordt hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In de overige gevallen vindt een nadere financiële beoordeling plaats waarbij vooral gekeken wordt naar de mogelijkheden en bestuurlijke bereidheid om die maatregelen te treffen die leiden tot verbetering van de vermogenspositie. De resultaten en conclusie van deze beoordeling worden vóór definitieve vaststelling met het bestuur van de corporatie besproken.

## 1.2 Ontwikkeling aantal corporaties

Ultimo 2005 zijn er in totaal 496 inzendplichtige corporaties. Gebleken is dat vier corporaties niet feitelijk actief zijn en niet meer beschikken over financiële middelen. Een en ander is met name het gevolg van fusies die in de loop van 2006 hebben plaatsgevonden. Het aantal corporaties waarover een individueel oordeel is gegeven komt daarmee uit op 492.

De nieuwe toelating betreft het Wooninvesteringsfonds (Wif). Deze corporatie heeft op 31 oktober 2005 de status van toegelaten instelling verkregen. De belangrijkste doelstelling van het Wif is het (complexgewijs) aankopen van bezit van woningcorporaties tegen een verkoopprijs die in principe gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat. Op deze wijze ontstaat bij de verkopende corporaties meer financiële ruimte om nieuwbouw- en herstructureringsopgaven uit te voeren. Het aan te kopen bezit wordt gefinancierd door middel van achtergestelde leningen, verkregen van een aantal corporaties. Daarnaast wordt in de financieringsbehoefte van het Wif voorzien door het aantrekken van vreemd vermogen. Hierbij is geen gebruik gemaakt van de borgingsmogelijkheden via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Tabel 1.1 Aantal onderzochte corporaties

Omschrijving	2004	2005
<i>Inzendplichtige corporaties</i>		
Primo verslagjaar	527	518
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe toegelaten instellingen	0	1
Afname als gevolg van fusie	-9	-23
Ultimo verslagjaar	518	496
<i>Buiten beoordeling gehouden corporaties</i>		
Ultimo verslagjaar	508	492

In 2005 zijn 42 corporaties met gezamenlijk ruim 300.000 wooneenheden betrokken geweest bij fusies. In totaal zijn 23 corporaties met een woningbezit variërend van enkele honderden woningen tot ruim 7.300 woningen opgegaan in andere rechtspersonen. Onder deze groep corporaties bevonden zich twee corporaties met een minder gunstige financiële positie. Op moment van de fusie beheerden deze twee corporaties respectievelijk 4.100 en 7.300 wooneenheden.

Uit de fusie van 42 corporaties ontstonden 19 gefuseerde corporaties. De financiële positie van de gefuseerde corporaties is gezond. Deze corporaties beschikken over een weerstandsvermogen dat boven het minimaal door het Fonds noodzakelijk geacht niveau ligt. In onderstaande tabel wordt de grootte van deze groep corporaties nader gespecificeerd.

In 2005 hebben de fusies vooral plaatsgevonden tussen kleinere en middelgrote corporaties. De fusies bij de drie corporaties met een woningbezit boven de 20.000 eenheden hadden vooral betrekking op samengaan met enkele kleinere corporaties werkzaam in stedelijk gebied. Het woningbezit bij deze groep corporaties is als gevolg van de fusies slechts in beperkte mate toegenomen.

### Geografische spreiding woningcorporaties

Het gemiddeld aantal verhuureenheden per corporatie bedroeg in 2005 4.894 eenheden tegenover in 2004 gemiddeld 4.748 eenheden. Dit komt neer op een stijging van 3%. Gebleken is dat het landelijk totaal aantal verhuureenheden van corporaties als gevolg van enerzijds nieuwbouw en aankopen en anderzijds verkoop en sloop nauwelijks is gewijzigd. Dit betekent dat de overigens beperkte schaalvergroting in 2005 nagenoeg geheel wordt veroorzaakt door fusies van corporaties.

**Tabel 1.2 Geografische spreiding corporaties**

Gebiedsindeling*	Aantal corporaties		Aantal verhuureenheden per gebied	Gemiddeld aantal verhuureenheden per gebied
	Ultimo 2004	Ultimo 2005		
<b>Nederland</b>	<b>508</b>	<b>492</b>	<b>2.408.081</b>	<b>4.894</b>
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	53	52	236.665	4.580
Oost (Overijssel, Gelderland)	104	100	404.592	4.046
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	227	217	1.265.403	5.821
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	124	123	501.421	4.070
G-4	35	35	505.444	14.548
Overige 27 ISV-gemeenten **	78	79	592.883	7.505
Overige gemeenten	395	378	1.309.754	3.467

\* Op basis van bezitsgemeente

\*\* Met ingang van 2005 is de groep ISV-gemeenten uitgebreid met de gemeente Sittard-Geleen

### Ontwikkeling aantal corporaties sinds 1998

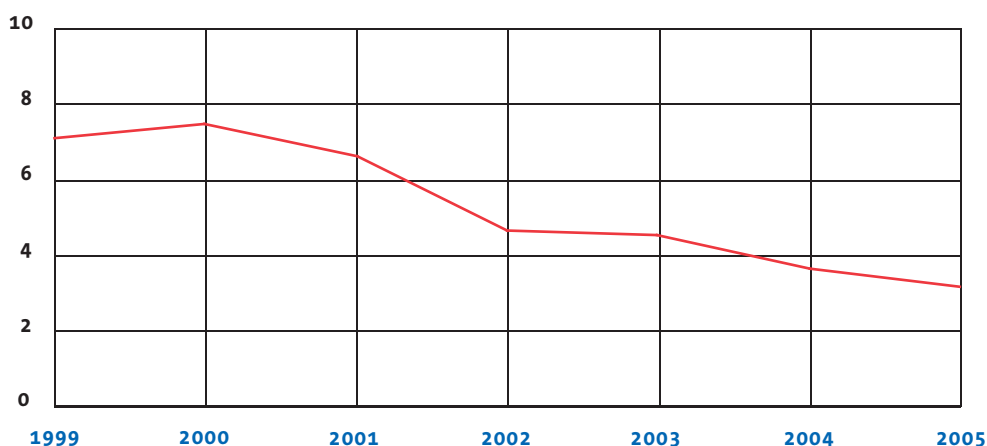
In 1998 bedroeg het aantal corporaties 721. Dit betekent dat het aantal corporaties sinds 1998 met in totaal 229 corporaties is afgenomen, met name als gevolg van fusie. In de afgelopen jaren heeft slechts een enkele corporatie de status van toegelaten instelling verkregen.

Uit tabel 1.3 blijkt dat de schaalvergroting met name heeft geleid tot een toenemende concentratie van het woningbezit bij corporaties met een woningbezit met meer dan 20.000 verhuureenheden. In 1998 vormde deze groep 1% van het totaal aantal corporaties met een gezamenlijk woningbezit van ruim 279.000 eenheden ofwel 11% van de gehele sociale huursector. In 2005 is deze groep weliswaar toegenomen tot 4% van het totaal aantal corporaties doch deze groep corporaties beheert ruim 650.000 huurwoningen, hetgeen neerkomt op circa 27% van het totaal aantal sociale huurwoningen. De schaalvergroting heeft vooral in de eerste jaren na 1998 plaatsgevonden. De laatste jaren is duidelijk sprake van een kentering in het aantal fusies per jaar.

**Tabel 1.3 Ontwikkeling schaalgrootte corporaties**

Klassegrootte naar aantal woonegelegenheden	Verslagjaar 1998			Verslagjaar 2005		
	Aantal corporaties	In procenten totaal aantal corporaties	Gemiddelde per klasse	Aantal corporaties	In procenten totaal aantal corporaties	Gemiddelde per klasse
<2.000	359	50	886	217	44	899
2.000<5.000	225	31	3.207	138	28	3.298
5.000<10.000	91	13	6.978	81	16	7.166
10.000<15.000	27	4	11.889	28	6	12.752
15.000<20.000	10	1	16.837	10	2	16.991
>20.000	9	1	30.996	18	4	36.140
<b>Totaal</b>	<b>721</b>	<b>100</b>	<b>3.391</b>	<b>492</b>	<b>100</b>	<b>4.894</b>

**Grafiek 1.1 Daling in procenten van aantal corporaties in betreffende verslagjaar**



### 1.3 Verantwoordingstukken/kwaliteit basisbestand

Corporaties zijn verplicht jaarlijks uiterlijk 1 juli de in het Besluit beheer sociale-huurwoningen genoemde verantwoordingstukken over het verslagjaar aan het Centraal Fonds te zenden, te weten:

- a. jaarrekening;
- b. jaar- en volkshuisvestingsverslag;
- c. overzicht Cijfermatige Kernegevens (conform Bijlage II van het Besluit beheer sociale-huursector);
- d. gegevens inzake bedrijfswaarde c.a. (conform Bijlage IV van het Besluit beheer sociale-huursector);
- e. accountantsverklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening;
- f. rapport van bevindingen van de accountant omtrent het volkshuisvestingsverslag;
- g. rapport van bevindingen van de accountant omtrent het overzicht Cijfermatige Kernegevens;
- h. rapport van bevindingen van de accountant omtrent de gegevens conform Bijlage IV van het bovengenoemde besluit.

Evenals voorgaande jaren heeft het Fonds de corporaties verzocht aanvullende informatie te verstrekken met gegevens inzake de samenstelling van het woningbezit, de investerings- en herstructureringsopgave, alsmede aanvullingen op de bedrijfswaardegegevens.

Het Centraal Fonds stelt de corporaties in de gelegenheid de Cijfermatige Kernegevens door middel van een cd-rom aan te leveren en digitaal aan het Fonds (via e-mail) te zenden. Gebleken is dat nagenoeg alle corporaties van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt.

**Tabel 1.4** Ontvangst BBSH-verantwoordingstukken

Datum	In procenten			
	Cijfermatige Kernegevens		BBSH-verantwoordingstukken compleet ontvangen	
	2004	2005	2004	2005
Vóór 1 juli	80	85	62	63
In juli	18	13	35	34
Na 1 augustus	2	2	3	3

Per afsluitdatum bestand op 4 september.

Ten opzichte van het voorgaande verslagjaar is het inzendgedrag niet sterk gewijzigd. Mede als gevolg van de mogelijkheid van digitale inzending is de groep corporaties die de Cijfermatige Kernegevens tijdig inzendt met 5% toegenomen. Een en ander geldt niet voor de inzending van de overige verantwoordingstukken zoals jaarverslag en bijbehorende accountantsmededelingen. In totaal dient 37% van de corporaties deze stukken nog steeds te laat in.

Het Centraal Fonds heeft de corporaties die begin juli de verantwoordingstukken niet compleet hadden ingediend, schriftelijk gerappelleerd. In 52 gevallen (vorig jaar 54) is aan corporaties via een termijnstelling uitstel verleend. Uitgangspunt bij het verlenen van het uitstel is dat de verantwoordingstukken in beginsel uiterlijk 31 juli 2006 beschikbaar dienen te zijn. In zijn algemeenheid hebben de corporaties zich aan de gemaakte afspraken gehouden.

Van twee kleine corporaties (met respectievelijk 1.016 en 31 woningen) heeft het Fonds, na herhaald mondeling en schriftelijk aandringen, pas in oktober de benodigde accountantsmededelingen ontvangen. Het Fonds heeft deze corporaties met klem verzocht maatregelen te treffen om tijdige indiening in de toekomst te waarborgen.

### Resultaten controle Cijfermatige Kernegevens

De Cijfermatige Kernegevens vormen de basis voor de door het Fonds uit te voeren toezichttaken. De jaarlijks te ontvangen gegevens worden primair gebruikt voor de individuele selectie en beoordeling van woningcorporaties en voor het geven van een financieel beeld van de sector.

Daarnaast worden de gegevens gebruikt voor de regiorapportages, de referentiecorporaties, Corporatie in perspectief en voor overige (aanvullend) door het Fonds uit te voeren onderzoeken. De juistheid, éénduidigheid en volledigheid van de gegevens is daarom van groot belang.

Op basis van de ervaringen in de afgelopen jaren zijn door het Fonds maatregelen getroffen om tot een verdere verbetering te komen van de kwaliteit van de door corporaties geleverde gegevens.

De getroffen maatregelen liggen vooral op het gebied van het verbeteren van de mondelinge en schriftelijke communicatie met corporaties en hun accountants, te weten:

- ◆ Het verder optimaliseren van vorm en inhoud van een eerder sterk verbeterd programma (cd-rom) waarmee door corporaties de Cijfermatige Kernegevens worden verstrekt. Zo verschaft de hierin opgenomen module met uitleg over de controletoeetsen de gebruiker veel inhoudelijke achtergrondinformatie ter ondersteuning bij het invullen van de gegevens. Het aantal controletoeetsen is dit jaar verder uitgebreid.
- ◆ Een grotere rol voor en bekendheid van de helpdesk die door het Fonds voor corporatievragen met betrekking tot het invullen van de Cijfermatige Kernegevens is ingericht.
- ◆ Een intensievere informatie-uitwisseling met de accountants over verwachtingen en opvattingen van het Fonds inzake de te controleren Cijfermatige Kernegevens.
- ◆ Het presenteren en uitwisselen van getroffen maatregelen en aandachtspunten ten behoeve van de controle op de Cijfermatige Kernegevens voor een brede groep medewerkers bij de accountantskantoren.
- ◆ Een verdere actualisering van de toelichting/handleiding ten behoeve van de gegevensverwerking.



Tot slot werden alle corporaties in de periode maart tot en met juli via e-mail periodiek door het Fonds geïnformeerd over ontwikkelingen die van belang zijn bij de invulling van de Cijfermatige Kernegegevens.

Naar aanleiding van de door het Fonds uitgevoerde kwaliteitscontroles zijn bij 307 corporaties in totaal 661 aanpassingen op de aangeleverde cijfers verwerkt. Hiervan hadden 421 correcties betrekking op de formeel in het BBSH voorgeschreven Cijfermatige Kernegegevens. Daarnaast zijn nog 240 aanpassingen aangebracht in de aanvullende informatie die door corporaties is verstrekt. Op totaalniveau is sprake van een vermindering van 9% ten opzichte van vorig jaar. Hierbij dient bedacht te worden dat de kwaliteitscontrole dit jaar verder is verscherpt waarbij enkele nieuwe onderdelen aan de controle zijn toegevoegd. Van het totaal aantal doorgevoerde aanpassingen heeft 39% betrekking op de bedrijfswaardegegevens en rentabiliteitswaardecorrectie alsmede op de bij de berekening toegepaste parameters. De correcties omvatten naast cijfermatige aanpassingen, het verder uitsplitsen van de bedrijfswaarde naar verschillende vastgoedportefeuilles (doorexplotatie en verkoop), een onjuiste vermelding van de restant levensduur, de betaalbaarheidsheffing alsmede de opgegeven rentabiliteitswaardecorrectie op leningen van met name de prognosejaren. In totaal 31% van de correcties houdt verband met de door de corporatie prognosticeerde productie inzake de nieuwbouw, aankoop, sloop en verkoop van woningen. De correcties omvatten zowel de kwantitatieve opgave alsmede de verwachte investeringen. Dit jaar heeft het Fonds ook de controle op de door de corporatie opgegeven WOZ-waarden verscherpt. Het aantal hieruit voortvloeiende aanpassingen vormt 6% van het totaal.

De overige aanpassingen (24%) zijn van meer technisch aard, zoals onder meer een andere ordening van gegevens, aansluiting op de gegevens van het voorgaande verslagjaar, de specificatie van balansposten, alsmede aanpassingen in het volkshuisvestelijk deel van de Cijfermatige Kernegegevens.

Het aantal corporaties dat actuele waardering (bedrijfswaarde) als grondslag voor de waardebepaling van het bezit hanteert, is dit verslagjaar wederom toegenomen tot in totaal 75 corporaties (vorig jaar ruim 50 corporaties). Deze corporaties beheren gezamenlijk circa 611.000 eenheden hetgeen neerkomt op circa 25% van de totale sociale huurvoorraad. Bij de kwaliteitscontrole is gebleken dat de wijziging van de waardeeringsgrondslag niet in alle gevallen zonder problemen is verlopen. Hierbij kozen sommige corporaties voor een zeer vrije interpretatie van de verslaggevingsvoorschriften (RJ 645 en de hierop gebaseerde best practices).

## **1.4 Selectie onderzoekscorporaties**

### **Geselecteerde corporaties**

In tabel 1.5 is het aantal corporaties weergegeven, dat door middel van de eerste selectie in aanmerking komt voor een financiële beoordeling en daarmee behoort tot de categorie onderzoekscorporaties.

Dit jaar zijn op basis van een digitale selectie van de Cijfermatige Kerngegevens in totaal 79 corporaties geselecteerd. Zes corporaties zijn om de navolgende redenen aan deze selectie handmatig toegevoegd. Bij vijf corporaties was vorig jaar nog sprake van onvoldoende weerstandsvermogen (categorie-indeling B2 of B3). In een nader onderzoek is nagegaan in hoeverre sprake is van een duurzaam herstel van de vermogenspositie. Hierbij wordt aandacht geschonken aan een monitoring van de door de corporatie genomen maatregelen. Bij één corporatie ontstonden de nodige twijfels over de gepresenteerde cijfers over onder meer de verkoopportefeuille. Aangezien een en ander van significante betekenis zou kunnen zijn voor de vermogenspositie, is deze corporatie aan een nader onderzoek onderworpen.

### Vergelijking selectie met vorig jaar

Het totaal aantal te onderzoeken corporaties komt hiermee op 85. Ten opzichte van het voorgaande jaar is verhoudingsgewijs sprake van een beperkte daling van het aantal te onderzoeken corporaties. Zoals uit de volgende tabel blijkt, zijn er echter grote verschuivingen binnen de groep van geselecteerde corporaties.

**Tabel 1.5 Resultaten eerste selectie te onderzoeken corporaties**

Omschrijving	Verslagjaar 2004		Verslagjaar 2005	
	Aantal corporaties	In procenten	Aantal corporaties	In procenten
<b>Geen nader onderzoek noodzakelijk</b>				
Het gecorrigeerd weerstandsvermogen in het verslagjaar en de prognoseperiode boven het minimaal noodzakelijk niveau	416	82	407	83
<b>Nader te onderzoeken corporaties</b>	<b>92</b>	<b>18</b>	<b>85</b>	<b>17</b>
Het gecorrigeerd weerstandsvermogen is in één of meerdere jaren lager dan het minimaal noodzakelijk niveau	86 *		79	
Handmatig alsnog aan selectie toegevoegd	6		6	
<b>Voor onderzoek geselecteerde corporaties</b>	<b>508</b>	<b>100</b>	<b>492</b>	<b>100</b>

\* inclusief 37 corporaties die na selectie handmatig zijn afgevoerd.

**Tabel 1.6 Verschuivingen voor onderzoek geselecteerde corporaties**

Omschrijving	Aantal corporaties
Geselecteerde corporaties verslagjaar 2004	92
Af: Corporaties die dit jaar als gevolg van fusie zijn opgeheven	-6
Af: corporaties die dit jaar <i>niet meer</i> zijn geselecteerd	-39
Corporaties die dit jaar <i>opnieuw</i> zijn geselecteerd	47
Bij: corporaties die dit jaar <i>voor het eerst</i> zijn geselecteerd	38
<b>Aantal geselecteerde corporatie verslagjaar 2005</b>	<b>85</b>

Van de in het verslagjaar 2004 oorspronkelijke groep geselecteerde corporaties zijn zes corporaties inmiddels door fusie opgeheven. Vorig jaar was op basis van een bij deze corporaties verrichte financiële beoordeling al vastgesteld dat financiële positie op zich geen reden tot zorg is (A-classificatie). Dit geldt ook voor 39 corporaties die thans niet meer geselecteerd worden. Gelet op de resultaten van de eerder verrichte financiële beoordelingen is het plausibel dat de corporaties uit deze groep thans niet meer voor een onderzoek in aanmerking komen.

Bij in totaal 34 corporaties werd vorig jaar geconcludeerd dat het weerstandsvermogen boven het minimaal noodzakelijk niveau lag. Bij vier corporaties was sprake van een onvoldoende weerstandsvermogen doch deze corporaties hadden inmiddels adequate maatregelen getroffen ter verbetering van de vermogenspositie (classificatie B1). Bij één corporatie dienden nog additionele maatregelen getroffen te worden ter verbetering van de vermogenspositie (B2-classificatie). Deze corporatie is in de loop van 2006 gefuseerd.

Voor het verslagjaar 2005 zijn in totaal 38 corporaties voor het eerst geselecteerd. Een zeer groot aantal van deze corporaties wordt geselecteerd omdat in vergelijking met het voorgaande verslagjaar thans van een hogere productieprognose voor nieuwbouw van huur- en koopwoningen wordt uitgegaan. Mede door de hieruit voortvloeiende investeringsgebonden verliezen ontstaat een daling van het weerstandsvermogen. Daarnaast zijn enkele corporaties ten opzichte van het voorgaande verslagjaar in de meerjarenramingen uitgegaan van significant hogere onderhouds- en verbeteringskosten, hetgeen eveneens leidt tot een lager weerstandsvermogen.

Tot slot is er een groep corporaties waarbij de selectie vooral wordt veroorzaakt door een wijziging van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de berekening van de bedrijfswaarde van het woningbezit.

### Nadere analyse geselecteerde corporaties

In navolgende tabel wordt de geografische spreiding van de groep geselecteerde corporaties weergegeven.

