CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Verslag financieel toezicht woningcorporaties verslagjaar 2006

Naarden, 20 november 2007

2007

Inhoud

Verantwoording 4

Bevindingen en conclusies 7

1 Rapportage financiële beoordeling woningcorporaties verslagjaar 2006 12

1.1 Algemeen 12
1.2 Ontwikkeling aantal corporaties 13
1.3 Verantwoordingstukken/kwaliteit basisbestand 16
1.4 Selectie onderzoekscorporaties 20
1.5 Resultaten financiële beoordeling 27

2 Thematisch onderzoek financieringsrisico's 33

2.1 Aanleiding en opzet 33
2.2 Onderkenning en inzichtelijk maken van financieringsrisico's 35
2.3 Conclusies en bevindingen onderkenning en inzichtelijk maken financieringsrisico's 39
2.4 Resultaten activiteiten en beheersingsmaatregelen ter beperking financieringsrisico's 40
2.5 Conclusie en bevindingen activiteiten en beheersingsmaatregelen ter beperking van financieringsrisico's 43
2.6 Resultaten verslaggeving inzake financieringsbeleid 44
2.7 Conclusie en bevindingen verslaggeving inzake financieringsrisico's 47

3 Thematisch onderzoek portefeuillebeleid 49

3.1 Aanleiding en opzet 49
3.2 Missie, visie en portefeuille strategie 50
3.3 Het