**Tabel 1.7 Geografische spreiding voor onderzoek geselecteerde corporaties**

Gebiedsindeling	Totaal aantal corporaties in gebied	Selectie 2005		
		Aantal geselecteerde corporaties	In procenten van totaal aantal corporaties in gebied	Totaal aantal verhuureenheden *
<b>Nederland</b>	<b>492</b>	<b>85</b>	<b>17</b>	<b>632.074</b>
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	52	6	12	32.198
Oost (Overijssel, Gelderland)	100	9	9	37.021
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	217	43	20	415.476
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	123	27	22	147.379
G-4	35	15	43	286.957
Overige ISV-gemeenten	79	21	27	182.065
Overige gemeenten	378	49	13	163.052

In totaal wordt 17% van de in Nederland werkzame corporaties geselecteerd voor een nadere financiële beoordeling. Deze corporaties beheren met 632.074 eenheden ruim 26% van het totaal aan eenheden in de sociale huursector.

Een aantal gebieden in de regio Noord kenmerkt zich momenteel door een minder gunstige economische situatie (werkgelegenheid, inkomensniveau) hetgeen een ongunstig effect heeft op de woningmarkt. Hierdoor mag verwacht worden dat in de regio Noord verhoudingsgewijs meer corporaties geselecteerd worden. Dit blijkt niet het geval te zijn. Slechts 12% van de corporaties (landelijk gemiddelde 17%) is geselecteerd voor een financiële beoordeling. Deze corporaties beheren gezamenlijk 32.198 eenheden, hetgeen neerkomt op slechts 14% van de totale sociale huurvoorraad in de regio Noord.

Uit het lage aantal geselecteerde corporaties kan afgeleid worden dat de in deze regio werkzame corporaties in de afgelopen jaren in zijn algemeenheid adequaat hebben ingespeeld op de woningmarktmogelijkheden door tijdige aanpassingen van het strategisch voorraadbeleid in samenhang met een verantwoord financieel beleid. De relatief hoge score in de regio West (20%) en daarbinnen het aantal geselecteerde corporaties in de vier grote steden (43%), is plausibel omdat in deze regio en gemeenten het grootste deel van de toekomstige volkshuisvestelijke opgave (bijvoorbeeld nieuwbouw op Vinex-locaties alsmede herstructurering) neerslaat.

Evenals vorig jaar is het relatief hoge aantal geselecteerde corporaties (27) in de regio Zuid opvallend. Hiervan zijn 20 corporaties gevestigd in de provincie Noord-Brabant. In de grotere steden in deze provincie zoals Eindhoven, 's Hertogenbosch, Tilburg en Breda zijn in totaal tien corporaties geselecteerd. De overige tien geselecteerde corporaties zijn gevestigd in kleinere gemeenten.

Het is opvallend dat in de regio Zuid- Limburg (bijvoorbeeld regio Parkstad) zeer weinig corporaties geselecteerd zijn. Hieruit blijkt dat ook deze corporaties vanuit financieel oogpunt gezien adequaat hebben ingespeeld op de problematiek van een economisch minder gunstige regio. Hierbij speelt ook het in deze regio grote aantal fusies in de afgelopen jaren een rol, waarbij financieel sterkere en zwakkere corporaties zijn samengegaan.

In 2006 heeft het Centraal Fonds in samenwerking met een extern adviesbureau een onderzoek verricht naar de indeling van corporaties in referentiegroepen. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn elf nieuwe referentiegroepen gedefinieerd. In tabel 1.8 worden de geselecteerde corporaties naar deze indeling gespecificeerd.

Uit deze gegevens blijkt dat onder de groep corporaties gespecialiseerd in studenten- en ouderenhuisvesting verhoudingsgewijs meer corporaties geselecteerd worden. Een en ander is te verklaren uit het feit dat bij deze groep corporaties de aard van het bezit (onzelfstandige studenteneenheden en eenheden in verzorgingshuizen) minder mogelijkheden biedt middelen te genereren door verkoop van huurwoningen. Hierdoor drukken investeringsgebonden verliezen uit nieuwbouw en woningverbetering in grote mate op de resultaten uit de woningexploitatie van de bestaande voorraad.

**Tabel 1.8 Selectie onderzoekscorporaties naar referentiegroep**

Gebiedsindeling	Totaal aantal corporaties	Geselecteerd	
		Aantal	In procenten van groepstotaal
1 Studentenhuisvesting	8	4	50
2 Ouderenhuisvesting	23	9	39
3 Grote herstructureringscorporaties	14	6	43
4 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	47	13	28
5 Gemiddeld profiel	97	12	12
6 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	91	6	7
7 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	56	10	18
8 Corporaties met relatief jong bezit	21	5	24
9 Corporaties in marktgevoelige omgeving	71	15	21
10 Corporaties met stabiele portefeuille	46	2	4
11 Overige corporaties	18	3	17
<b>Totaal</b>	<b>492</b>	<b>85</b>	<b>17</b>

**Tabel 1.9 Selectie onderzoekscorporaties naar corporatiegrootte**

Klassegrootte naar aantal woonegelegenheden	Totaal aantal corporaties	Geselecteerd	
		Aantal	In procenten van groepstotaal
<2.000	217	32	15
2.000<5.000	138	19	14
5.000<10.000	81	15	19
10.000<15.000	28	7	25
15.000<20.000	10	5	50
>20.000	18	7	39
<b>Totaal</b>	<b>492</b>	<b>85</b>	<b>17</b>

Met name bij studentenhuysvesting is waar te nemen dat meer grootschalige nieuwbouwprojecten alleen tot stand gebracht kunnen worden met financiële steun van andere corporaties. Voorbeelden hiervan zijn het nieuwbouwproject De Uithof in Utrecht, alsmede de nieuwbouw op het KUN-terrein in Nijmegen. Ook in Leiden vindt op dit moment overleg plaats met corporaties in de regio om nieuwbouwprojecten financieel te ondersteunen. Het hogere selectiepercentage onder corporaties met een herstructureringsopgave is verklaarbaar uit de forse opgave waar deze corporaties voor staan.

Het selectiepercentage van de groep corporaties werkzaam in een marktgevoelige omgeving ligt met 21% eveneens boven het landelijk gemiddelde. Dit is deels terug te voeren op ontspanning in de perifere woningmarkt. Voor een ander deel wordt deze marktgevoeligheid verklaard door in vergelijking met andere corporaties ongunstige fysieke wijkenmerken.

De lage score onder corporaties met een stabiele vastgoedportefeuille en corporaties met verhoudingsgewijs veel eengezinswoningen is plausibel te achten. Het bezit is meestal gelegen in aantrekkelijke wijken in kleinere gemeenten veelal gelegen in landelijk gebied.

Uit tabel 1.9 blijkt dat grotere corporaties in verhouding meer geselecteerd worden dan kleinere corporaties. Een en ander is verklaarbaar uit het feit dat deze corporaties werkzaam zijn in stedelijk gebied, waar veelal sprake is van een grotere volkshuisvestelijke opgave (vernieuwing, herstructurering en nieuwbouw) dan in een landelijke omgeving.

### Niet geselecteerde corporaties

Op grond van de eerste selectie ligt bij 407 corporaties het weerstandsvermogen boven het minimaal noodzakelijk niveau. Dit betekent dat bij deze corporaties zonder nadere financiële beoordeling een gezonde financiële positie wordt verondersteld. Op groepsniveau zijn deze corporaties op de volgende punten beoordeeld:

- ◆ De mate waarin het gecorrigeerd weerstandsvermogen boven het minimaal noodzakelijk niveau ligt.
- ◆ De ontwikkeling van het gecorrigeerd weerstandsvermogen in de komende jaren.

In tabel 1.10 wordt inzicht gegeven in de verhouding van het gecorrigeerd weerstandsvermogen ultimo 2005 tot het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen. Het verschil wordt uitgedrukt in een percentage van het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen. Dit verschil geeft inzicht in de financiële positie van de niet geselecteerde corporaties, waarbij een grotere marge een sterke financiële positie indiceert.

**Tabel 1.10 Marge tussen gecorrigeerd weerstandsvermogen en minimaal noodzakelijk niveau**

Marge	Ultimo 2004		Ultimo 2005		Totaal aantal woningen*	Gemiddelde corporatie grootte
	Aantal corporaties	In procenten	Aantal corporaties	In procenten		
0<25	23	5	6	1	39.446	6.574
25<50	14	3	11	3	100.543	9.140
50<100	54	12	47	12	381.638	8.120
100<200	143	32	125	31	644.779	5.158
>200	219	48	218	54	609.601	2.796
<b>Totaal</b>	<b>453</b>	<b>100</b>	<b>407</b>	<b>100</b>	<b>1.776.007</b>	<b>4.364</b>

\* naar vestigingsgemeente.

Van de niet geselecteerde corporaties beschikken ultimo 2005 nagenoeg alle corporaties over een weerstandsvermogen dat ruimschoots boven het door het Centraal Fonds minimaal noodzakelijk geachte niveau ligt. Bij 343 corporaties (85%) is zelfs sprake van een situatie waarbij het verschil tussen weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk geachte niveau meer dan 100% bedraagt. Vorig jaar was deze groep nog 80% van het totaal aantal corporaties. Dit betekent dat de financiële positie van corporaties wederom is versterkt. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de marge tussen minimaal noodzakelijk niveau en weerstandsvermogen bij kleinere corporaties groter is dan bij grote corporaties. Een en ander lijkt plausibel gegeven het feit dat grote corporaties veelal werkzaam zijn in verstedelijkt gebied waar ook een groot deel van de nieuwbouw- en herstructureringsopgave neerslaat. Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van het weerstandsvermogen in de prognosejaren 2006 tot en met 2010.

Bij de veronderstelling dat het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen in procenten van het balanstotaal in de komende jaren gelijk blijft, verwachten 140 corporaties een verdere vermogensgroei, hetgeen neerkomt op 34% van het totaal aantal niet geselecteerde corporaties.

Een groep van totaal 267 corporaties verwacht een dalend verloop van het vermogen. In het voorgaande verslagjaar waren dit 271 corporaties. Uit een globale analyse blijkt dat bij 108 corporaties sprake is van een daling van het weerstandsvermogen die mede gelet op het prospectieve karakter van de cijfers, valt binnen aanvaardbare statistische marges. Bij 105 corporaties is sprake van een beperkte daling, terwijl bij 54 corporaties gesproken kan worden van een significante vermogensdaling. Al dan niet in combinatie met elkaar zijn hiervan de twee belangrijkste oorzaken:

- ◆ Het in de prognose verwerken van een relatief hoge nieuwbouw- en/of verbeteringsopgave, hetgeen kan leiden tot forse investeringsgebonden verliezen.
- ◆ Aanpassing van de meerjarenprognoses in verband met beleidswijzigingen c.q. wijziging van de waarderingsgrondslagen.

**Tabel 1.11 Ontwikkeling gecorrigeerd weerstandsvermogen**

Marge ultimo 2005	Vermogensontwikkeling in prognoseperiode	
	Aantal corporaties stijgend vermogen	Aantal corporaties dalend vermogen
<25	4	2
25<50	6	5
50<100	18	29
100<200	31	94
>200	81	137
<b>Totaal</b>	<b>140</b>	<b>267</b>

Bij zes corporaties is ultimo 2005 sprake van een zeer beperkte marge (0-<25%). In twee gevallen is sprake van een zeer lichte daling van het weerstandsvermogen, gecombineerd met een zeer fors risicoprofiel van rond de 20%. Het Centraal Fonds heeft over de vermogensontwikkeling contact met beide corporaties. Bij de overige vier corporaties is sprake van een vermogensstijging zodat de marge in de komende jaren zal toenemen.

Met betrekking tot het realiteitsgehalte van de prognoses die door corporaties worden gepresenteerd, steunt het Fonds op het door de accountant van de corporatie afgegeven rapport van bevindingen bij de Cijfermatige Kernegegevens.

## 1.5 Resultaten financiële beoordeling

Indien op basis van de eerste selectie het gecorrigeerd weerstandsvermogen van de corporaties onder het minimaal noodzakelijke niveau blijft, vindt een financiële beoordeling plaats. Door gebruik te maken van aanvullende informatie van de corporatie naast de BBSH-verantwoordingsstukken, is het mogelijk de bij de eerste selectie toegepaste normeringen aan te scherpen en te relateren aan de specifieke situatie van de te onderzoeken corporatie. Ingeval er naar aanleiding van het dossieronderzoek vraagtekens blijven bestaan over de financiële positie, wordt met de corporatie contact opgenomen en zo nodig aanvullende informatie opgevraagd. Veelal vinden er tevens gesprekken met functionarissen en het bestuur van de corporatie plaats. De resultaten van het onderzoek worden met de corporatie besproken.

**Tabel 1.12 Resultaten financiële beoordeling**

Omschrijving	Aantal corporaties	Aantal woningen		
<i>Corporaties, waarbij geen twijfels meer bestaan met betrekking tot de financiële continuïteit (categorie A)</i>				
1 Naar aanleiding van resultaten eerste selectie	407	1.776.007		
2 Op basis van een uitgevoerd vooronderzoek	68	488.912		
3 Op basis van een uitgevoerde financiële beoordeling	7	482	73.455	2.338.374
<i>Corporaties waarbij gecorrigeerd weerstandsvermogen lager is dan minimaal noodzakelijk niveau</i>				
1 Corporatie treft voldoende maatregelen (categorie B)	8	58.501		
2 Corporatie treft onvoldoende maatregelen (categorie C)	0	0		
Saneringscorporaties (categorie D)	2	11.206		
<b>Totaal aantal corporaties</b>	<b>492</b>	<b>2.408.081</b>		



### **Voldoende weerstandsvermogen**

Bij 75 corporaties heeft onderzoek uitgewezen dat er geen twijfels meer bestaan over de financiële continuïteit. In 68 gevallen kon op basis van een beperkt vooronderzoek tot deze conclusie gekomen worden, terwijl in zeven gevallen een meer diepgaande beoordeling van de financiële positie noodzakelijk was. Op grond van aanvullende informatie kon in een aantal gevallen het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen, zoals toegepast bij de eerste selectie, verlaagd worden. Bij enkele van deze corporaties vond nader overleg plaats over de opgegeven nieuwbouwproductie in de periode 2006 tot en met 2010. Vanwege de voortgang van bijvoorbeeld planprocedures bleek realisatie van een aantal projecten verder in de tijd op te schuiven, hetgeen gevolgen heeft voor het verloop van het weerstandsvermogen. In een aantal gevallen kon uitgegaan worden van een positievere inschatting van de verwachte verkoopopbrengsten.

In dit kader wordt opgemerkt dat het Centraal Fonds bij de eerste selectie de geraamde verkoopopbrengst in de bedrijfswaarde niet accepteert. Door genoemde aanpassingen kon uiteindelijk uitgegaan worden van een hoger gecorrigeerd weerstandsvermogen.

In de eerste selectie is gebleken dat bij 407 corporaties een financieel gezonde positie wordt verondersteld. Na de onderzoeken zijn in totaal 482 corporaties in categorie A geïdentificeerd. Dit komt neer op 98% van het gehele corporatiebestand. In 2004 werd 96% in deze categorie ingedeeld.

### **Onvoldoende weerstandsvermogen, corporatie treft voldoende maatregelen (categorie B)**

Bij acht corporaties werd een lager gecorrigeerd weerstandsvermogen geconstateerd dan het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen. Deze corporaties beheren gezamenlijk 58.501 woningen hetgeen neerkomt op circa 2% van de totale sociale huurvoorraad.

Eén corporatie (classificatie B1) heeft inmiddels adequate maatregelen hebben getroffen die leiden tot een structurele verbetering van de financiële positie, maar de besluitvorming was intern nog niet voltooid. Eén corporatie (classificatie B2) betreft een voormalige saneringscorporatie waarbij de initiatieven tot matching de toekomstige nieuwbouwpoging mede zullen ondersteunen. Het Fonds zal de ontwikkelingen bij deze corporaties volgen. In deze gevallen is het onderzoek afgerond met de conclusie dat verdere acties niet noodzakelijk zijn. Tot slot zijn in deze categorie zes corporaties (classificatie B3) opgenomen, waarbij het besef bestaat dat de financiële positie en de vooruitzichten vooralsnog niet gunstig zijn en dat maatregelen noodzakelijk zijn. De besturen beraden zich daarbij nog over de wijze waarop de financiële posities verbeterd kunnen worden. Hierin zijn nog geen definitieve keuzes gemaakt. De aard van de problematiek brengt met zich mee dat bij deze corporaties de monitoringsactiviteiten zich vooral zullen richten op stimulering en versnelling van de bestuurlijke besluitvormingsprocessen.

Op basis van de verrichte onderzoeken is het Fonds tot de conclusie gekomen dat de getroffen en/of beoogde maatregelen voldoende vertrouwen geven in positieve ontwikkeling van de financiële positie van deze corporaties.

## Saneringscorporaties (categorie D)

### Stichting Woningbeheer Limburg (WBL)

In de sanering van WBL is een fusie met andere corporaties altijd één van de uitgangspunten geweest. Er is nu sprake van vergaande samenwerking. Door financiële ondersteuning van de samenwerkingspartners van WBL is de financiële situatie van deze corporatie zodanig verbeterd dat sprake is van voldoende weerstandsvermogen. De saneringsstatus zal worden opgeheven op het moment dat de voorgenomen fusie met deze samenwerkingspartners is geëffectueerd. In verband met de noodzakelijke omzetting van de rechtsvorm van vereniging naar stichting van één van de fusiepartners vergt de uitvoering van het fusiebesluit nog enige tijd.

### Woningstichting Nieuw Amsterdam

Medio december 2005 is een aanvullende overeenkomst tussen de Woningstichting Rochdale, Woningstichting Nieuw Amsterdam, de gemeente Amsterdam en het Centraal Fonds gesloten, waarin de formele fusiedatum van 31 december 2005 is verschoven naar 1 juli 2006.

In het eerste halfjaar 2006 is uitwerking gegeven aan de fusie en is aan een afkoopovereenkomst over de nog resterende betalingen en de verantwoording over de nog in uitvoering te nemen projecten verder invulling gegeven. Het Fonds is akkoord gegaan met de fusie tussen Rochdale en Nieuw Amsterdam en de afkoopovereenkomst. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de gemeente, de gezamenlijke bewonersorganisaties en het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben ingestemd met de fusie. Op 30 juni jl. zijn beide corporaties gefuseerd en heeft restant uitbetaling door het Fonds en de gemeente Amsterdam plaatsgevonden. In financiële zin is de sanering per 1 juli 2006 afgevolgd. Wel blijft een (zware) informatieverplichting van Rochdale aan de gemeente en het Centraal Fonds over de voortgang in de uitvoering van de nog resterende maatregelen.

Tenslotte is er nog een saneringscorporatie die geen woningbezit heeft maar waar de afhandeling van de leningenportefeuille nog werkzaamheden van het Fonds vereisen. Deze corporatie is echter niet meer opgenomen in het onderzoeksbestand voor financieel toezicht.

## Vergelijking onderzoeksresultaten met verslagjaar 2004

Eerder is geconstateerd dat acht corporaties zijn ingedeeld in categorie B (onvoldoende weerstandsvermogen, voldoende maatregelen). Vorig jaar bedroeg het aantal in deze categorie nog 18. Dit betekent dat de groep corporaties met een minder gunstige vermogenspositie sterk is afgenomen. Van deze groep van 18 corporaties is bij 16 corporaties de financiële positie zodanig verbeterd dat deze corporaties met ingang van het verslagjaar 2005 worden ingedeeld in categorie A.

Naast de eerdergenoemde twee corporatie zijn thans zes corporaties voor het eerst in categorie B ingedeeld. Eén en ander wordt vooral veroorzaakt doordat een aantal van deze corporaties in de prognoses is uitgegaan van een veel hoger ambitieniveau inzake nieuwbouw en aankoop en sloop van woningen. Bij een tweetal corporaties was sprake van een grote herziening van het onderhoudsbeleid. Het aantal saneringscorporaties (categorie D) is ten opzichte van het voorgaande verslagjaar niet gewijzigd.

## Thematische onderzoeken

### 2.1 Inleiding

Het financiële toezichtskader van het Centraal Fonds bestaat uit verschillende onderdelen. Naast het toezicht op de financiële continuïteit houdt het Fonds ook toezicht op het behoud van het maatschappelijk vermogen (het 'weglekttoezicht'), toezicht op het financieel risicobeheer en toezicht op de kwaliteit van de financiële verantwoording. Het financiële toezichtskader vloeit voort uit de BBSH-bepalingen dat de beschikbare middelen van corporaties uitsluitend ten behoeve van de volkshuisvesting mogen worden aangewend en dat een sobere en doelmatige bedrijfsvoering vereist is. Het toezicht op de andere onderdelen dan het toezicht op de financiële continuïteit voert het Fonds via gerichte thematische onderzoeken uit. De in 2006 uitgevoerde themaonderzoeken leiden tot bevindingen per corporatie. Deze bevindingen komen per themaonderzoek in samenvattende vorm aan de orde. De individuele bevindingen zijn aan de betreffende corporaties en het ministerie van VROM kenbaar gemaakt.

**In 2006 heeft het onderzoek betrekking gehad op de volgende drie thema's:**

- ◆ het portefeuillebeleid van corporaties;
- ◆ de presentatie en berekening van de bedrijfswaarde in de financiële verantwoording;
- ◆ de financiële (verantwoordings)kaders en financieel risicobeheer voor verbindingen van corporaties.

### 2.2 Selectie van corporaties

Er zijn 59 corporaties onderzocht op één of meer thema's. Corporaties die zijn geselecteerd in het kader van het toezicht op de financiële continuïteit zijn niet in de themaonderzoeken betrokken. Deze corporaties zijn afzonderlijk door het Fonds onderzocht op de risico's voor de financiële continuïteit. Sommige aspecten van de afzonderlijke themaonderzoeken zijn, indien voor het toezicht op de financiële continuïteit relevant, al bij deze beoordeling aan de orde geweest. Bij de selectie van corporaties voor de themaonderzoeken zijn de corporaties in een drietal clusters ingedeeld. Het eerste cluster betreft corporaties met meer dan 10.000 woongelegenheden. Uit dit cluster zijn 27 corporaties in het themaonderzoek betrokken. Het tweede cluster betreft corporaties met minder dan 10.000 woongelegenheden. Uit dit cluster zijn 14 corporaties a-select in het themaonderzoek betrokken. Het laatste cluster betreft corporaties die niet al in de beide voornoemde clusters zijn geselecteerd, maar op basis van een meerjarencyclus en ervaringen uit voorgaande jaren in het themaonderzoek worden betrokken. Dit laatste cluster omvat 18 corporaties.

In het themaonderzoek portefeuillebeleid zijn geen corporaties betrokken die zich overwegend richten op huisvesting van jongeren of ouderen. De reden hiervoor is het specifieke karakter van het vastgoed van deze corporaties. Omdat niet alle geselecteerde corporaties verbindingen kennen die een zekere mate van financieel beslag leggen op de middelen en/of het volkshuisvestelijk vermogen van de betreffende corporatie, is het aantal geselecteerde corporaties voor dit themaonderzoek lager dan voor de beide andere themaonderzoeken.

## 2.3 Portefeuillebeleid

### 2.3.1 Inleiding

Al enige jaren bestaat bij het Centraal Fonds de vraag of corporaties in hun beleidsvoornemens en in de financiële vertaling een goede inschatting maken van de investeringen die nodig zijn om de bestaande voorraad op peil te houden. Er is een vermoeden dat er sprake is van een onderschatting. Het investeringsniveau in het bestaande bezit lijkt zich op een relatief laag niveau te bevinden. Slechts een klein deel van de woningvoorraad wordt jaarlijks via sloop vervangen. De woningvoorraad veroudert, niet alleen qua leeftijd, maar ook in kwalitatieve zin. Het is voor de beoordeling van de financiële positie van corporaties van groot belang om meer inzicht te hebben of het vermoeden over achterblijvende investeringen al dan niet gerechtvaardigd is.

Indien de huidige robuuste vermogenspositie een uitvloeisel zou zijn van een tekort aan investeringen in de voorraad, dient het beeld over de vermogenspositie bijgesteld te worden.

Om deze reden is ervoor gekozen om één van de themaonderzoeken betrekking te laten hebben op het portefeuillebeleid van corporaties. Dit themaonderzoek richt zich met name op de wijze waarop de corporatie haar portefeuillebeleid heeft onderbouwd en vervolgens financieel heeft vertaald in de meerjarenprognoses. De aandacht gaat hierbij uit naar het beleid ten aanzien van de bestaande voorraad. Het nieuwbouwbeleid blijft in principe buiten beschouwing. Het doel van het onderzoek is om te komen tot een oordeel over de vraag of de corporaties het portefeuillebeleid met betrekking tot de bestaande voorraad al dan niet op een adequate wijze hebben uitgewerkt. Het gaat dus niet om een inhoudelijk oordeel over het volkshuisvestelijk presteren.

### 2.3.2 De feitelijke basis van het beleid

Gekeken is of een corporatie recent lokaal/regionaal woningmarktonderzoek beschikbaar heeft en of er recent door de corporatie een inspectie uitgevoerd is naar de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen. Nagenoeg alle corporaties (51) geven aan de beschikking te hebben over een recent lokaal/regionaal woningmarktonderzoek. Slechts bij vier corporaties kon niet worden vastgesteld dat zij de beschikking hebben c.q. gebruik maken van recent woningmarktonderzoek.

Recente inspecties naar de bouw- en woontechnische staat zijn bij 34 corporaties uitgevoerd, waarbij niet alleen de eerstvolgende onderhoudsbegroting centraal stond, maar waarbij de inspectie ook diende om een compleet beeld te krijgen van de totale portefeuille. In toenemende mate maken corporaties hierbij gebruik van conditiemetingen om zich enerzijds een goed beeld van de actuele onderhoudstoestand te vormen en om inzicht te krijgen in de benodigde onderhoudsinzet in het licht van de exploitatiestrategie die voor het betreffende complex is vastgesteld. Bij 20 van de 34 corporaties werd gemeld dat men gebruik maakt van dit instrumentarium. Dit weerspiegelt de ontwikkelingsrichting dat niet langer de theoretische levensduren van bouwdelen en een uniforme of gelijke aanpak van het onderhoud centraal staan. Het na te streven kwaliteitsniveau van complexen kan gedifferentieerd worden vastgesteld, ook bij complexen met eenzelfde bouw of leeftijd. De normen voor een sloopcomplex of een complex in een hoog segment of in een krappe woningmarkt kunnen dus gaan verschillen. Bij de andere 14 corporaties waren vaak ook wel aanzetten zichtbaar in deze richting, maar dan op basis van andere instrumenten.

Bij 18 corporaties stond de inspectie van het woningbezit nog voornamelijk in het teken van de jaarlijkse voorbereiding van de onderhoudsbegroting. De vier corporaties die niet of nauwelijks gebruik maakten van woningmarktonderzoek, vormen een onderdeel van deze groep. Bij drie corporaties blijkt dat er recent geen inspectie naar de bouw- en woontechnische staat is uitgevoerd.

Bij 11 van de 55 corporaties (20%) is de basis voor het voorraadbeleid onvoldoende. De corporaties in deze groep scoren over het algemeen zowel matig op de vraag naar het woningmarktonderzoek alsook op de vraag of er recent inspecties zijn uitgevoerd. De tendens om steeds meer een conditiemeting als vertrekpunt te nemen in het onderhoudsbeleid is bij deze groep nauwelijks zichtbaar.

### 2.3.3 Het ontwikkelde portefeuillebeleid

De probleemstelling werd als volgt geformuleerd: heeft de woningcorporatie haar visie op de marktpositie enerzijds en de huidige bouw- en woontechnische staat anderzijds, op een samenhangende wijze vertaald in meerjarige voornemens tot activiteiten respectievelijk ingrepen voor de afzonderlijke woningcomplexen? Bij 38 corporaties is het portefeuillebeleid procesmatig voldoende ontwikkeld. Dat wil zeggen dat er sprake is van een redelijk uitgewerkte visie die uitgewerkt is naar de positionering van de onderscheiden complexen en waarbij eveneens sprake is van een kwaliteitsvertaling (label) naar de onderscheiden complexen. Corporaties kunnen immers met een gelijke basis voor beleid (woningmarkt en staat portefeuille) tot een verschillende visie komen.

Van belang is dat met de visie in ieder geval voldoende rekenschap wordt gegeven van de ontwikkelingen aan de vraagzijde van de woningmarkt (kwaliteit; prijs; prijs/kwaliteit) en de onderhoudsinspanningen die minimaal noodzakelijk zijn om het bezit in de huidige hoedanigheid te houden. Uit het onderzoek komt naar voren dat de oriëntatie van corporaties behoorlijk kan verschillen. Wel is zichtbaar dat het vertrekpunt in het portefeuillebeleid steeds meer komt te liggen op het niveau van buurten en wijken. Vanuit een visie op buurten en wijken worden doorvertalingen naar de onderscheiden complexen gemaakt. De koppeling tussen woning en doelgroep wordt hierbij echter op zeer verschillende wijze gemaakt. Er zijn corporaties die nadrukkelijk kiezen voor een koppeling tussen product en doelgroep waarbij kwaliteit, prijsniveau en toewijzing als instrumenten worden ingezet om de gewenste afstemming tot stand te brengen. Andere corporaties geven aan via het portefeuillebeleid woonmilieus in een gewenste richting te willen ontwikkelen c.q. leefstijlen te faciliteren in hun woonvraag. Het uitgangspunt is hierbij echter dat de klant de woning, buurt en wijk zelf moet kiezen.

17 corporaties hebben de classificatie onvoldoende gekregen. Bij acht corporaties is er sprake van geen of een gebrekkige visie. De positionering van de complexen was bij acht corporaties nog niet aan de orde, verouderd of gebrekkig. De doorvertaling van het kwaliteitsbeleid naar individuele complexen was bij tien corporaties uit deze groep incompleet of niet aanwezig. Er is een duidelijke relatie tussen de score op het ontwikkelde portefeuillebeleid en de score voor basis voor beleid.

De 17 corporaties die een onvoldoende score hebben gekregen op het ontwikkelde portefeuillebeleid blijken in tien gevallen ook een onvoldoende score te hebben op de basis voor beleid. De groep van 38 corporaties met een voldoende score op het ontwikkelde portfoliobeleid blijkt op één uitzondering na ook positief te scoren op basis voor beleid.

**Tabel 2.1 De relatie tussen de score ontwikkeld portefeuillebeleid en die voor basis voor beleid**

	Portefeuillebeleid voldoende	Portefeuillebeleid onvoldoende	Totaal
Basis voor beleid voldoende	37	7	44
Basis voor beleid onvoldoende	1	10	11
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>17</b>	<b>55</b>

### 2.3.4 De uitgevoerde vertaling van het portefeuillebeleid

Op dit onderdeel is gekeken of de voornemens tot activiteiten respectievelijk ingrepen op een juiste wijze financieel vertaald zijn en deze financiële consequenties in de meerjarenprognoses verwerkt zijn. Daarnaast is gezien of er een concreet meerjarig schema voor investeringen in de vervanging van cv-ketels, keukens, badkamers anders dan bij huurdermutatie voorhanden was.

De score op de uitgevoerde vertaling van het portefeuillebeleid is wat lager dan de score op het ontwikkelde beleid. Dit wordt mede veroorzaakt doordat veel corporaties zich bevinden in het proces van operationalisering van beleid dat recent is vastgesteld c.q. gewijzigd. De consequente vertaling naar het niveau van de individuele complexen en dit vervolgens weer goed verwerken in de meerjarenbegrotingen, is een vrij ingrijpende operatie.

Voor 35 corporaties is er sprake van een voldoende vertaling: 20 corporaties komen uit op een score onvoldoende. De redenen voor een onvoldoende vertaling kunnen als volgt worden getypeerd:

- ◆ Investerings- en desinvesteringsplannen voor de middellange termijn zijn nog geen adequate vertaling van het ontwikkelde portefeuillebeleid. Voor de korte termijn (1 à 2 jaar) zullen de investeringsplannen naar verwachting wel redelijk aansluiten bij het beleid.
- ◆ Het huur-, onderhoud-, en kwaliteitsbeleid is voor de middellange termijn nog niet voldoende uitgewerkt.
- ◆ De uitgangspunten ten behoeve van de bedrijfswaardebepaling op complexniveau zijn als gevolg van de onvoldoende vertaling nog geen goede uitdrukking van het beoogde beleid. Hierbij kan worden gedacht aan de levensduurinschatting, de stijgingsfactoren voor de huur en met name het benodigde onderhoudsvolume.

De relatie tussen het ontwikkelde portefeuillebeleid en de uitgevoerde vertaling daarvan is duidelijk aanwezig. Bij de 17 corporaties, waarbij het portefeuillebeleid onvoldoende is ontwikkeld, blijken er tien ook onvoldoende te scoren op de vertaling van het beleid. De 38 corporaties met een voldoende score op het ontwikkelde portefeuillebeleid, scoren in 28 gevallen ook voldoende op de vertaling van het beleid en tien maal onvoldoende. Opmerkelijk is de score van zeven corporaties met een onvoldoende portefeuillebeleid en een voldoende vertaling van dit beleid. Hier is sprake van aanwezige complexbeheerplannen waarin ingrepen en de financiële vertaling zijn opgenomen, alsmede een doorvertaling naar de bedrijfsbegroting, zonder dat er een expliciete basis voor een portefeuillebeleid is.

**Tabel 2.2 De relatie tussen de score op portefeuillebeleid en die op de vertaling van het portefeuillebeleid**

	Portefeuillebeleid voldoende	Portefeuillebeleid onvoldoende	Totaal
Vertaling portefeuillebeleid voldoende	28	7	35
Vertaling portefeuillebeleid onvoldoende	10	10	20
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>17</b>	<b>55</b>

De corporaties die voldoende scores op dit onderdeel, hebben op de volgende onderdelen als volgt gescoord. De vertaling in de meerjarenbedrijfsbegroting is in 27 van de 35 gevallen adequaat. In vier gevallen heeft nog niet en in vier gevallen heeft nog incompleet een vertaling plaatsgevonden. De financiële vertaling op complexniveau blijkt iets beter te zijn. In 28 gevallen is dit op orde. Dat deze effecten op bedrijfsniveau nog onvoldoende in beeld zijn, heeft als consequentie dat er geen goed beeld is van de financiële positie (overigens meestal in de prognoseperiode). Een meerjarig schema voor investeringen in het binnenpakket van de woningen blijkt bij 30 corporaties aanwezig en redelijk op orde. Dit betekent dat deze corporaties een redelijk inzicht hebben in de kwaliteit van het binnenpakket (keuken, badkamer, verwarming). Daarnaast is er beleid geformuleerd ten aanzien van de gewenste kwaliteit op dit aspect en de weg waarlangs de corporatie dat wil bereiken.

Aan de scores bij de 20 corporaties met een onvoldoende liggen als oorzaken ten grondslag geen complete of grove vertaling, een onvoldoende operationalisering, een zwakke doorvertaling en een te normatief en verouderd beleid.

### 2.3.5 Daadwerkelijke realisatie en interne evaluatie

Op welke wijze is in de organisatie geborgd dat voornemens vanuit het portefeuillebeleid tot uitvoering komen en hoe verhouden de voornemens zich tot de realisaties? De scores op dit onderdeel zijn duidelijk minder positief dan op de voorgaande onderdelen. Slechts 29 corporaties hebben een voldoende score verkregen op dit onderdeel en 26 corporaties (47%) dus een onvoldoende score. De relatie met de vertaling van het portefeuillebeleid is vrij groot.

Van de 35 corporaties met een voldoende halen er ook 23 een positieve score op het onderdeel daadwerkelijke realisatie en interne evaluatie. In 12 gevallen is de classificatie onvoldoende.

De corporaties met een onvoldoende score op vertaling van het portefeuillebeleid doen het duidelijk slechter met betrekking tot het onderdeel realisatie en evaluatie. Slechts zes bereiken de score voldoende en 14 onvoldoende. Indien het kader niet scherp is, wordt het lastiger om de realisaties te kunnen afzetten tegen de verwachtingen. Ook het evalueren is minder goed mogelijk als de uitgangspunten niet helder zijn verwoord. Wat verder opvalt uit de antwoorden is dat het tegenover elkaar afzetten van begroting en realisatie nog steeds vrij veel op het niveau van de uitgaven gebeurt (volume, met name bij de onderhouds-inspanningen), terwijl het zinvoller is om na te gaan of de beoogde activiteiten ook verricht zijn tegen de ingeschatte prijs. De meeste corporaties geven wel aan de complexplannen periodiek te evalueren.

**Tabel 2.3 De relatie tussen de score op vertaling portefeuillebeleid en die bij daadwerkelijke realisatie en evaluatie**

	Vertaling portefeuillebeleid voldoende	Vertaling portefeuillebeleid onvoldoende	Totaal
Daadwerkelijke realisatie en evaluatie voldoende	23	6	29
Daadwerkelijke realisatie en evaluatie onvoldoende	12	14	26
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>55</b>



### 2.3.6 Ondersteuning

In het onderzoek is het aspect ondersteuning uitgewerkt door vragen over het beschikbaar hebben van een actuele database en van toereikende software om het portefeuillebeleid uit te kunnen voeren en over de tevredenheid van corporaties over de ondersteuning.

Dit blijkt een onderdeel dat bij corporaties erg in ontwikkeling is. Enerzijds is er een zoektocht om de verschillende bestanden en overzichten met relevante informatie over de complexen en woningen bijeen te brengen in een actuele database. Zowel pogingen om dergelijke databases zelf te ontwikkelen als zoektochten om dit met in de sector bekende automatiseerders te doen, komen voor. Daarnaast ontstaat de behoefte, nu het beleid ten aanzien van de individuele woningen steeds meer maatwerk wordt, systemen te hebben waar het vastgelegde portefeuillebeleid ook kan worden vertaald naar de operationele processen. De behoefte aan systemen om beleidsopties op het terrein van het portefeuillebeleid te kunnen doorrekenen, eventueel in combinatie met macro-economische verkenningen, is groot.

Voor slechts 27 corporaties is het oordeel over de ondersteuning voldoende. Bij een kleine meerderheid (28) is de score onvoldoende. Ook deze scores blijken een vrij duidelijke relatie te vertonen met de uitkomsten op het onderdeel realisatie en evaluatie. Van de 29 corporaties met een positieve score op realisatie en evaluatie, behalen er 18 ook voldoende op het onderdeel ondersteuning. Van de 26 corporaties die een onvoldoende scoren op realisatie en evaluatie, hebben er slechts negen een voldoende op de ondersteuning gekregen.

**Tabel 2.4 De relatie tussen score op realisatie en die op interne evaluatie en ondersteuning**

	Daadwerkelijke realisatie en evaluatie voldoende	Daadwerkelijke realisatie en evaluatie onvoldoende	Totaal
Ondersteuning voldoende	18	9	27
Ondersteuning onvoldoende	11	17	28
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>55</b>

### 2.3.7 Verantwoording

Bij 35 corporaties is de score op het onderdeel verantwoording voldoende en bij 20 onvoldoende, waarvan er bij zes geen score is. Van de 29 corporaties met een voldoende score op het onderdeel realisatie en evaluatie haalden er 23 ook een voldoende score op het onderdeel verantwoording. Van de corporaties met een onvoldoende score op realisatie en evaluatie haalden er slechts 12 een positieve score op verantwoording.

### 2.3.8 Conclusies

De aanleiding voor het onderzoek naar het portefeuillebeleid was de vraag of corporaties in hun beleidsvoornemens en in de financiële vertaling een goede inschatting maken van de investeringen die nodig zijn om de bestaande voorraad op peil te houden. Hierbij zijn verschillende onderdelen in het portefeuillebeleid onderscheiden. De oordelen op de verschillende onderdelen worden in de volgende tabel samenvattend weergegeven.

Tabel 2.6 maakt in een oogopslag duidelijk dat het doorlopen van een beleids- en planning en control-cyclus stapsgewijs verloopt. De scores dalen relatief naarmate de onderdelen verder in het proces liggen. Daarnaast blijkt er ook een duidelijke relatie te liggen voor individuele corporaties tussen de score op de achtereenvolgende onderdelen van de cyclus. Het verdient daarom aanbeveling dat corporaties via een stappenplan de verschillende onderdelen van het portefeuillebeleid tot stand brengen.

**Tabel 2.5 De relatie tussen de score op daadwerkelijke realisatie en evaluatie, en die op verantwoording**

	Daadwerkelijke realisatie en evaluatie voldoende	Daadwerkelijke realisatie en evaluatie onvoldoende	Totaal
Verantwoording voldoende	23	12	35
Verantwoording onvoldoende of onbekend	6	14	20
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>55</b>

**Tabel 2.6 Samenvatting oordelen op de 6 onderdelen van het portefeuillebeleid**

	Aantal voldoende	Percentage	Aantal onvoldoende	Percentage
Basis voor beleid	44	80	11	20
Ontwikkeld portfolio beleid	38	69	17	31
Vertaling van beleid	35	64	20	36
Realisatie en interne evaluatie	29	53	26	47
Ondersteuning	27	49	28	51
Verantwoording	35	64	20	36

### **Basis voor beleid**

Het onderzoek leert dat er een behoorlijke professionaliseringsslag in de corporatiesector gaande is. Onderhoud wordt in toenemende mate niet langer gezien als een zelfstandige factor maar krijgt steeds meer een plaats als instrument van portefeuillebeleid.

Het verdient aanbeveling dat meer corporaties het onderhoudsbeleid sterker verbinden met de portefeuillestrategie. In de sector zijn de benodigde instrumenten hiervoor beschikbaar.

### **Het ontwikkelde portefeuillebeleid**

Het verdient aanbeveling dat de stap van basis voor beleid (meten) naar het ontwikkelde portefeuillebeleid explicieter wordt gemaakt. In de toelichting die corporaties vaak geven lijkt het alsof het beleid of de visie rechtstreeks volgt uit de basis voor beleid. Hiermee komen impliciet gemaakte keuzes onvoldoende scherp in beeld. In dit verband zou het ook passen als explicieter wordt verantwoord in welke mate externe stakeholders een rol hebben gespeeld in dit proces. De mogelijke samenhang met eventueel gemaakte prestatieafspraken met de gemeente wordt hiermee ook duidelijker.

### **De uitgevoerde vertaling van het beleid**

Het verdient aanbeveling dat de corporaties bij de vertaling van het portefeuillebeleid de verschillende dimensies goed in de gaten houden. De vertaling van het portefeuillebeleid werkt op een verschillende manier door naar de jaarrekening, de bedrijfswaarde (in geval van actueel waarden onderdeel van de balans in de jaarrekening en anders van de toelichting) en de meerjarenprognose. Een voorbeeld om dit te verduidelijken. In de portefeuillestrategie kan zijn verwoord dat een bepaald complex over 5 jaar een ingrijpende renovatie zal moeten ondergaan om het complex op de gewenste wijze in de markt te kunnen positioneren. Zolang er echter geen verplichtingen zijn aangegaan dient de corporatie (uitgaande van waardering tegen historische kostprijs) voor de waardering in de jaarrekening de minimumwaarderingsregel nog toe te passen. De bedrijfswaarde die voortvloeit uit de huidige hoedanigheid van het object vormt hiervoor nog de basis. In de meerjarenprognose (jaar 5) kan de inschatting met betrekking tot de ingreep echter wel al worden meegenomen inclusief de vermogenseffecten die de ingreep in deze prognose mogelijk heeft.

### **Realisatie en interne evaluatie**

De invulling van zowel de planning en control als de beleidscyclus op dit onderdeel blijkt nog een behoorlijke ontwikkeling te moeten doormaken. Een aandachtspunt in dit kader is de meetlat waar de realisaties tegenover worden afgezet. Het verdient aanbeveling dat de realisatie meer worden afgezet tegen de voorgenomen activiteiten en de beoogde effecten dan tegen alleen het totaal van het vastgestelde budget.

### **Ondersteuning**

De ontwikkeling van ondersteunende automatiseringssystemen kan erg goed aansluiten bij de behoeftes die corporaties op dit vlak hebben. Corporaties geven vaak zelf het predikaat onvoldoende met betrekking tot dit onderwerp. Dit is tevens een uitdrukking van de relatief zware inzet die nodig is om met gebrekkig geïntegreerde systemen toch enige ondersteuning tot stand te brengen.

### **Verantwoording**

Gezien het karakter van het portefeuillebeleid, is het van groot belang dat de kwaliteit van de verantwoording op dit punt (ook in relatie met de prestatieafspraken) zich verder ontwikkelt.

## 2.4 Bedrijfswaarde

### 2.4.1 Inleiding

De waarde van de woningen bepaalt in grote mate de vermogenspositie van een corporatie. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving worden twee mogelijkheden geboden voor waardering van het vastgoed van corporaties, de historische kostprijs minus jaarlijkse afschrijvingen en de bedrijfswaarde. Toepassen van de bedrijfswaarde geeft op balansdatum een beeld van de toekomstige verdien capaciteit van het vastgoed van de corporatie, uitgaande van het corporatiespecifieke beleid. De Raad voor de Jaarverslaggeving vindt deze informatie zo belangrijk dat ook corporaties die de woningen tegen historische kostprijs waarderen, in de jaarrekening informatie moeten geven over zowel de omvang als het in het verslagjaar opgetreden verloop van de bedrijfswaarde. Daarnaast geven corporaties de opbouw van de bedrijfswaarde en de belangrijkste toegepaste parameters bij de berekening van de bedrijfswaarde in bijlage IV bij het BBSH op aan zowel het ministerie van VROM als aan het Fonds. Het Centraal Fonds gebruikt de in deze bijlage opgegeven bedrijfswaarde als grondslag voor de beoordeling van de financiële continuïteit van de individuele corporaties.

Om de bedrijfswaarde van individuele corporaties te kunnen interpreteren, zijn er in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving algemene uitgangspunten en voorschriften opgenomen. In nauwe samenspraak met zowel de sector als de controleurs en gebruikers van de jaarrekening van corporaties is in een afzonderlijke richtlijn voor de corporatiesector nader uitwerking gegeven aan de berekening van de bedrijfswaarde van vastgoed van corporaties. Deze uitgangspunten en voorschriften zijn belangrijk omdat hiermee de vergelijkbaarheid tussen corporaties wordt vergroot. Om de vergelijkbaarheid tussen corporaties te bevorderen heeft het Fonds samen met de sector, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de bij de sector betrokken accountantsorganisaties een best practice ontwikkeld inzake de bepaling van de bedrijfswaarde.

In het themaonderzoek bedrijfswaarde heeft het Fonds bij 50 corporaties onderzocht of de door de corporatie in de jaarrekening opgegeven bedrijfswaarde binnen de kaders van wet- en regelgeving is opgesteld en of corporaties de best practice hebben gevolgd. Onderzocht is wat de gevolgen zijn voor de gebruikers van de corporatiejaarrekening van de geconstateerde afwijkingen en zijn aanbevelingen gedaan. Eerst is vastgesteld in hoeverre de bedrijfswaarde in de jaarrekening overeenkomt met de bedrijfswaarde in bijlage IV BBSH. Vervolgens is per corporatie onderzocht op welke wijze men in de bedrijfswaardeberekening omgaat met:

- ◆ de waardering van de verkoopportefeuille huurwoningen;
- ◆ de restwaarde aan het einde van de economische exploitatietermijn;
- ◆ de levensduur;
- ◆ de toerekening van de onderhoudslasten;
- ◆ de toerekening van de overige exploitatie-uitgaven
- ◆ de wijze waarop de corporatie huurharmonisatie in de bedrijfswaarde betreft;
- ◆ de gebruikte parameters;
- ◆ het al dan niet toepassen van een rentabiliteitswaardecorrectie.

Van de onderzochte 50 corporatie stelden zes corporaties over het verslagjaar 2004 de jaarrekening op tegen actuele waarde, 44 corporaties pasten in de jaarrekening historische kostprijs als waarderingsgrondslag toe.

#### 2.4.2 Aansluiting tussen de bedrijfswaarde uit de jaarrekening 2004 en de bedrijfswaarde conform bijlage IV BBSH

Het Centraal Fonds gebruikt bij zijn financiële beoordeling van individuele corporaties de bedrijfswaarde zoals corporaties die opgeven in bijlage IV van het BBSH. Het Fonds veronderstelt dat deze bedrijfswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde (exclusief rentabiliteitswaardecorrectie van de leningenportefeuille) zoals corporaties die opgeven in de jaarrekening. Dit is in de toezichtketen een belangrijk uitgangspunt, omdat de accountant bij de jaarrekening een accountantsverklaring afgeeft dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële positie van de corporatie op balansdatum. Met ingang van verslagjaar 2005 heeft het Fonds dit expliciet gemaakt.

Bij 20 van de 50 onderzochte corporaties sluit de bedrijfswaarde in bijlage IV niet aan bij de jaarrekening. Bij navraag bij de betreffende corporaties blijkt dat de oorzaak en achterliggende redenen voor het ontbreken van aansluiting divers zijn:

- ◆ In de jaarrekening zijn ook de woningen die door de corporatie worden beheerd in de bedrijfswaardeberekening betrokken, in bijlage IV zijn overeenkomstig de uitgangspunten voor de jaarverslaggeving alleen de woningen waarvan de corporatie economisch eigenaar is, in de bedrijfswaarde betrokken.
- ◆ In de jaarrekening is de bedrijfswaarde van de woningen in exploitatie opgenomen, in bijlage IV is ook het overige vastgoed als garages en bedrijfsonroerend goed in de bedrijfswaardeberekening betrokken.
- ◆ In de jaarrekening is een eventuele restwaarde van de grond onder de woningen niet gewaardeerd, terwijl dit in bijlage IV wel is gebeurd.
- ◆ De uitgangspunten in de jaarrekening zijn op de lange termijn (na vijf jaar) voorzichtiger dan de uitgangspunten van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de best practice, terwijl bijlage IV opgesteld is in overeenstemming met deze uitgangspunten. Het betreft bijvoorbeeld de inschatting van de toekomstige inflatie en de disconteringsfactor.
- ◆ De jaarrekening geeft een weergave van het voorgenomen huur- en portefeuillebeleid, waarbij toekomstige investeringen in nieuwe woningen onderdeel zijn van de gepresenteerde bedrijfswaarde in de jaarrekening. De betreffende corporaties noemen dit veelal de beleidswaarde. De bedrijfswaarde in bijlage IV is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de best practices.

Opvallend is dat de wijze van berekenen van de bedrijfswaarde in bijlage IV dichter bij de uitgangspunten van de Richtlijnen voor corporaties ligt dan in de jaarrekening. Zo worden in de jaarrekening nog wel eens de toekomstige vastgoedinvesteringen in de bedrijfswaarde betrokken, terwijl in bijlage IV de bedrijfswaarde betrekking heeft op het vastgoed ultimo het verslagjaar. Ook komt het voor dat delen van het verhuurde vastgoed in de jaarrekening niet in de bedrijfswaarde zijn betrokken.

### 2.4.3 Wijze van berekenen bedrijfswaarde

Aan de onderzochte corporaties is aan de hand van een gestructureerde lijst gevraagd welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het berekenen van de bedrijfswaarde van het vastgoed in de jaarrekening. Vastgesteld is of deze uitgangspunten overeenstemmen met de Richtlijn en de ontwikkelde best practice. Bij afwijkingen van de Richtlijnen is vastgesteld of deze adequaat zijn toegelicht en gemotiveerd.

#### Verkoopportefeuille

Het verkopen van huurwoningen is bij veel corporaties onderdeel van de bedrijfsvoering. Slechts vijf corporaties hebben aangegeven de komende jaren geen verkopen te overwegen. Veel corporaties geven aan dat verkopen een middel zijn om voldoende financiële middelen vrij te maken om voorgenomen investeringen te kunnen financieren. Als er geen aanvullende middelen nodig zijn, worden de verkopen opgeschort. In tabel 2.7 is de kwaliteit van de financiële verantwoording van de verkoopportefeuille weergegeven.

De vijf corporaties die geen verkopen overwegen, volgen de Richtlijnen en de best practice. Bij 24 corporaties maken de toekomstige verkopen deel uit van de berekende bedrijfswaarde. Dit is in overeenstemming met de Richtlijnen. In de ontwikkelde best practice wordt geadviseerd de verkopen voor maximaal vijf jaar in de bedrijfswaarde te betrekken. 17 corporaties hebben de aanbeveling van de best practice gevolgd, zeven corporaties rekenen verkopen in voor een langere periode dan vijf jaar. Deze laatste corporaties kwalificeren zich als voldoende.

Eén corporatie betreft toekomstige verkopen slechts in de bedrijfswaarde als dit leidt tot een surplus ten opzichte van de historische kostprijs en zo een afboeking op complexniveau wordt voorkomen. Omdat de wijze van waarderen op deze wijze afhankelijk is van de uitkomsten, is dit niet in overeenstemming met de Richtlijnen. Dit wordt als matig gekwalificeerd.

**Tabel 2.7 Verantwoording verkoopportefeuille in bedrijfswaarde**

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Verkoopportefeuille	22	7	1	20	0

De Richtlijnen voor corporaties schrijven voor dat vastgoed in exploitatie dat bestemd is voor verkoop, gewaardeerd wordt tegen reële waarde. Dit betekent dat in de waardering rekening is gehouden met de toekomstige verkoopopbrengsten. Als een corporatie wel vastgoed bestemd heeft voor verkoop, maar dit niet in de waardering tot uitdrukking brengt, wijkt deze corporatie af van de Richtlijn en de daaruit afgeleide best practice. Twintig van de 50 onderzochte corporaties wijken in de berekening van de bedrijfswaarde dus af van de Richtlijn. Geraamde verkoopopbrengsten hebben door de hoge verkoopwaardes ten opzichte van de reguliere bedrijfswaarde een groot financieel effect op de door de corporatie gepresenteerde vermogenspositie bij waardering tegen actuele waarde. De getoonde bedrijfswaarde is bij deze corporaties lager dan bij toepassing van de Richtlijnen het geval zou zijn. De vergelijkbaarheid tussen corporaties wordt zo bemoeilijkt.

Belanghouders die zich een oordeel willen vormen over de financiële slagkracht van een corporatie, zullen kennis moeten nemen van de specifieke opbouw van de bedrijfswaarde bij een corporatie, omdat veel corporaties voor de verantwoording van toekomstige verkopen afwijken van de Richtlijnen en de daaruit afgeleide best practice. De best practice laat nadrukkelijk de mogelijkheid open om er van af te wijken mits het principe van 'leg uit' wordt toegepast. Een beperkt aantal corporaties heeft dit principe toegepast en uitgelegd dat (onrendabele) verbeteringsuitgaven voor de bestaande woningvoorraad voor een periode langer dan vijf jaar worden ingerekend. Deze corporaties vinden het voor de hand liggen om dan ook de toekomstige verkoopopbrengsten voor een periode langer dan zeven jaar in de bedrijfswaardeberekening te betrekken.

### Restwaarde

Aan het einde van de exploitatietermijn van de woningen is de waarde van de toekomstige exploitatie nihil. Er kan wel sprake zijn van een restwaarde, bijvoorbeeld de waarde van de grond onder de woning. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is vastgelegd dat de schatting van de toekomstige kasstromen die samenhangen met de exploitatie van een complex, ook de netto kasstroom die te ontvangen of te betalen is aan het einde van de economische levensduur moet bevatten. In de best practices is vastgelegd dat dit bij huurwoningen de resultante betreft van de op kasstromen gebaseerde waarde van de grond, gegeven de verwachte bestemming aan het eind van de levensduur, gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken. Deze kasstromen worden geïndexeerd naar het einde van de levensduur en contant gemaakt met de disconteringsfactor. Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming.

Indien zich een bestemmingswijziging voordoet, bijvoorbeeld bij inbreng in een project dat te verkopen nieuwbouwwoningen betreft, verandert de restwaarde van de grond van de desbetreffende huurwoning in het bestaande complex.

De onderzochte corporaties blijken zeer verschillend met de restwaarde om te gaan. Dit is in tabel 2.8 weergegeven.

**Tabel 2.8 Verantwoording restwaarde in bedrijfswaarde**

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Restwaarde	8	3	3	9	27

Acht van de 50 corporaties volgen bij de waardering van de restwaarde van woningen de Richtlijnen en/of de daaruit afgeleide best practice. Twee corporaties geven aan geen onderscheid te maken tussen grondprijzen voor sociale huurwoningen en voor overige woningen. Eén corporatie veronderstelt een eeuwigdurende woningexploitatie en kent om deze reden geen restwaarde. Dit is als voldoende gekwalificeerd. In veel gemeenten in Nederland wordt een onderscheid in uitgifteprijs voor sociale woningbouw en overige woningbouw nog wel gemaakt, maar in een groeiend aantal niet meer. In een toenemend aantal gemeenten wordt bij uitgifte met een residuele prijszetting van de grond gewerkt. De grondwaarde is hiermee afhankelijk van onder andere de stichtingskosten van de opstal. Een marktgeoriënteerde prijszetting van reeds bebouwde grond wordt zo moeilijker, omdat een referentiepunt in de gemeente ontbreekt.

Drie corporaties schatten de restwaarde bij het einde van de exploitatie op nihil. Uit de informatie van deze drie corporaties blijkt dat de keuze vooral een pragmatische achtergrond heeft en niet is ingegeven door een achterliggende berekening per complex of individuele woning. Deze benadering is erg voorzichtig en leidt waarschijnlijk tot een lagere bedrijfswaarde dan indien de Richtlijnen of de best practice worden toegepast. Deze benadering is als matig geclassificeerd.

Negen corporaties krijgen om uiteenlopende redenen een onvoldoende. Drie corporaties hebben de restwaarde bepaald als de actuele waarde van de huidige (sociale) marktwaarde van de bouwrijpe grond, maar hebben geen rekening gehouden met de kosten die moeten worden gemaakt om bouwrijpe grond ook daadwerkelijk op te leveren. Eén corporatie geeft aan dat dergelijke kosten ten laste van de nieuw te ontwikkelen woningen komen. Deze benadering is in strijd met de Richtlijnen en de best practice. Vier corporaties hebben bij de bepaling van de restwaarde geen rekening gehouden met de resterende exploitatietermijn. De restwaarde van de grond is door deze corporaties gelijkgesteld aan de huidige marktwaarde. Deze benadering leidt tot een hogere bedrijfswaarde dan bij toepassing van de Richtlijnen of de best practice zou voortvloeien.

Twee corporaties tenslotte hadden een eigen berekeningswijze ontwikkeld om de waarde die samenhangt met de beëindiging van de exploitatie te benaderen. Deze berekeningswijze is niet op een vorm van actuele waarde of historische uitgaafprijs gebaseerd.

Bij 27 corporaties wordt als restwaarde de op basis van de historische aanschafwaarde bepaalde grondprijs toegepast. Deze restwaarde wordt jaarlijks opgeteld bij de op basis van de exploitatiekastromen berekende bedrijfswaarde van de opstal. Deze benadering is niet in overeenstemming met de Richtlijnen en de daaruit afgeleide best practice. De aanschafwaarde van de grond is namelijk onderdeel van de investeringskasstroom en dus ook van de berekende bedrijfswaarde. De door deze corporaties berekende restwaarde van de grond aan het begin van de exploitatieperiode zal (veel) hoger zijn dan de bedrijfswaarde van deze grond. Er wordt namelijk geen rekening gehouden met sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken van de grond aan het einde van de exploitatieperiode. Ook wordt de contante waarde van de restwaarde niet berekend, maar wordt deze gedurende de hele exploitatieperiode nominaal gelijk gehouden. Bij oudere woningen die nog een korte exploitatieperiode kennen, is de gepresenteerde restwaarde vaak juist erg laag. De oorspronkelijke verkrijgingsprijs ligt meestal veel lager dan de huidige waarde, rekening houdend met sloopkosten, verhuiskosten en kosten van bouwrijp maken. Of deze benadering een hogere of lagere bedrijfswaarde oplevert is niet op voorhand te zeggen, maar hangt sterk af van de leeftijd van de woningen en de nog te verwachten exploitatieduur.



## Levensduur

Een bedrijfswaardeberekening vereist een inschatting van de resterende economische levensduur van het vastgoed. Deze inschatting wordt door iedere individuele corporatie gemaakt en hangt onder andere samen met marktomstandigheden, het voorraadbeleid en bijvoorbeeld de staat van onderhoud. De Richtlijnen geven geen nadere invulling van de levensduur. In de best practice is voorgesteld om 50 jaar als maximale levensduur aan te houden. Dit is aan de corporatiepraktijk ontleend en gebaseerd op onder andere de tijdshorizon in planmatig onderhoud. Aanvullend veronderstelt de best practice dat indien er geen geformuleerde plannen zijn met het bezit (sloop), er uitgegaan wordt van een minimale levensduur van tien jaar. De ervaring leert immers dat zelfs bij concrete plannen de doorlooptijd tussen het moment waarop de eerste besprekingen beginnen met betrekking tot de sloop van complexen en het feitelijk slopen, groot is. De woningen die gebouwd zijn voor 1964, zijn in de laatste jaren van de boekhoudkundige exploitatie. Veel corporaties geven aan dat deze woningen nog zeker enkele jaren in exploitatie zullen blijven en dat concrete sloop- of herontwikkelingsplannen nog niet voorhanden zijn. Een boekhoudkundige benadering van de levensduur doet dan geen recht aan de verwachte termijn van doorexplotatie. De best practice beoogt op een praktische manier handen en voeten te geven aan de berekening van de bedrijfswaarde voor dergelijke oudere complexen. In tabel 2.9 is de toepassing van de levensduur weergegeven.

De bevindingen uit het themaonderzoek geven aan dat de onderzochte corporaties in de meeste gevallen de Richtlijnen en de best practice volgen. 24 corporaties volgen de handreiking volledig. 12 corporaties voldoen aan de Richtlijnen. Tien corporaties volgen de minimum termijn van tien jaar niet precies maar hebben voor zichzelf een eigen minimumperiode vastgesteld. Deze varieert tussen de drie en 15 jaar. Eén corporatie stelt de resterende levensduur zelfs op 25 jaar. Een andere corporatie werkt met een gemiddelde levensduur van 25 jaar en een eindwaarde na 25 jaar. In deze eindwaarde is impliciet een oneindige resterende levensduur begrepen. Vanuit het oogpunt van vergelijkbaarheid verdient het de voorkeur een eenduidige periode als uitgangspunt te kiezen. Bij definitieve besluitvorming over de bestemming wordt de resterende levensduur daarop aangepast.

14 corporaties kwalificeren zich als matig. Hiervan volstaan tien corporaties met het boekhoudkundig laten teruglopen van de resterende levensduur tot nihil, zonder dat beoordeeld wordt of de woningen al dan niet in exploitatie blijven. Deze benadering van de bedrijfswaarde levert een lagere bedrijfswaarde op dan de best practice.

Vier corporaties geven expliciet aan dat zij bij de bepaling van de minimumlevensduur rekening houden met het strategisch voorraadbeleid.

**Tabel 2.9 Toepassing levensduur in bedrijfswaarde**

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Levensduur	24	12	14	-	-

In het strategisch voorraadbeleid is veelal per complex een inschatting gemaakt van de resterende exploitatietermijn, rekening houdend met toekomstige ingrepen en bijvoorbeeld investeringen om een complex geschikt te maken voor bewoning door senioren. Deze uitgaven zijn nog niet in de bedrijfswaarde betrokken, terwijl de levensduur al is aangepast als waren de ingrepen uitgevoerd. Voor het inzicht in de financiële positie in het verslagjaar is dit ongewenst. In de Richtlijnen en de best practice is dit ook niet beoogd. De kwaliteit van de berekende bedrijfswaarde, de vergelijkbaarheid tussen corporaties en de transparantie in verslaggeving worden hierdoor bemoeilijkt.

In het themaonderzoek is ook de vraag gesteld of de corporatie de aanbeveling hanteert om levensduurverlengende ingrepen alleen in de bedrijfswaarde te verwerken indien deze ultimo het boekjaar zijn gerealiseerd, of als er ultimo het boekjaar een verplichting is om deze ingrepen uit te voeren. Een meerderheid (32) van de 50 onderzochte corporaties volgt de aanbeveling. Drie corporaties geven aan dat zij de levensduur niet of nauwelijks aanpassen na de uitvoering van een ingreep. Tien corporaties baseren de levensduur na ingreep op het strategisch voorraadbeleid en de daarin aangeduide plannen.

### Onderhoud

Periodiek onderhoud aan woningen is noodzakelijk om de woning ook op de langere termijn verhuurbaar te houden tegen de in de bedrijfswaarde ingeschatte huurprijs. Volgens de Richtlijnen worden de uitgaven, en dus ook de uitgaven aan onderhoud, per complex bepaald en in de bedrijfswaardeberekening betrokken. Onderhoud heeft in dit verband betrekking op het dagelijks onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud), het contractonderhoud (installaties) en het planmatig of cyclisch onderhoud.

Twaalf corporaties geven aan uit te gaan van specifieke uitgangspunten per complex en vijf corporaties rekenen het cyclisch onderhoud complexspecifiek toe, maar baseren de toerekening van het dagelijks onderhoud en het contractonderhoud op gemiddelden die betrekking hebben op de totale portefeuille.

De overige onderzochte corporaties geven aan in beperkte mate uit te gaan van complexspecifieke uitgangspunten bij de bepaling van de onderhoudskasstromen. Deze methodieken van toerekenen zijn niet in overeenstemming met de Richtlijnen. Er is geen aanvullende best practice ontwikkeld.

Van de 33 corporaties die de onderhoudskasstroom niet complexspecifiek ramen, baseren 19 corporaties zich op de meerjarenonderhoudsbegroting op corporatieniveau en rekenen deze totale lasten meestal aan de individuele complexen toe op basis van het aantal verhuureenheden. Deze wijze van toerekenen is als matig geïnclassificeerd.

**Tabel 2.10 Toerekening onderhoudskosten in bedrijfswaarde**

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Toerekening onderhoudskosten	12	5	19	14	-

Veertien corporaties geven aan van normbedragen uit te gaan. De normbedragen zijn veelal taakstellingen of in andere gevallen normen die ontleend zijn aan externe bronnen (bijvoorbeeld publicaties van WSW of genormeerde bedragen die toegepast worden in de vastgoedbenchmark AEDEX) en hebben geen relatie met de begroting of de vastgestelde budgetten. Deze wijze van toerekenen is niet in overeenstemming met de Richtlijnen en de best practice.

### Overige exploitatie-uitgaven

De directe toerekenbaarheid van de overige exploitatie-uitgaven is beperkter dan bij de onderhoudskosten. De zakelijke lasten zijn nog wel rechtstreeks toe te rekenen aan de individuele complexen. De kosten voor het verhuren en het beheren van woningen zijn al wat lastiger te specificeren naar de onderscheiden complexen. De kosten voor beleidsontwikkeling, strategisch voorraadbeleid en bijvoorbeeld management en de financiële administratie zullen vaak via verdeelsleutels moeten worden toegerekend. Uitgangspunt in de Richtlijnen is dat de toerekening stelselmatig plaatsvindt.

Bij zeven corporaties is de individuele verdeling van uitgaven naar complexen zeer ver doorgevoerd. Vijf corporaties hebben een deel van de kosten complexspecifiek bepaald en deels op basis van portefeuillelegemiddelen. In het algemeen zijn de zakelijke lasten bij deze corporaties aan de betreffende complexen toegerekend.

Bij de resterende corporaties (38) worden gemiddelden toegerekend die ontleend zijn aan het geheel van de portefeuille. Bij 13 van de 38 corporaties is ten behoeve van de bedrijfswaardecalculatie uitgegaan van taakstellende normen die zijn doorgerekend. De aansluiting tussen de uitgavenniveaus in de bedrijfswaarde en gerealiseerde uitgaven in het verslagjaar is hierbij niet vanzelfsprekend. Deze wijze van toerekenen van kasstromen aan afzonderlijke complexen is niet in overeenstemming met de Richtlijnen en de ontwikkelde best practice.

**Tabel 2.11 Toerekening overige exploitatie-uitgaven in bedrijfswaarde**

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Overige exploitatie-uitgaven	7	5	25	13	-

## Huurharmonisatie

Corporaties nemen de contracthuren op balansdatum als uitgangspunt voor de berekening van de bedrijfswaarde. Bij mutaties in het huurcontract harmoniseren veel corporaties de huur naar een huurniveau zoals dat in het huurbeleid is vastgelegd. In vrijwel alle voorkomende gevallen betreft het een verhoging ten opzichte van het 'oude' huurcontract. Het is in de Richtlijnen en de best practice toegestaan om de geschatte financiële effecten van toekomstige huurharmonisatie in de bedrijfswaarde te betrekken. Bijna de helft (24) van de onderzochte corporaties geeft aan dat zij rekening houden met de effecten van huurharmonisatie. Negentien corporaties doen dit zelfs voor een langere periode dan vijf jaar. De best practice geeft aan dat dit is toegestaan mits het beleid voldoende is verankerd en markttechnisch lijkt te realiseren. De resterende vijf corporaties hebben de huurharmonisatie voor vijf jaar ingerekend.

Uit het onderzoek blijkt dat daarnaast negen corporaties een huurharmonisatiebeleid voeren en dit soms ook vertalen in de meerjarenbegroting maar niet bij de berekening van de bedrijfswaarde betrekken. Drie corporaties geven aan geen harmonisatiebeleid te voeren.

Alle onderzochte corporaties blijken de Richtlijnen en de ontwikkelde best practice te volgen. Het inrekenen van toekomstige huurharmonisaties is facultatief en blijkt alleen ingerekend te worden als er ook daadwerkelijk een huurharmonisatiebeleid is. Omdat alle benaderingen passen in het brede kader van de Richtlijnen en de best practice bij huurharmonisatie, resulteren er geen vergelijkbare uitkomsten als beleid en omstandigheden vergelijkbaar zijn. Het Fonds vindt dit onwenselijk. Het Fonds is er voorstander van dat corporaties het geformaliseerde beleid uitgaande van de marktmogelijkheden op een vergelijkbare manier financieel vertalen in de bedrijfswaarde. Het langer dan vijf jaar inrekenen van harmonisatie-effecten acht het Fonds hierbij vanuit het oogpunt van voorzichtigheid en onzekerheid over de marktontwikkelingen en de politieke kaders niet zinvol.

## Bedrijfswaardeparameters

De in de toekomst te ontvangen inkomsten en te betalen uitgaven per complex worden door een disconteringsfactor herleid naar een bedrijfswaarde ultimo het verslagjaar. De corporatiesector kent een specifiek financieringsarrangement, de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waardoor er geen relatie is tussen het risico van het vastgoed, de financiële positie van een individuele corporatie en het tarief van de financiering. Om deze reden is in de best practice vastgelegd dat voor de discontering het percentage wordt gehanteerd dat het WSW in dit kader vaststelt. In de Richtlijnen wordt dit 'het percentage dat gebruikelijk is binnen de sector' genoemd.

Het beeld dat uit het onderzoek naar voren komt is dat de corporaties zich gemiddeld genomen in hoge mate conformeren aan de discontofactor van het WSW. Voor vastgoed dat niet door het WSW geborgd wordt, bestaat de ruimte een disconteringsfactor te kiezen die gerelateerd is aan de gemiddelde kostenvoet van de voor dergelijk vastgoed aangetrokken leningen. Van de 50 onderzochte corporaties heeft één corporatie aangegeven in de jaarrekening voor dit vastgoed te werken met een aangepaste disconteringsfactor. Corporaties blijken in de praktijk vanwege de beperkte omvang om pragmatische redenen liever met een gelijke disconteringsfactor voor de gehele vastgoedportefeuille werken.

Een meerderheid (32) van de corporaties hanteert de voor het verslagjaar 2004 door WSW vastgestelde disconteringsfactor van 6,25%. Acht corporaties passen 6% toe, vier corporaties 6,5%. Zes corporaties hanteerden een discontopercentage van minder dan 6%. Deze corporaties geven aan de gemiddelde

vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille toe te passen. Dit is niet gebruikelijk binnen de sector en wijkt om die reden af van de Richtlijnen.

Van de 50 onderzochte corporaties passen 46 de inflatieparameter van het WSW toe (2,25%). Vier corporaties hanteren een eigen, op lange termijn iets hogere parameter (tussen 3,0% en 3,5%). Het merendeel van de corporaties volgt de stijgingsfactor van het WSW voor de onderhoudskosten (3,25%), 15 corporaties hebben een lager percentage gebruikt, maar dit percentage ligt binnen de bandbreedte van het WSW. De onderzochte corporaties volgen met de keuze voor de parameters de Richtlijnen en de best practice.

### **Rentabiliteitswaarde(correctie)**

In Bijlage IV BBSH geven corporaties de rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille op. In de jaarrekening is het facultatief of deze rentabiliteitswaardecorrectie in de bedrijfswaarde wordt betrokken. De best practice adviseert corporaties die rentabiliteitswaardecorrectie in de bedrijfswaarde te betrekken. Twee corporaties passen in de jaarrekening geen rentabiliteitswaardecorrectie toe en wijken hiermee af van de best practice.

44 corporaties berekenen de rentabiliteitswaardecorrectie met dezelfde disconteringsfactor als de bedrijfswaarde, vier corporaties hanteren een afwijkend, op de marktrente gebaseerd percentage. De Richtlijnen geven hier geen nadere richtlijnen voor.

Het overgrote deel van de onderzochte corporaties geeft aan dat bij het berekenen van de rentabiliteitswaarde wordt uitgegaan van de afgesloten leningcontracten. Indien er afspraken zijn gemaakt over nieuw aan te trekken leningen met een stortingsdatum die in het nieuwe jaar ligt, geeft een klein deel van de corporaties aan dit te verwerken in de berekening van de rentabiliteitswaarde op balansdatum. Deze verwerkingswijze wijkt af van de uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde van het vastgoed bij corporaties. De bedrijfswaarde van de woningen in exploitatie wordt bepaald voor het op balansdatum aanwezige vastgoed. De Richtlijnen geven geen nadere uitwerking voor de bepaling van de rentabiliteitswaardecorrectie.

Twee corporaties hebben aangegeven dat zij bij de bepaling van de rentabiliteitswaardecorrectie rekening houden met het effect op de kasstroom van toegepaste rente-instrumenten. Deze corporaties passen de Richtlijnen voor de verwerking van financiële instrumenten toe en veronderstellen een 'hedge' tussen de financiering en het rente-instrument. Toepassing van deze Richtlijnen en de keuze voor 'hedge accounting' vergroot de kwaliteit van de financiële verantwoording van de corporatiesector.

#### 2.4.4 Conclusies

Op basis van het uitgevoerde themaonderzoek naar de door de corporaties berekende bedrijfswaarde en de mate waarin de berekeningswijze aansluit bij de geldende wet- en regelgeving worden de volgende conclusies getrokken.

- ◆ De bedrijfswaarde in de jaarrekening verschilt bij een groot aantal corporaties van de aan het Fonds opgegeven bedrijfswaarde in Bijlage IV. Uit nader onderzoek naar de oorzaken blijkt dat een aantal corporaties zich in de jaarrekening een grotere mate van vrijheid veroorlooft in de berekening van de bedrijfswaarde dan in Bijlage IV. Vanuit een oogpunt van èn transparante èn vergelijkbare externe financiële verantwoording is dit niet gewenst. Beide bedrijfswaarden zouden moeten overeenkomen en op basis van dezelfde grondslagen en uitgangspunten moeten worden opgesteld.
- ◆ Corporaties lichten afwijkingen van de Richtlijnen lang niet altijd voldoende toe in de toelichting op de jaarrekening. Dit vraagt van met name accountants in de toezichtketen een grotere verantwoordelijkheid. Zowel de intern als extern toezichthouder moet worden geïnformeerd over afwijkingen van de Richtlijnen en de motivering van het bestuur van de corporatie hiervoor.
- ◆ Het al dan niet betrekken van toekomstige verkoopopbrengsten in de bedrijfswaarde heeft grote gevolgen voor de hoogte van de bedrijfswaarde. Veel corporaties blijken de Richtlijnen niet te volgen en toekomstige verkoopopbrengsten niet in de bedrijfswaarde te betrekken. Corporaties blijken ook niet goed uit de voeten te kunnen met de Richtlijnen. Deze schrijft voor dat alle verwachte toekomstige verkopen in de bedrijfswaarde worden betrokken. De ontwikkelde best practice wordt door corporaties die toekomstige verkopen in de bedrijfswaarde betrekken, goed gevolgd. In de praktijk blijkt de best practice echter veel ruimte te bieden. De vergelijkbaarheid van de financiële positie tussen corporaties wordt zo bemoeilijkt. Een nadere uitwerking in de Richtlijnen is gewenst.
- ◆ Corporaties gaan zeer uiteenlopend met een toekomstige restwaarde om. Slechts een klein deel van de corporaties volgt de Richtlijnen en de daaruit afgeleide best practice. Een groot aantal corporaties waardeert de opstal tegen bedrijfswaarde en telt bij de bedrijfswaarde de aanschafwaarde van de grond op. Deze presentatie is niet in overeenstemming met wet- en regelgeving. Zowel het opstal als de grond moeten tegen bedrijfswaarde worden gewaardeerd. De vergelijkbaarheid van de financiële positie tussen corporaties wordt zo bemoeilijkt. Een nadere uitwerking in de Richtlijnen is gewenst.
- ◆ De meeste corporaties volgen de Richtlijnen en de best practice als de levensduur van een complex wordt geschat. Voor dit aspect is de vergelijkbaarheid tussen corporaties groot en lijkt een nadere uitwerking in regelgeving niet noodzakelijk.
- ◆ Bij het toerekenen van uitgaven aan specifieke complexen werken veel corporaties nog met al dan niet taakstellende normbedragen of gemiddelden die ontleend zijn aan de totale woningvoorraad. Deze wijze van berekenen hoeft niet in overeenstemming met de Richtlijnen en de best practice te zijn. De Richtlijnen schrijven namelijk voor dat de goedgekeurde budgetten en begrotingen aan de specifieke complexen moeten worden toegerekend. De nauwkeurigheid van de berekende bedrijfswaarde wordt minder. Een nadere uitwerking in de Richtlijnen is gewenst.
- ◆ Het inrekenen van toekomstige huurharmonisaties is in de Richtlijnen facultatief en blijkt alleen ingerekend te worden als er ook daadwerkelijk een huurharmonisatiebeleid is. Omdat alle

smaken op zichzelf passen in het brede kader van de Richtlijnen en de best practice leidt dit niet tot vergelijkbare uitkomsten als beleid en omstandigheden vergelijkbaar zijn. Een nadere aanscherping van de Richtlijnen is gewenst om de vergelijkbaarheid tussen corporaties te vergroten.

- ◆ De onderzochte corporaties nemen overwegend de parameters van het WSW als uitgangspunt voor de bedrijfswaardeberekening. Een beperkt aantal corporaties baseert de disconteringsfactor op de gemiddelde vermogenskostenvoet van de corporatie, hetgeen niet in overeenstemming is met de Richtlijnen, of gebruikt eigen inschattingen van de ontwikkeling van macro-economische parameters.

## 2.5 De verantwoording met betrekking tot verbindingen

### 2.5.1 Inleiding

De voortschrijdende verzelfstandiging van de sector heeft een impuls gegeven aan de omvang en intensiteit van de samenwerking tussen corporaties en andere al dan niet private partijen. De vorm waarin die samenwerking wordt gegoten is heel divers en kan verstrekkende juridische en/of financiële consequenties hebben. Mede in het licht van toekomstige ontwikkelingen als gevolg van de mogelijke scheiding tussen kerntaken en niet-kerntaken kan de omvang en aard van de verschillende vormen van samenwerking tussen corporaties en andere partijen significant toenemen. Mede daarom is het van groot belang dat corporaties zich over hun verbindingen volledig en transparant verantwoorden. Alleen dan kan een realistische inschatting van de risico's worden gemaakt en kan weglek van maatschappelijk vermogen worden voorkomen.

Het Fonds heeft over het verslagjaar 2005 (opnieuw) onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de verantwoording over de verbindingen. Als maatstaf voor het kwaliteitsoordeel is aansluiting gezocht bij de handreikingen zoals opgesomd in het accountantsprotocol. Er is geen oordeel gegeven over de rechtmatigheid van de activiteiten die binnen de verbinding worden ontplooid. Op basis van de Cijfermatige Kernegegevens 2005 zijn 255 corporaties geselecteerd met één of meer verbindingen. (2004: 191) Corporaties met niet of nauwelijks risicovolle verbindingen zijn vervolgens buiten het onderzoek gehouden. Gedacht moet hierbij worden aan vruchtgebruikconstructies, kantoorstichtingen, woonruimteverdelingstichtingen, verbindingen met andere toegelaten instellingen etc. Het betreft in totaal 88 corporaties. Binnen de aldus resterende onderzoeksgroep vallen 167 corporaties.

De uitkomsten van het onderzoek geven, evenals voorgaande jaren, aanleiding tot zorg. Het aantal corporaties dat zich op aanvaardbare wijze verantwoord is, in verhouding tot het aantal corporaties binnen de onderzoeksgroep, gering te noemen. Zo valt bij 54% van de corporaties uit de omschrijving van de aard van de verbinding niet op te maken of de verbinding zich bezighoudt met kerntaken of nevenactiviteiten, is er bij 68% van de corporaties niet waar te nemen of er een risicobeheersingsbeleid is en is bij 55% van de corporaties de mate van bestuurlijke betrokkenheid van de toegelaten instelling bij de verbinding niet vast te stellen. Binnen de onderzoeksgroep is slechts bij 19% van de corporaties sprake van een aanvaardbare verantwoording over de aspecten als genoemd in het accountantsprotocol. Feitelijk moet daarom geconstateerd worden dat daar waar corporaties zich marginaal en weinig transparant verantwoorden over hun verbindingen er sprake is van een inbreuk op het BBSH. Enerzijds is dat de corporaties aan te rekenen.

Op grond van onder meer hun maatschappelijke taak en behoorlijk ondernemerschap zouden zij zich verplicht moeten voelen tot optimale transparantie. Anderzijds en dat is tenminste zo zorgelijk, is in geen enkel rapport van bevindingen van de accountant een opmerking gemaakt over het “niet volledig zijn” van de verantwoording (art. 26 BBSH) door de corporatie. Het Fonds pleit al geruime tijd voor het stellen van nadere voorwaarden aan de wijze waarop corporaties zich aangaande hun verbindingen verantwoorden. Naast dit algehele onderzoek is nog specifiek onderzoek gedaan bij 35 corporaties naar het risico van weglek van het gebonden vermogen naar verbindingen en naar de opzet van de interne beheersmaatregelen. Ook is gekeken naar de mate van transparantie in de verslaggeving en naar de volledigheid in weergave van de financiële relaties tussen de corporatie en de verbindingen. Het gaat hierbij niet om een representatief onderzoek. Het themaonderzoek vond in meerderheid plaats bij corporaties met meer dan 10.000 woningen en is uitgevoerd met behulp van een vragenlijst waarbij net als bij de andere themaonderzoeken gewerkt is volgens het principe van hoor en wederhoor.

Het BBSH spreekt van een verbinding als er een duurzame band bestaat tussen een corporatie en een andere rechtspersoon of vennootschap. Deze duurzame band kan betrekking hebben op dochtermaatschappijen en rechtspersonen waarin de corporatie deelneemt in het kapitaal van deze rechtspersoon. Ook bij duurzame financiële of bestuurlijke banden met een andere rechtspersoon of vennootschap, verkregen stemrechten in de algemene vergadering van een rechtspersoon en het (doen) oprichten van een rechtspersoon of vennootschap, is sprake van een verbinding. Verbindingen kunnen dus een heel divers karakter hebben. Zo kwalificeren samenwerkingsverbanden tussen corporaties en projectontwikkelaars zich als verbinding, wordt het juridisch zelfstandige onderhoudsbedrijf een verbinding genoemd en is het (vaak beperkte) kapitaalbelang in een woonruimteverdeelsysteem ook een verbinding. Maar ook door de corporatie opgerichte dochterstichtingen op het terrein van bijvoorbeeld leefbaarheid en stemrechten in verenigingen van eigenaren maken deze dochterstichting en de vereniging van eigenaren tot een verbinding. De meest voorkomende verbindingen met een risico op weglek van het maatschappelijk vermogen zijn besloten vennootschappen, waarin de corporatie alleen of met anderen in het aandelenkapitaal deelneemt en de vennootschap onder firma.

In het themaonderzoek zijn verbindingen betrokken die (in potentie) beslag leggen op een deel van het vermogen van de betreffende corporatie. Voorbeelden hiervan zijn afgegeven garanties, verstrekte leningen of verschaft kapitaal aan de verbinding. De onderzochte verbindingen houden zich hoofdzakelijk bezig met nevenactiviteiten op het terrein van projectontwikkeling, herstructurering en dienstverlening. In incidentele gevallen betreft het een verbinding op het gebied van de aanleg van een glasvezelnet, activiteiten op het terrein van monumentenzorg en bedrijfsonroerend goed en de bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerend goed van derden.

Verbindingen, bijvoorbeeld bij projectontwikkeling, worden ook toegepast om het financieel risico van de betreffende activiteit voor de corporatie te beperken. Dit betekent dat de corporatie zich dan aan een aantal spelregels moet houden, wil het financieel risico daadwerkelijk beperkt zijn. Een voorbeeld is het minimaal jaarlijks houden van een aandeelhoudersvergadering en het tijdig deponeren van de jaarstukken van de betreffende vennootschap bij de Kamer van Koophandel. De naleving van de deponeringsplicht is ook in het onderzoek betrokken.



## 2.5.2 Transparantie verslaggeving

Een transparante verslaggeving door corporaties is een noodzakelijke randvoorwaarde om inzicht te krijgen in de aard en de omvang van mogelijke financiële risico's binnen de verbindingen van de corporatie. In de jaarlijkse verantwoordingsdocumenten komt informatie over verbindingen op twee plaatsen terug: in het volkshuisvestingsverslag en in de jaarrekening.

Het juridische kader bevat geen normering om in een concreet geval aan te geven of de financiële risico's van een verbinding in de ogen van de wetgever verantwoord zijn. De wetgever veronderstelt dat de extern toezichthouder uit het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening voldoende informatie kan halen over geïnvesteerd vermogen, verschaft middelen en geldstromen om tot een goed inzicht in de financiële risico's van de specifieke verbinding te komen.

Deze verwachting is mede gebaseerd op de op corporaties betrekking hebbende afdelingen van het Burgerlijk Wetboek<sup>1</sup> inzake de jaarrekening en de bepalingen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. In de uitwerking van het BBSH is hieraan nader inhoud gegeven. In het BBSH is vastgelegd dat de corporatie in het volkshuisvestingsverslag een overzicht geeft van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van verbindingen met andere rechtspersonen of vennootschappen. Dit overzicht moet een juist en volledig inzicht geven in de werkzaamheden en de financiële situatie van die rechtspersonen en vennootschappen. In circulaire's is aangegeven dat uit het volkshuisvestingsverslag per verbinding moet blijken:

- ◆ De aard van de verbinding, zodat blijkt of er sprake is van een kerntaak van de corporatie dan wel een nevenactiviteit.
- ◆ Het eigen vermogen en de jaaromzet van de verbinding.
- ◆ Het financiële belang van de corporatie in de verbinding, zoals het aandeel in het eigen vermogen, verstrekte geldleningen (met vermelding van de voorwaarden, rentepercentage en zekerheidstelling), verstrekte garanties door de corporatie en de inzet van personeel en bedrijfsmiddelen van de corporatie in de verbinding.
- ◆ De financiële omvang van de nevenactiviteiten en de kerntaken in de verbinding.
- ◆ Het beleid om de risico's rond de activiteiten in de verbinding zoveel mogelijk te beperken.
- ◆ De waarderingsgrondslag van de verbinding en of de verbinding in de consolidatie is betrokken.
- ◆ De bestuurlijke betrokkenheid bij de verbinding.

De accountant toetst of de door de corporatie verstrekte informatie in het volkshuisvestingsverslag overeenkomstig de uitgangspunten van de wetgever is. De accountant stelt daartoe vast of de corporatie een volledig inzicht in haar verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van het BBSH geeft, zodanig dat hieruit de geldstromen van de corporatie naar de verbinding(en) en vice versa zijn af te leiden en inzicht kan worden verkregen in de geldstromen die verbonden zijn aan de uitvoering van de kerntaken enerzijds en aan die van de nevenactiviteiten anderzijds, alsmede inzicht wordt verkregen in de maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's voor de corporatie zoveel mogelijk te beperken. Bij de 35 onderzochte corporaties heeft de accountant in geen enkel rapport van bevindingen opmerkingen gemaakt over dit voorgeschreven onderdeel van het volkshuisvestingsverslag.

<sup>1</sup> De afdelingen 2 tot en met 8, 11 en 13 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor zover mogelijk is de volledigheid van de door de corporaties opgegeven verbindingen getoetst aan de bij de Kamer van Koophandel aanwezige informatie in het handelsregister. Uit deze toets blijkt dat één verbinding (een pensioenstichting) niet in de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van een corporatie was opgenomen. De informatie in het handelsregister is ook gebruikt om inzicht te krijgen in de juridische structuur van een onder de corporatie vallende holdingstructuur. Bij de beoordeling van de kwaliteit van het volkshuisvestingsverslag is getoetst of de activiteiten binnen de holdingstructuur afzonderlijk uit het volkshuisvestingsverslag blijken.

In tabel 2.12 is de kwaliteit van het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening voor het aspect verbindingen voor de onderzochte 35 corporaties geclassificeerd. Corporaties zijn als 'goed' gerubriceerd als de verschafte informatie over verbindingen voldoet aan de bepalingen van het BBSH, de nadere uitwerking in de 'opgave verbindingen' en aan de eisen die de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving stelt aan zowel verbindingen als aan transacties met verbonden partijen. Corporaties zijn als voldoende geclassificeerd als de informatie over verbindingen voldoet aan de minimale eisen van het BBSH en het Burgerlijk Wetboek, betreffende informatie over verbindingen. Corporaties met een classificatie matig voldoen op een aantal aspecten niet aan de verantwoordingseisen van zowel BBSH als het Burgerlijk Wetboek. Corporaties met een classificatie onvoldoende of slecht voldoen niet of in ernstige mate niet aan de verantwoordingseisen inzake verbindingen.

In het overgrote deel van de onderzochte corporaties is sprake van een (beknopte) toelichting op de uitgevoerde soort activiteiten in met name het volkshuisvestingsverslag. Door vrijwel geen enkele corporatie wordt nadere informatie verschaft over de verwachte ontwikkeling van de omvang van de activiteiten in de verbindingen in de komende jaren.

Uit onderstaande tabel blijkt dat slechts eenderde van de onderzochte 35 corporaties de classificatie goed krijgt. Enkele grote corporaties met een uitgebreide nevenstructuur maken onderdeel uit van deze groep. Deze corporaties verstrekken hetzij in het volkshuisvestingsverslag uitgebreide informatie over verbindingen, hetzij in een specifieke bijlage bij de jaarstukken. Deze bijlage wordt afzonderlijk bij de jaarrekening aan relevante belanghouders, waaronder het Fonds, toegezonden.

Uit tabel 2.12 komt naar voren dat 13 corporaties de classificatie voldoende krijgen. Bij deze corporaties wordt met name in het volkshuisvestingsverslag minder aandacht aan de achtergronden en de financiële omvang van verbindingen geschonken. Informatie over de aard van de kern- en nevenactiviteiten in de verbinding ontbrak veelal en ook informatie over de omvang van de activiteiten in de verbinding, bijvoorbeeld over de omzet, werd beperkt gegeven.

**Tabel 2.12**    **Transparantie verslaggeving**

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Voldoet informatie aan regelgeving	11	13	10	1	-

Bij de tien corporaties die als matig worden geclassificeerd, ontbreekt in zowel het volkshuisvestingsverslag als in de jaarrekening belangrijke informatie over de verbindingen. Een voorbeeld is het achterwege laten van nadere informatie over specifieke verbindingen in het volkshuisvestingsverslag, terwijl de verbinding in de jaarrekening afzonderlijk wordt genoemd. Dit komt in een aantal gevallen voor bij vennootschappen die zich bezighouden met projectontwikkeling. Vooral de volledigheid van de toelichting op de achtergronden en omvang van vennootschappen onder firma is bij deze corporaties voor verbetering vatbaar. Dit geldt ook voor de in het volkshuisvestingsverslag verschafte informatie over de activiteiten en financiële relaties met rechtspersonen en vennootschappen onder een (tussen)holding. In voorkomende gevallen ontbreekt deze informatie in het volkshuisvestingsverslag. Voor een adequaat inzicht in de aard en omvang van de verbindingen is het noodzakelijk dat een corporatie deze informatie wel verstrekt. Op deze wijze geaggregeerde (financiële) informatie geeft te weinig inzicht in met name de financiële omvang van de betreffende activiteiten in de verschillende verbindingen. In één geval bleek de omschrijving van de activiteiten in het volkshuisvestingsverslag van een specifieke verbinding niet de aard van de feitelijke activiteiten te dekken. Het betrof een in 2003 verkregen belang in een makelaar.

Eén corporatie kreeg de classificatie onvoldoende. Deze corporatie heeft een aan de corporatie gerelateerde pensioenstichting niet als verbinding aangemerkt en er dan ook geen informatie in het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening over verstrekt.

Aanvullend is getoetst of de onderzochte corporaties de relevante jaarstukken van de verbindingen tijdig bij de Kamer van Koophandel hebben gedeponeerd. Pas na deponering zijn de jaarstukken beschikbaar voor het maatschappelijk verkeer. Van de onderzochte corporaties hebben 27 corporaties de jaarstukken van de diverse verbindingen tijdig gedeponeerd. Vier corporaties hebben te laat gedeponeerd en vier corporaties hebben bij het afsluiten van het onderzoek de jaarstukken van enkele verbindingen nog niet gedeponeerd.

### 2.5.3 Weergave financiële relaties

Een corporatie heeft veelal een financiële relatie met een verbinding. Deze relatie betreft het aan de verbinding beschikbaar gestelde vermogen, aan de verbinding uitgeleend geld of overige vorderingen en schulden. Ook is het mogelijk dat een corporatie zich voor een verbinding garant heeft gesteld. Mocht de verbinding niet aan haar verplichtingen kunnen voldoen, dan wordt de corporatie in dat geval aangesproken. Het risico op weglek van het maatschappelijk gebonden vermogen van corporaties naar verbindingen heeft betrekking op alle financiële relaties tussen de corporatie en de verbinding.

In tabel 2.13 zijn de uitkomsten van de inventarisatie van de kwaliteit van de weergave van de financiële relaties tussen de corporatie en de verbindingen van die corporatie weergegeven.

**Tabel 2.13 Weergave financiële relaties van corporaties met verbindingen**

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Kwaliteit weergave financiële relaties	13	15	4	3	-

Corporaties zijn als 'goed' gerubriceerd als de verschaftte informatie over verbindingen voldoet aan de bepalingen van het BBSH, de nadere uitwerking in de 'opgave verbindingen' en aan de eisen die het verslaggevingsrecht stelt aan zowel deelnemingen als verbonden partijen. Dit betekent dat de corporatie inzicht geeft in de omvang van de financiële relaties, de gerealiseerde rendementen op het beschikbaar gestelde vermogen, de rentevoet en de leningcondities en de verstrekte garanties.

Corporaties zijn in dit themaonderzoek op dit onderdeel als voldoende geclassificeerd als de informatie over verbindingen voldoet aan de minimale eisen van het BBSH en het Burgerlijk Wetboek, betreffende informatie over deelnemingen. Bij deze categorie corporaties ontbreekt vaak gedetailleerde aanvullende informatie per verbinding, maar wordt een bandbreedte aangegeven. Bij de rentevoet op verstrekte leningen aan verbindingen wordt bijvoorbeeld gemeld dat de rente tussen 4,0% en 6,0% ligt. Een nadere verbijzondering naar de afzonderlijke verbindingen ontbreekt. Corporaties met een classificatie matig voldoen op een aantal aspecten niet aan de verantwoordingseisen van zowel BBSH als het Burgerlijk Wetboek. Corporaties met een classificatie onvoldoende of slecht voldoen niet of in ernstige mate niet aan de verantwoordingseisen inzake verbindingen.

Uit tabel 2.13 blijkt dat het merendeel van de corporaties een classificatie voldoende of goed krijgt. Bij deze corporaties is een adequaat zicht te krijgen op de financiële relaties tussen de corporatie en haar verbindingen. Een viertal corporaties krijgt de classificatie matig. Bij deze corporaties is de weergave van de financiële relaties in de jaarrekening in overeenstemming met de regelgeving, maar is de weergave in het volkshuisvestingsverslag per verbinding zeer summier. Met name informatie over de geldstromen die tussen de corporatie en de verbindingen hebben plaatsgevonden in het verslagjaar en de omvang van de geldstromen die betrekking hebben op kernactiviteiten en nevenactiviteiten in verbindingen ontbreekt. Drie corporaties krijgen een onvoldoende. De reden hiervoor was verschillend. Bij één corporatie kwam de gepresenteerde financiële relatie in de jaarrekening van de corporatie niet overeen met de jaarrekening van de wijkontwikkelingsmaatschappij. De corporatie bleek een langlopende lening aan deze verbinding niet afzonderlijk gepresenteerd te hebben in de jaarrekening. Bij een andere corporatie kwam het in de toelichting op de balans gepresenteerde eigen vermogen van diverse verbindingen niet overeen met de balans van de corporatie, ontbrak aanvullende informatie over verstrekte zekerheden en garanties aan verbindingen in de jaarrekening en werd geen inzicht gegeven in de geldstromen tussen de corporatie en haar verbindingen. Bij de derde corporatie ontbreekt zowel in de jaarrekening als in het volkshuisvestingsverslag belangrijke financiële informatie over de verbindingen.

Een aantal corporaties onderscheidt zich in positieve zin. Deze corporaties geven gedetailleerde aanvullende informatie over de aard en activiteiten per verbinding en maken een helder onderscheid tussen verbindingen die tot de groep behoren en verbindingen die niet tot de groep behoren. Dit is onder andere relevant voor het intern toezichthoudende orgaan. Dat houdt toezicht op het reilen en zeilen van de groep en dus ook op de verbindingen die tot de groep behoren. Door een enkele corporatie wordt aanvullende informatie verschaft over de financiële risicopositie op balansdatum van de verbindingen. In deze risicopositie worden ook verstrekte geldleningen en afgegeven garanties betrokken. Zowel de intern als de extern toezichthouder krijgt zo een goed beeld van de individuele en geaggregeerde financiële risicopositie van de verbindingen.

## Financieel resultaat verbindingen

Als nevenactiviteiten in verbindingen worden uitgevoerd, is het uitgangspunt dat de financiële verhoudingen tussen de corporatie en haar verbindingen gelijk is aan verhoudingen met marktpartijen. Dit betekent dat kosten en verliezen gemaakt door de verbinding niet ten laste van de corporatie mogen worden gebracht. Ook moet de financiering tussen de corporatie en haar verbindingen tegen marktconforme voorwaarden plaatsvinden.

Als in een verbinding nevenactiviteiten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld op het terrein van projectontwikkeling, dient de gemaakte winst, onder behoud van een redelijke eigen vermogenspositie van de verbinding, terugvloeien naar de corporatie ter uitvoering van haar kerntaken. Dit betekent in de praktijk dat de verbinding periodiek via een winstuitkering of op andersoortige wijze middelen aan de corporatie uitkeert.

De onderzochte corporaties hebben over het verslagjaar 2004 voor verbindingen waaraan kapitaal is verschafte (deelnemingen), de geleden verliezen ten laste van deze verbindingen gebracht. Dit is in overeenstemming met de regelgeving. Bij een aantal corporaties daalde het vermogen in de verbinding daardoor tot beneden het oorspronkelijk ingebrachte kapitaal. Bij een enkele corporatie is het kapitaal in sommige verbindingen zodanig gedaald, dat besloten is tot bijstorting door de corporatie in 2004. Over de financiële vooruitzichten van de verbindingen spreekt een zeer beperkt aantal corporaties zich uit in het volkshuisvestingsverslag of het jaarverslag. Deze informatie is zowel in het BBSH als in het Burgerlijk Wetboek overigens niet verplicht.

Op basis van de beschikbare informatie is per corporatie getoetst of de financiering tussen de corporatie en haar verbindingen op marktconforme voorwaarden heeft plaatsgevonden. Indien gewenst, is bij corporaties aanvullende informatie opgevraagd.

Uit de informatie van de corporaties blijkt dat de rente die aan verbindingen in rekening wordt gebracht als marktconform kan worden aangemerkt. Dit geldt zowel voor de rente op de kortlopende financiering (veelal aan de geldmarkt gerelateerd met een vaste opslag) als op de rente op de langlopende financiering van verbindingen. Corporaties geven aan dat de rentevoet mede door de fiscus in het kader van de heffing van vennootschapsbelasting bij de verbindingen wordt bepaald. De fiscus verlangt een marktconforme rentevoet. Bij een drietal corporaties heeft de corporatie zich voor de financiering van enkele verbindingen garant gesteld. Deze garantstelling heeft mogelijk geleid tot en lagere externe rentevoet voor de betreffende verbinding.

In de jaarrekening wordt het door corporaties verschafte risicodragend eigen vermogen van verbindingen onder de balanspost deelnemingen verantwoord. In de winst- en verliesrekening van de corporatie wordt het resultaat dat de corporatie met deze deelneming heeft behaald, als resultaat deelnemingen gepresenteerd. In tabel 2.14 is het in deelnemingen vastgelegd vermogen en het behaalde resultaat van de onderzochte groep corporaties vergeleken met het landelijke beeld ultimo 2004.

Het gemiddelde rendement op deelnemingen ligt in de onderzoeksgroep over 2004 met 6,3% aanzienlijk boven het gemiddelde rendement van alle corporaties gezamenlijk (1,5%). Corporaties die door het Fonds zijn geselecteerd voor nader financieel onderzoek, zijn niet in het themaonderzoek betrokken. De corporaties die zijn geselecteerd voor nader financieel onderzoek, hebben relatief veel activiteiten in deelnemingen ondergebracht. Daarnaast zijn er enkele tientallen corporaties die een beperkt vermogen in

verbindingen hebben vastgelegd en in 2004 geen of op beperkte schaal activiteiten in deze verbindingen uitvoerden. Ook deze groep corporaties is niet in het themaonderzoek betrokken. Het relatief hoge rendement van de onderzoeksgroep is grotendeels toe te schrijven aan behaalde projectresultaten bij enkele corporaties. Veel corporaties verantwoorden het projectresultaat bij oplevering van een project. In 2004 zijn enkele grote nieuwbouwprojecten bij grote steden afgewikkeld. Het gemiddelde landelijke rendement is laag door afboekingen bij een beperkt aantal corporaties op met name deelnemingen die zich bezig houden met projectontwikkeling en de exploitatie van overig vastgoed. De rendementen tussen de verschillende onderzochte corporaties laten grote verschillen zien.

Tien van de 35 corporaties tonen een verlies uit deelnemingen over 2004. Deze verliezen zijn tot stand gekomen nadat de betreffende deelnemingen de rentevergoeding over de beschikbaar gestelde leningen aan de corporatie heeft voldaan. Het risico op weglek van maatschappelijk gebonden vermogen heeft dan betrekking op het risico over het beschikbaar gestelde kapitaal.

Er zijn bij de onderzochte corporaties maar in een zeer beperkt aantal gevallen winstuitkeringen door deelnemingen aan de corporatie vastgesteld. De gerealiseerde resultaten blijven overwegend in de deelneming besloten. De betreffende corporaties maken echter niet in het volkshuisvestingsverslag of de jaarrekening duidelijk wat de gewenste omvang van het eigen vermogen van de deelnemingen zou moeten zijn. Het is daarom onduidelijk of binnen de deelnemingen door de corporaties overmatig vermogen is vastgelegd.

In 2004 heeft de fiscus aangegeven dat deelnemingen een minimale verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen moeten hebben om de rente over de financiering door bijvoorbeeld een aandeelhouder volledig aftrekbaar te laten zijn voor de vennootschapsbelasting. Eén van de onderzochte corporaties heeft in 2004 het financiële belang in de vennootschap die projectontwikkelactiviteiten uitvoert, aanzienlijk vergroot om de renteaftrek bij deze deelneming veilig te stellen. Het eigen vermogen van de deelneming is met € 9,5 miljoen gestegen, de verstrekte leningen zijn met hetzelfde bedrag gedaald. Deze fiscale optimalisering hoeft niet tot een volkshuisvestelijk gewenste omvang van het vermogen in de deelneming te leiden. Het risico bestaat dat de corporatie meer risicodragend vermogen aan deelnemingen beschikbaar stelt dan als buffervermogen noodzakelijk is. Het risico op weglek van maatschappelijk gebonden vermogen kan groter zijn dan de fiscale besparing. De afweging kan per verbinding verschillen. Bij de betreffende corporatie was deze afweging niet zichtbaar in het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

**Tabel 2.14 Vastgelegd vermogen ultimo 2004 en resultaat deelnemingen over 2004**  
(x € 1 miljoen)

	Onderzoeksgroep	Nederland
Vermogen deelnemingen	136	452
Resultaat deelnemingen	8,6	6,7
Rendement deelnemingen	6,3%	1,5%
<b>Aantal corporaties</b>	<b>35</b>	<b>191</b>

#### 2.5.4 Interne risicobeheersing verbindingen

Als een corporatie activiteiten met een financieel risico in verbindingen ontplooit, is het noodzakelijk dat er een kwalitatief goed intern beheerssysteem is opgezet door de corporatie om het risico op 'weglek' van maatschappelijk gebonden vermogen te beperken. In dit beheerssysteem zal de corporatie aandacht moeten schenken aan de uitgangspunten om activiteiten in een verbinding onder te brengen, de doelen en financiële rendementseisen van de afzonderlijke verbindingen en de periodieke rapportage hierover aan management en het intern toezichhoudend orgaan. Ook zullen de jaarstukken van de verbinding tijdig moeten worden gecontroleerd door een accountant. Uit eerdere onderzoeken van het Fonds is gebleken dat dit laatste een aandachtspunt is bij verbindingen die niet worden geconsolideerd door de corporatie<sup>2</sup>. Zonder tijdige accountantscontrole is de zekerheid over de gepresenteerde financiële positie van de verbinding kleiner en het risico op onverwachte tegenvallers groter. Vooral bij samenwerkingsverbanden tussen corporaties op het terrein van dienstverlening en onderhoud en bij samenwerkingsverbanden op het vlak van projectontwikkeling is dit aan de orde. De in 2004 gepresenteerde incidentele afboekingen op verbindingen komen dan ook overwegend voor rekening van beide soorten samenwerkingsverbanden. Soms gaven corporaties aan dat de tegenvaller samenhang met de uitkomsten van een accountantscontrole, bijvoorbeeld na een fusie. In voorgaande jaren was deze controle soms achterwege gebleven, omdat er door de beperkte omvang van de deelneming geen wettelijk plicht voor accountantscontrole bestaat.

Uit het onderzoek blijkt dat het merendeel van de onderzochte corporaties in de juridische vormgeving van de relatie tussen de corporatie en de verbindingen overwegingen om het financieel risico voor de corporatie te beperken een belangrijke rol hebben laten spelen. Dit speelt zowel bij activiteiten op het terrein van projectontwikkeling als bij de keuze voor een rechtspersoon bij nevenactiviteiten. Bij veel verbindingen waarin de corporatie een financieel risico loopt, is de financiële aansprakelijkheid van de corporatie in opzet beperkt tot het ingebrachte kapitaal en eventueel verstrekte leningen.

Corporaties zijn als 'goed' gerubriceerd als het raamwerk voor de interne beheersing van verbindingen zowel aandacht schenkt aan de doelstellingen en (financiële) uitgangspunten van verbindingen en als de periodieke interne rapportage aan management en intern toezichhoudend orgaan over het functioneren van de verbindingen, de financiële limieten per verbinding, de delegatie en mandatering tussen corporatie en verbinding zijn vastgelegd en de accountant van de corporatie een vastgelegde rol heeft in de financiële controle van de belangrijkste verbindingen. Corporaties zijn als voldoende geclassificeerd als, rekening houdend met de complexiteit van de verbindingen, de financiële rapportage aan management en intern toezichhoudend orgaan voldoende aandacht schenkt aan de verbindingen en de bevoegdheden adequaat zijn geregeld. Bij deze categorie corporaties ontbreken vaak financiële maatstaven en beperkt de controle van de accountant zich tot verbindingen die door de corporatie worden geconsolideerd. Corporaties met een classificatie matig voldoen op een aantal aspecten niet aan de uitgangspunten voor een goed raamwerk voor interne beheersing van verbindingen. Corporaties met een classificatie onvoldoende kennen tekortkomingen als bijvoorbeeld achterstanden in de administratie van relevante verbindingen. Corporaties met een classificatie slecht kennen ernstige tekortkomingen in de interne beheersing van verbindingen. In tabel 2.15 is de aangetroffen kwaliteit van de opzet van de getroffen beheersmaatregelen weergegeven.

Bij het merendeel van de corporaties is de opzet van het systeem van interne beheersmaatregelen inzake verbindingen als voldoende of goed gekwalificeerd. Slechts weinig corporaties kennen een vorm van verbindingenstatuut waarin op systematische wijze het beleid rond verbindingen van corporaties is vertaald in organisatie, rapportage, financiële risicolimieten, omvang van buffervermogens in verbindingen, financiering, administratieve organisatie en interne controle en de samenhang tussen de activiteiten in verbindingen en de doelstellingen van de corporatie. Bij de corporaties met een classificatie goed en een wat complexere structuur van verbindingen blijken de elementen uit een verbindingenstatuut op een meer gefragmenteerde wijze binnen de corporatie te zijn vastgelegd, bijvoorbeeld in het ondernemingsplan, procedurebeschrijvingen en richtlijnen voor interne rapportage. De acht corporaties met een classificatie matig voldoen op een aantal aspecten niet aan de uitgangspunten voor een goed raamwerk voor interne beheersing van verbindingen. Voorbeelden zijn het niet in de begroting en tussentijdse rapportage betrekken van de financiële resultaten van verbindingen en een onduidelijke bevoegdheidsstructuur voor bijvoorbeeld investerings- en financieringsbeslissingen binnen de verbinding. De drie corporaties met een classificatie onvoldoende kennen tekortkomingen als bijvoorbeeld achterstanden in de administratie van relevante verbindingen, onduidelijke afspraken over de financiering van de verbinding en een procuratie die niet in overeenstemming is met de intentie en werkwijze van de verbinding. Een voorbeeld hiervan is een al enige tijd bestaande onjuiste inschrijving van gevolmachtigden bij de Kamer van Koophandel voor een specifieke verbinding.

### 2.5.5 Conclusies

#### De belangrijkste conclusies uit het themaonderzoek naar de verbindingen zijn als volgt:

- ◆ Bij ongeveer één derde van de onderzochte corporaties schiet de verantwoordingsinformatie over de verbindingen kwalitatief tekort. Hierdoor wordt zowel het intern als het extern toezicht op de verbindingen bemoeilijkt. Met name informatie over onder een (tussen)holding ressorterende activiteiten en over de activiteiten in vennootschappen onder firma is voor verbetering vatbaar. Deze corporaties geven meestal ook aan dat in de interne financiële rapportages beperkt aandacht wordt geschonken aan de financiële prestaties van verbindingen. Hoewel de accountant van de corporatie de toereikendheid van de informatie over verbindingen in het volkshuisvestingsverslag toetst, zijn er in deze gevallen geen specifieke opmerkingen door de accountant gemaakt in zijn rapport van bevindingen.
- ◆ Het merendeel van de onderzochte corporaties geeft aan dat in de juridische vormgeving van de relatie tussen de corporatie en de verbindingen, overwegingen om het financieel risico voor de corporatie te beperken, een belangrijke rol hebben gespeeld.

**Tabel 2.15** Kwaliteit interne beheersing verbindingen door corporaties

	Goed	Voldoende	Matig	Onvoldoende	Slecht
Kwaliteit interne beheersing	10	14	8	3	-



- ◆ Er is bij de onderzochte corporaties maar in een zeer beperkt aantal gevallen winstuitkeringen door deelnemingen aan de corporatie vastgesteld, bijvoorbeeld in de vorm van dividend. De gerealiseerde resultaten blijven overwegend in de deelneming besloten. De betreffende corporaties maken echter niet in het volkshuisvestingsverslag of de jaarrekening duidelijk wat de gewenste omvang van het eigen vermogen van de deelnemingen zou moeten zijn. Het is daarom onduidelijk of binnen de deelnemingen door de corporaties overmatig vermogen is vastgelegd.
- ◆ De rentevoet voor aan verbindingen beschikbaar gestelde leningen door de corporatie is bij de onderzochte corporaties hoger dan of gelijk aan de rentevoet op de geldmarkt respectievelijk die van de met borging van het WSW aan te trekken leningen. Voor zover uit de jaarstukken is af te leiden, hebben de verbindingen van de onderzochte corporaties over het verslagjaar 2004 aan de rente- en aflossingsverplichtingen aan de corporatie voldaan.
- ◆ Bij externe financiering van de verbinding heeft de corporatie zich in een drietal gevallen garant gesteld voor de lening zonder aanvullende zekerheden binnen de verbinding. Dergelijke garantstellingen verhogen het risico op weglek van het maatschappelijk gebonden vermogen van de betreffende corporatie.
- ◆ De kwaliteit van de interne beheersing van verbindingen is over de hele linie voor verbetering vatbaar. In veel gevallen zijn de getroffen beheersingsmaatregelen gefragmenteerd en niet volledig. Bij relatief veel corporaties zijn zaken als de periodieke informatievoorziening en de bevoegdheidsstructuur niet adequaat geregeld. Dit vergroot het risico op weglek van het maatschappelijk gebonden vermogen. Het kan corporaties helpen om de getroffen beheersingsmaatregelen systematisch in een verbindingenstatuut vorm te geven. Dit statuut vertaalt het beleid rond verbindingen van corporaties in organisatie, rapportage, financiële risicolimieten, de omvang van buffervermogens in verbindingen, financiering, administratieve organisatie en interne controle en de samenhang tussen de activiteiten in verbindingen en de doelstellingen van de corporatie. Geen enkele van de onderzochte corporaties heeft een verbindingenstatuut beschikbaar.
- ◆ Niet alle onderzochte corporaties blijken de deponeringsplicht na te leven. Vier corporaties hebben de jaarstukken van belangrijke verbindingen te laat gedeponereerd en vier corporaties hebben bij het afsluiten van het onderzoek de jaarstukken van enkele verbindingen nog niet gedeponereerd.



# Verantwoording en bezoldiging bestuurders en Raden van Commissarissen

## 3.1 Verantwoording

De verantwoording over en de hoogte van de bezoldiging van functionarissen werkzaam in de semi-publieke sector heeft ook over het verslagjaar 2005 aanleiding gegeven tot politieke en maatschappelijke discussie. Dat heeft onder meer geleid tot in invoering van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens. In deze wet is geregeld dat alle salarissen in de (semi)publieke sector die uitstijgen boven het salaris van een minister (2005: € 158.000,-) gemeld moeten worden bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en dat de hoogte van het salaris toegelicht moet worden.

Mede op basis van de door het Fonds over het verslagjaar 2004 uitgevoerde quick scan heeft de minister het Fonds verzocht over het verslagjaar 2005 een integraal onderzoek te doen naar de verantwoording over en de hoogte van de bezoldiging van directeur/bestuurders en Raden van Commissarissen. De in dit hoofdstuk gebruikte gegevens zijn gebaseerd op specifieke opvragingen bij alle corporaties.

Het formele beoordelingskader voor de verantwoording over de bezoldiging is te vinden in artikel 383 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 26 van het Besluit beheer sociale-huursector. De betreffende artikelen luiden als volgt:

### Titel 9 2 BW Artikel 383

Bezoldigingen, inclusief pensioenlasten, en andere uitkeringen voor de gezamenlijke bestuurders en gewezen bestuurders.

Bezoldigingen, inclusief pensioenlasten, en andere uitkeringen voor de gezamenlijke commissarissen en gewezen commissarissen.

Een opgave die herleid kan worden tot een enkele natuurlijke persoon mag achterwege blijven.

Betreft bedragen die in het boekjaar ten laste van de rechtspersoon zijn gekomen. Inbegrepen zijn bedragen die ten laste van dochtermaatschappijen en/of andere in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn gekomen.

Leningen, voorschotten en garanties worden voor beide gremia afzonderlijk vermeld.

### BBSH Artikel 26 lid 1 sub a

Afdeling 5 (waarin is opgenomen voornoemd artikel 383) is van toepassing voor corporaties.

De wet schrijft dus voor dat de bezoldigingen inclusief alle bijkomende lasten en uitkeringen worden verantwoord voor de gezamenlijke bestuurders (en gewezen bestuurders) en de gezamenlijke commissarissen (en gewezen commissarissen). Indien een opgave tot een persoon herleid kan worden, mag vermelding in de jaarstukken achterwege blijven. Van deze laatste wettelijke bepaling hoeft geen gebruik te worden gemaakt.

Ten behoeve van de bezoldiging van bestuurders heeft Aedes in juli 2004 een advies ontvangen van de Commissie Izeboud (Toepassingsregeling Advies Arbeidsvoorwaarden Statutair Directeur).

Het advies betreft de opbouw van de beloning maar daarnaast is de commissie zeer expliciet over de wijze van verantwoorden. Gezien de positie van woningcorporaties en maatschappelijke ontwikkelingen moet, volgens de commissie, gekozen worden voor maximale transparantie zoals al is voorgeschreven voor de open NV. Dit betekent dat voor iedere corporatiebestuurder afzonderlijk opgave wordt gedaan van de bezoldiging in het jaarverslag. Als een corporatie daar niet voor kiest, zal zij dat moeten motiveren.

Over het verslagjaar 2005 is nagegaan in hoeverre corporaties zich houden aan de wettelijke regels rondom verantwoording over beloning van de bestuurder(s). Daartoe hebben alle corporaties een format ontvangen waarin opgave gedaan moest worden van de wijze van verantwoorden in de jaarstukken en een opgave van de navolgende beloningscomponenten:

- ◆ bruto jaarsalaris inclusief vakantiegeld;
- ◆ pensioenlasten voor rekening werkgever;
- ◆ variabele beloning en bonussen;
- ◆ verstrekte leningen, voorschotten en/of garanties.

Van het totale aantal van 492 corporaties hebben 131 voornamelijk kleine corporaties een traditionele drielagenstructuur. Binnen deze groep zijn er 32 corporaties met een directeur, niet zijnde bestuurder. Hiermee komt het aantal corporaties met alleen een vrijwilligersbestuur en een Raad van Commissarissen op 99. Deze besturen krijgen een over het algemeen bescheiden vacatie- of onkostenvergoeding en zijn verder in het onderzoek buiten beschouwing gelaten. Overigens is nog vermeldenswaard dat van de 32 corporaties met een directeur niet zijnde bestuurder, er 22 corporaties zijn die de beloning van de directeur wel verantwoorden in het jaarverslag hoewel daar op grond van het BW geen verplichting toe is.

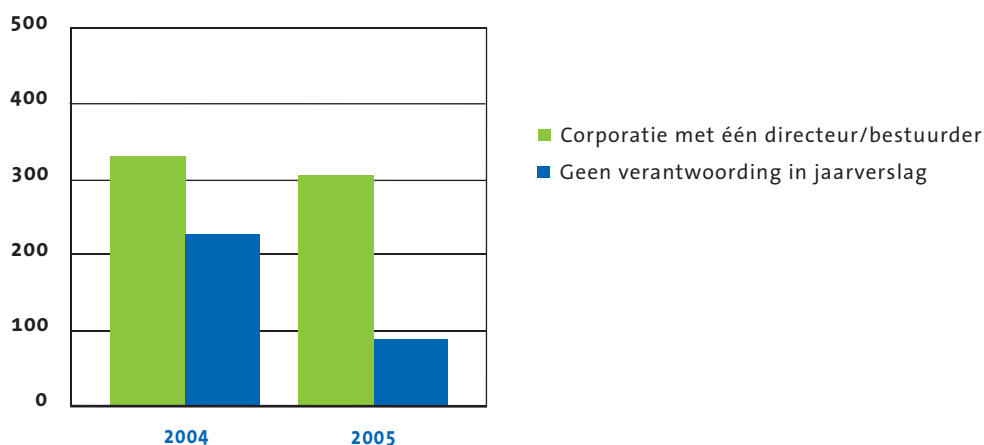
Van de resterende 393 (492-99) corporaties geldt voor 303 corporaties dat zij één bestuurder hebben en zich derhalve kunnen beroepen op de wetgeving dat tot persoon herleidbare gegevens niet openbaar hoeven te worden gemaakt. Van deze 303 corporaties hebben 88 geen informatie opgenomen in het jaarverslag en 215 corporaties hebben wel informatie opgenomen. In hoeverre bij die verantwoording is voldaan aan de richtlijnen van de Commissie Izeboud, is niet nader onderzocht. Maar uit de door de corporaties aangeleverde informatie mag worden afgeleid dat deze richtlijnen tot op zekere hoogte wel een richtsnoer zijn voor de verantwoording, maar nog niet door de gehele sector zijn toegepast.

De 90 corporaties met een meerhoofdig bestuur dienen dus op basis van de regelgeving in ieder geval een totaal bezoldigingbedrag weer te geven voor de gezamenlijke bestuursleden. Van deze 90 corporaties zijn er vier die zich niet verantwoorden in het jaarverslag over de (totale) bezoldiging. Van dit onrechtmatig handelen is het ministerie in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek verslagjaar 2005 op de hoogte gebracht. Ook hier geldt weer dat niet apart is onderzocht of de verantwoording voldoet aan de

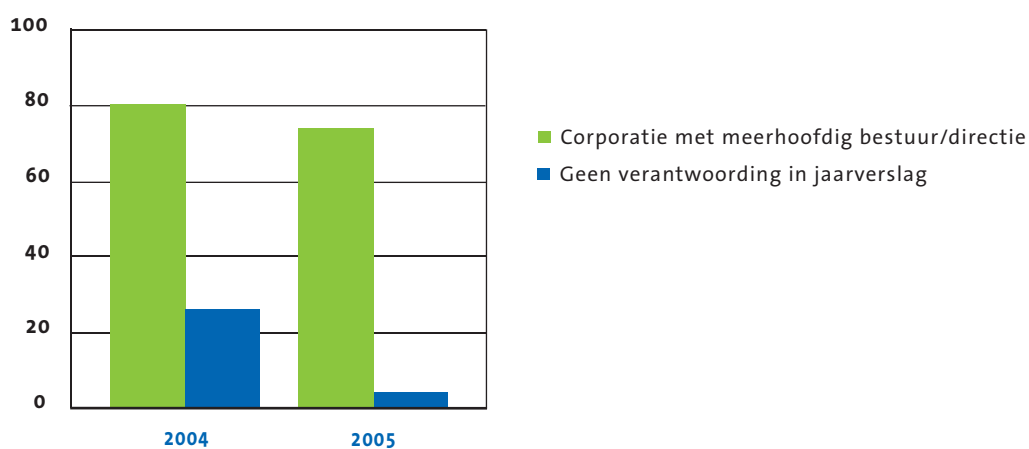
richtlijnen van de Commissie Izeboud. In vergelijking met het verslagjaar 2004 kan worden vastgesteld dat er sprake is van een aanzienlijke verbetering voor wat betreft de transparantie inzake beloningen.

Over het verslagjaar 2005 hebben 32 corporaties geen opgave gedaan van de honorering van de interne toezichthouder hoewel hiertoe op grond van het Burgerlijk Wetboek wel de verplichting bestaat. Niet alleen hebben deze corporaties in dat opzicht onrechtmatig gehandeld, tevens is niet voldaan aan de in redelijkheid te stellen eisen van transparantie. Van dit onrechtmatig handelen is het ministerie in het kader van het rechtmatigheidsonderzoek verslagjaar 2005 op de hoogte gebracht.

**Grafiek 3.1** Directeur/bestuurder en verantwoording over bezoldiging



**Grafiek 3.2** Meerhoofdig bestuur/directie en verantwoording over bezoldiging



### 3.2 Bezoldiging bestuurders

Het uitgevoerde onderzoek heeft een set vergelijkbare inkomensgegevens opgeleverd waarmee een beeld kan worden gegeven van de hoogte van de bezoldiging binnen de sector. Niet is nagegaan of en in hoeverre corporaties zich bij het vaststellen van de hoogte van de beloning hebben gehouden aan de richtlijnen van de Commissie Izeboud. De regeling van voornoemde commissie gaat uit van diverse per individuele corporatie te bepalen wegingsfactoren. De som van die factoren leidt, binnen een bepaalde bandbreedte, tot een aanvaardbaar te achten beloning. De omvang van de te onderzoeken populatie (492 corporaties), gevoegd bij het specifieke karakter van de regeling, leidt er toe dat alleen met een disproportionele inzet van middelen die extra dimensie aan het onderzoek gegeven had kunnen worden.

In de navolgende tabellen wordt een overzicht gegeven van de totale beloning van de bestuurders. Hierbij dient bedacht te worden dat in de totale beloning in enig jaar naast het vaste inkomen en jaarlijks terugkomende bedragen als pensioenbijdragen ten laste van de werkgever ook eenmalige bedragen voor kunnen komen zoals afkoopsommen.

Teneinde de vergelijkbaarheid van de beloning uit het salarisonderzoek van het Centraal Fonds van 2002 te behouden is voor eenzelfde presentatiewijze gekozen. Voor de presentatie zijn kwartielgrenzen gebruikt. Dit is een manier van data presenteren waarbij de eerste kwartielgrens (Q1) het niveau weergeeft waarboven 75% van de bestuurders meer verdienen en 25% minder. De derde kwartielgrens (Q3) geeft het niveau weer waarboven 25% van de bestuurders meer verdient en 75% minder.

Uit de tabel blijkt dat de totale beloning bij de grootste corporaties ook het hoogst is. Uit de kolom met de derde kwartielgrens (Q3) kant worden opgemaakt dat de maximumnorm van de Commissie Izeboud van € 220.000,- nog niet in de gehele sector gemeengoed is, maar nogmaals zij aangetekend dat eenmalige afkoopsommen het beeld kunnen vertekenen.

**Tabel 3.1 Totale beloning per bestuurder naar grootteklasse**  
(x € 1)

	Q1	Mediaan	Q3	Aantal	Ontbrekend
<2.000	78.909	98.000	113.159	119	99
2.000<5.000	108.055	120.245	133.013	134	4
5.000<10.000	129.038	144.575	163.000	77	3
10.000<15.000	133.681	161.158	182.823	28	0
>15.000	170.681	202.759	282.932	27	1

NB: ontbrekend 99: traditionele drielagenstructuur; 4,3,1: bijzondere gevallen, bestuurder niet in dienst TI etc.

In tabel 3.2 zijn de totale beloningen per referentiegroep weergegeven. Deze tabel laat duidelijk zien dat de beloningen in de referentiegroep 'Grote herstructureringscorporaties' het hoogst zijn in vergelijking met de andere referentiegroepen. Dat lijkt ook logisch omdat die groep, gemiddeld genomen vaak in een diffuse omgeving verschillende complexe opgaven te doen heeft en dus waarschijnlijk de maximale normering van de Commissie Izeboud veelal van toepassing zal zijn.

Uit het onderzoek is voorts gebleken dat binnen de diverse groottegroepen de marges tussen de hoogste en de laagste inkomens zeer fors zijn te noemen. Deels kan dat worden verklaard uit het feit dat binnen een groottegroep verschillende typen corporaties zitten en deels kan een verklaring worden gevonden in het gegeven dat in de beloningscomponent ook aanspraken op uitgestelde en gerealiseerde pensioenen zijn meegenomen.

**Tabel 3.2** Totale beloning per bestuurder naar referentiegroep  
(x € 1)

	Q1	Mediaan	Q3	Aantal
Grote herstructureringscorporaties	185.500	205.140	267.825	14
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	128.903	152.477	182.684	47
Studentenhuisvesting	118.443	150.337	154.686	8
Corporaties in marktgevoelige omgeving	116.031	136.195	169.137	71
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	96.522	117.644	134.526	56
Gemiddeld profiel	103.357	117.408	138.768	97
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	99.399	114.835	131.349	91
Corporaties met relatief jong bezit	59.586	101.133	126.408	21
Ouderenhuisvesting	42.734	99.300	115.668	23
Corporaties met stabiele portefeuille	71.939	92.267	115.078	46

NB1: Totaal referentiegroepen: 474; missing referentiegroep Overige corporaties: 18 te weinig onderscheidend: te klein om binnen referentiegroep te vallen.

NB2: Referentiegroep Overig niet betrokken in de analyse. De corporaties binnen deze referentiegroep zijn te atypisch en als groep onvoldoende homogeen om onderling en met overige referentiegroepen te worden vergeleken.

### 3.2 Bezoldiging bestuurders

De corporaties is gevraagd opgave te doen van de hoogte van de honorering van de interne toezicht-houders. Via het eerder genoemde format is die opgave als totaalbedrag ontvangen. Op basis van de aangeleverde informatie kan het volgende beeld worden geschetst.

In tabel 3.3 wordt de honorering per groottegroep zichtbaar gemaakt. Ook hier geldt, net als bij de salarissen directeur/bestuurders, dat de honorering het hoogst is bij de grootste corporaties. Aangetekend wordt nog dat in de groottegroep <2.000 er 99 corporaties aanwezig zijn met een vrijwilligersbestuur en een Raad van Commissarissen die ook uit vrijwilligers bestaat. De vergoedingen in deze categorie zijn over het algemeen zeer bescheiden van omvang.

**Tabel 3.3 Honorering Raden van Commissarissen per grootteklasse gemiddeld per lid**  
(x € 1)

	Q1	Mediaan	Q3	Aantal
<2.000	460	1.379	2.929	218
2.000<5.000	2.660	3.859	5.049	138
5.000<10.000	3.749	5.240	6.869	80
10.000<15.000	5.457	6.621	8.291	28
>15.000	7.427	8.381	11.903	28



In tabel 3.4 is de honorering per referentiegroep zichtbaar gemaakt. In vergelijking met de salarissen van de directeur/bestuurders is er een overeenkomst bij de referentiegroepen “grote herstructureringscorporaties” en “middelgrote en kleine herstructureringscorporaties”. Voor beide groepen geldt zij zich wat betreft honorering in de sector in de het hoogste gelederen bevinden.

**Tabel 3.4 Honorering Raden van Toezicht per grootteklasse gemiddeld per lid**  
(x € 1)

	Q1	Mediaan	Q3	Aantal
Grote herstructureringscorporaties	9.645	11.903	13.370	14
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	3.619	5.357	7.144	47
Corporaties in marktgevoelige omgeving	2.679	4.676	6.886	71
Corporaties met relatief jong bezit	747	3.647	4.796	21
Gemiddeld profiel	2.188	3.397	5.000	97
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	1.695	3.143	5.000	91
Studentenhuisvesting	1.528	3.080	3.615	8
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	1.295	2.366	4.685	56
Corporaties met stabiele portefeuille	1.017	1.669	3.255	46
Ouderenhuisvesting	0	1.050	3.250	23

NB: Missing: referentiegroep Overige corporaties, te weinig onderscheidend; 18



## Accountantsverklaring

**inzake hoofdstuk 1**

**Rapportage financiële beoordeling woningcorporaties verslagjaar 2005**

# Deloitte.

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

Datum  
16 november 2006

Behandeld door  
ing. J.L. Wisse RA

Ons kenmerk  
061123 R/GJ/3111106940

## Accountantsverklaring

### Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen Verslag Financieel Toezicht Woningcorporaties 2006, hoofdstuk 1: Rapportage financiële beoordeling woningcorporaties van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te Naarden vermelde kwantitatieve gegevens gecontroleerd. Het verslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het Fonds. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake dit verslag te verstrekken.

### Werkzaamheden

Bij onze controle hebben wij vastgesteld of het verslag 2006 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 Aanhangsel A tot en met E zoals opgenomen in Bijlage II van artikel 26, derde lid Bbsh, alsmede de ingezonden gegevens van Bijlage IV van artikel 29a Bbsh juist en volledig heeft plaatsgevonden en dat deze gegevens als input voor de selectie voor het door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te verrichten onderzoek "Eerste beoordeling van de financiële positie van woningcorporaties" en als basis voor de in het verslag van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het toezichtverslag van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) opgenomen kwantitatieve gegevens kunnen worden gebruikt;
- de invoer in het Bbsh-bestand van de door de toegelaten instellingen ingezonden aanvullende informatie met betrekking tot de kenmerken van het bezit, de herstructurering en de bedrijfswaarde juist en volledig heeft plaatsgevonden en dat deze gegevens als input voor de selectie voor het door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te verrichten onderzoek "Eerste beoordeling van de financiële positie van Woningcorporaties" en als basis voor de in het verslag van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het toezichtverslag van het Ministerie van VROM opgenomen kwantitatieve gegevens kunnen worden gebruikt;
- de "Methodiek Financiële Beoordeling Woningcorporaties", zoals opgenomen in de beleidsregels 2006, en de selectiecriteria op basis waarvan de onderzoeken plaatsvinden voldoende waarborgen bieden voor het uitvoeren van het financiële toezicht door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting om te komen tot een betrouwbaar oordeel over de financiële positie van de woningcorporaties;

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

Member of  
**Deloitte Touche Tohmatsu**

2.

- de in het verslag 2006 vermelde kwantitatieve gegevens en de op de kwantitatieve gegevens betrekking hebbende toelichtingen een getrouw beeld geven van de uitkomsten van de gehanteerde selectiecriteria.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig met in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de kwantitatieve gegevens zoals vermeld in het verslag 2006 geen onjuistheden van materieel belang bevatten. Onze werkzaamheden omvatten onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de kwantitatieve gegevens en de kwantitatieve gegevens betrekking hebbende toelichtingen in het verslag 2006. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

## Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de in het Verslag Financieel Toezicht Woningcorporaties 2006, hoofdstuk 1: Rapportage financiële beoordeling woningcorporaties vermelde kwantitatieve gegevens voldoen aan de daaraan te stellen eisen.

Deloitte Accountants B.V.



ing. J.L. Wisse RA



# Begrippenlijst

## **Actueel weerstandsvermogen**

Het actueel weerstandsvermogen wordt bepaald door het gepresenteerd weerstandsvermogen te verhogen met de herwaarderingsreserve materiële vaste activa, zoals berekend op basis van de in Bijlage IV van het BBSH door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde, inclusief rentabiliteitswaardecorrectie en de herwaarderingsreserve financiële vaste activa.

## **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. Omdat de inkomsten en uitgaven per jaar zijn uitgedrukt in euro's van dat jaar, worden deze via een contantmakingsfactor (de disconteringsvoet) naar het basisjaar teruggerekend. Dat wil zeggen: uitgedrukt in euro's van het betreffende basisjaar. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur.

## **Bruto bedrijfslasten**

De bruto bedrijfslasten bestaan uit de lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

## **Buitengewone baten en lasten**

Buitengewone baten en lasten vloeien voort uit incidentele gebeurtenissen of handelingen die niet direct samenhangen met de normale bedrijfsactiviteiten van een woningcorporatie.

## **Cijfermatige Kerngegevens**

De door de corporatie jaarlijks aan te leveren gegevens als bedoeld in Bijlage II, bestaande uit aanhangsel A (balans), aanhangsel B (winst- en verliesrekening), aanhangsel C (financiële kerngegevens en prognoses), aanhangsel D (kerngegevens volkshuisvesting en prognoses) en aanhangsel E (aantal toewijzingen in het verslagjaar), en Bijlage IV (bedrijfswaardeberekening) behorende bij het Besluit beheer sociale huursector.

## **Egalisatierekening**

Onder de egalisatierekening worden baten opgenomen waarop aanspraak is verkregen dan wel reeds ontvangen zijn, maar die geleidelijk in toekomstige jaren ten gunste van het resultaat zullen worden gebracht. Bij woningcorporaties gaat het meestal om restant van in het verleden toegekende BWS-subsidies.

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde (groepen van) activa en de afzonderlijk gewaardeerde (groepen van) schulden, voorzieningen en overlopende posten. Hoewel het eigen vermogen als een resterend saldo is gedefinieerd, kan het niettemin in de balans worden onderverdeeld. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves. Van statutaire reserves en oprichtingskapitaal c.q. ingebracht ledenkapitaal is bij woningcorporaties in materiële zin nauwelijks sprake. Onder de overige reserves worden zowel de algemene (bedrijfs)reserve als een mogelijke verenigings- c.q. stichtingsreserve opgenomen. De algemene (bedrijfs)reserve wordt gevoed door (gerealiseerde) jaarresultaten blijvend uit de winst- en verliesrekening en incidenteel door mutaties uit hoofde van stelselwijzigingen die direct ten gunste van het eigen vermogen worden gebracht.

### **Financieel risicoanalysemodel**

Het financieel risicoanalysemodel is het model waarmee het Fonds zo reëel mogelijk de financiële ontwikkeling en de vermogensontwikkeling van de sector, op basis van waardering tegen bedrijfswaarde schat, voor een prognoseperiode van tien jaar. Het Fonds presenteert daarbij niet alleen de verwachte ontwikkelingen, maar ook uitkomsten van mogelijke scenario's en kansberekeningen. Deze uitkomsten worden gebruikt om de financiële positie en de prognoses van de financiële ontwikkeling van de sector als geheel te presenteren.

### **Financiële vaste activa**

Onder financiële vaste activa worden financiële belangen opgenomen die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de corporatie duurzaam te dienen. Bij woningcorporaties betreft het overwegend deelnemingen, vorderingen uit hoofde van overheids subsidies, verstrekte langlopende leningen in het kader van collegiale financiering en leningen aan deelnemingen en beleggingen die duurzaam bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de corporatie te dienen, bijvoorbeeld geormerkte beleggingen voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### **Gecorrigeerd weerstandsvermogen**

Bij de beoordeling van de financiële positie wordt door het Fonds rekening gehouden met een correctie wegens eventuele onder- of overwaardering van het bezit (het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van het bezit) en de rentabiliteitswaardecorrectie van de leningen. Het gecorrigeerd weerstandsvermogen wordt bepaald door op het gepresenteerd weerstandsvermogen de eventuele onder- of overwaardering (onder aftrek van een onzekerheidsmarge) en de rentabiliteitswaardecorrectie van de leningen te corrigeren. Daarmee ontstaat een bruikbaar inzicht in de financiële positie van een corporatie.



### **Gepresenteerd weerstandsvermogen**

Bij het opstellen van de jaarstukken dient de corporatie rekening te houden met de 'Richtlijnen voor de jaarverslaggeving' en de 'Richtlijnen toegelaten instellingen Volkshuisvesting' van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ). Deze richtlijnen bevatten onder meer keuzemogelijkheden voor de waardering van de onderscheiden groepen van activa en passiva. Deze waarderingsgrondslagen zijn van invloed op de omvang van het getoonde eigen vermogen. Het Centraal Fonds hanteert een ruimer vermogensbegrip: het gepresenteerd weerstandsvermogen.

Het gepresenteerd weerstandsvermogen wordt in het kader van het financiële toezicht op de corporatiesector bepaald door het eigen vermogen te verhogen met de egalisatierekening, de voorziening onderhoud en de overige voorzieningen (dus exclusief de voorziening pensioenen, de voorziening latente belastingverplichtingen en de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw) en hierop eventuele immateriële vaste activa en een eventuele herwaarderingsreserves en overige wettelijke voorzieningen in mindering te brengen.

### **Heffingsjaar**

Het kalenderjaar waarin aan corporaties een bijdrageheffing saneringssteun dan wel een bijdrageheffing projectsteun wordt opgelegd.

### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve geeft het verschil weer tussen de (hogere) actuele waarde en de boekwaarde (op basis van de historische kostprijs), indien een corporatie haar activa waardeert tegen de actuele waarde.

### **Huurkapitalisatiefactor**

De huurkapitalisatiefactor (materiële vaste activa in exploitatie exclusief een eventuele herwaarderingsreserve gedeeld door de jaarhuur) is een kengetal waarmee inzicht wordt verkregen in de terugverdiendtijd van de resterende boekwaarde van het bezit in relatie tot de jaarhuur. De huurkapitalisatiefactor op basis van de bedrijfswaarde geeft de terugverdiendtijd van de (ongecorrigeerde) bedrijfswaarde aan in relatie tot de jaarhuur.

Uit de door de corporaties opgegeven gegevens over de bouwperiode en huur van het woningbezit wordt door het Centraal Fonds tevens een normatieve huurkapitalisatiefactor berekend. In het kader van de financiële beoordeling wordt deze normatieve waarde door het Centraal Fonds vergeleken met de huurkapitalisatiefactor op basis van de bedrijfswaarde.

### **Immateriële vaste activa**

Onder immateriële vaste activa worden kosten opgenomen die niet stoffelijk van aard zijn en die evenmin onder de materiële vaste activa of de financiële vaste activa kunnen worden opgenomen. Het betreft in het algemeen kosten die verband houden met goodwill, onderzoek en ontwikkeling. Dergelijke kosten zullen bij woningcorporaties slechts in uitzonderingsgevallen voorkomen.

### **Jaarresultaat**

Het jaarresultaat is de resultante van de baten en lasten in het desbetreffende boekjaar. In principe is het jaarresultaat gelijk aan de mutatie van het eigen vermogen in het betreffende boekjaar.

### **Materiële vaste activa**

Onder materiële vaste activa worden de productiemiddelen opgenomen die voor de woningexploitatie, de levering van zaken en diensten en ten dienste van de exploitatie duurzaam worden ontwikkeld en aangehouden.

### **Minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen**

Ten behoeve van de beoordeling van de financiële positie van een woningcorporatie stelt het Fonds een risicoprofiel op en bepaalt op grond daarvan een minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen. Het risicoprofiel is uitgedrukt in een percentage van het op actuele waarde gewaardeerde balanstotaal.

### **Naadloze aansluiting**

Het stelsel van afspraken, neergelegd in het convenant Centraal Fonds Volkshuisvesting - Waarborgfonds Sociale Woningbouw d.d. 2 december 1998 (zie ook bijlage 3 bij de Beleidsregels), dat vastlegt dat de criteria voor sanering en die voor kredietwaardigheid zodanig op elkaar aansluiten dat wordt voorkomen dat een corporatie noch voor saneringsteun, noch voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in aanmerking kan komen.

### **Netto bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

### **Netto variabele lasten**

De netto variabele lasten betreffen de variabele lasten verminderd met de op de exploitatie van de huurwoningen drukkende overige bedrijfsopbrengsten, de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

### **Onzekerheidsmarge**

Omdat de realisatie van de bedrijfswaarde - gezien het prospectieve karakter - onzeker is, zullen de werkelijke uitkomsten afwijken binnen een bandbreedte, met aan de bovenkant een (minder waarschijnlijke) optimistische uitkomst en aan de onderkant een (eveneens minder waarschijnlijke) pessimistische uitkomst. Met de bedrijfswaardegegevens van de corporatie wordt op basis van vooraf ingestelde grenzen voor de verschillende parameters een groot aantal simulatieberekeningen uitgevoerd. Uiteindelijk ontstaat uit de simulatie de gemiddelde afwijking van de bedrijfswaarde, uitgedrukt in de standaarddeviatie. Bij de bepaling van het gecorrigeerd weerstandsvermogen wordt eenmaal de standaarddeviatie als voorzichtigheidsmarge in mindering op de bedrijfswaarde gebracht.

### **Projectplan**

Documentatie, behorende bij de aanvraag voor projectsteun, waarin uiteen wordt gezet voor welk project de gevraagde steun is bedoeld en op welke wijze deze steun wordt ingezet.

### **Projectsteun**

Geldelijke steun als bedoeld in artikel 2 van het Besluit Centraal Fonds Volkshuisvesting, ten behoeve van werkzaamheden in het belang van de volkshuisvesting, waarvoor de aanvragende corporatie zelf over onvoldoende middelen beschikt.

### **Referentiecorporatie**

De referentiegroepen zijn door het Fonds ontwikkeld om vergelijkingen tussen groepen van corporaties te kunnen maken. Binnen de referentiegroepen zijn zinvolle vergelijkingen tussen corporaties onderling mogelijk. De referentiegroep wordt gebruikt bij bedrijfsvergelijking (Corporatie in perspectief), als toetsingsinstrument bij de individuele financiële beoordeling en bij diverse analyses over de ontwikkelingen van de sector als geheel.

### **Regiorapportage**

In de regiorapportages wordt per woningmarktregio de financiële positie gepresenteerd van de in de regio werkzame corporaties. De in de rapportage gehanteerde methodiek is afgeleid van de methodiek die bij de individuele beoordeling van de financiële continuïteit van woningcorporaties wordt toegepast. De gemeenschappelijke noemer in deze rapportages is de regionale woningmarkt.

### **Rentabiliteitswaardecorrectie leningen**

In de bedrijfswaardeberekening wordt een bepaalde disconteringsvoet toegepast waarmee alle toekomstige inkomsten en uitgaven worden teruggerekend naar het basisjaar (de contantmakingsfactor). De leningenportefeuille van een woningcorporatie bestaat uit diverse leningen met verschillende rentepercentages, leningsvormen en resterende looptijden, waardoor het werkelijke rentepercentage in het basisjaar en de daarop volgende jaren nooit gelijk zal zijn aan de in de bedrijfswaarde gehanteerde disconteringsvoet. Daarom wordt een zogenaamde 'rentabiliteitswaardecorrectie' op de leningenportefeuille toegepast. Deze correctie kwantificeert de afwijking tussen de gehanteerde disconteringsvoet in de bedrijfswaardeberekening en de rentevoet van de leningen.

### **Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening wordt bepaald door de bedrijfsopbrengsten (huren, bijdragen en overige bedrijfsopbrengsten) minus de bedrijfslasten (afschrijvingen, lonen en salarissen, onderhoud en overige bedrijfslasten) minus het saldo van financiële baten en lasten (rentebaten, opbrengsten beleggingen, resultaat deelnemingen en rentelasten). Het Fonds rekent verkoopopbrengsten van bestaande huurwoningen en onrendabele investeringen in vastgoed niet tot het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

### **Sanering**

Het bieden van geldelijke steun of andere faciliteiten aan een financieel zwakke corporatie die niet voldoet aan de kredietwaardigheidseisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodanig, dat na sanering borging van de financiering door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw mogelijk is.

### **Saneringscorporatie**

Corporatie die een steunaanvraag heeft ingediend, dan wel een corporatie die wordt gevolgd in het kader van een toegekende saneringsbijdrage.

### **Saneringsplan**

Documentatie, behorende bij de aanvraag voor saneringssteun, waarin uiteen wordt gezet waarom de steun noodzakelijk is en op welke wijze de financiële positie wordt verbeterd, zodanig dat de corporatie levensvatbaar wordt en borging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw mogelijk wordt.

### **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

### **Variabele exploitatielasten**

De variabele exploitatielasten bestaan uit de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten.

### **Vermogensovermaat**

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel. De vermogensovermaat wordt berekend op basis van de geautomatiseerde verwerking van de aan het Fonds verstrekte gegevens. Dit betekent dat indien sprake zou zijn van nader onderzoek per corporatie een aangepaste vermogensovermaat kan resulteren naar aanleiding van aanpassing van het risicoprofiel en daarvan afgeleid het minimaal noodzakelijk vermogen c.q. het gecorrigeerd weerstandsvermogen.

### **Voorzieningen**

Onder voorzieningen worden middelen opgenomen ter dekking van voorzienbare toekomstige verplichtingen, verliezen en risico's waarvan de omvang en/of het tijdstip op de balansdatum onzeker zijn, maar redelijkerwijs in te schatten. Bij woningcorporaties betreft dit met name de voorzieningen voor onrendabele investeringen nieuwbouw en voorzieningen voor feitelijke verplichtingen in het kader van herstructurering van complexen. Daarnaast komen soms bijzondere voorzieningen voor, bijvoorbeeld in verband met rechtsgeschillen, reorganisatie of milieurisico's.

**Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting**



*Samenstelling en eindredactie* Centraal Fonds Volkshuisvesting

*Ontwerp* cg ontwerpers, Amsterdam *Druk* Graficiënt Printmedia, Laren

*Papier binnenwerk* Biotop 100 grs/m<sup>2</sup>, *papier omslag* Biotop 250 grs/m<sup>2</sup>

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E [info@cfv.nl](mailto:info@cfv.nl)

[www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)

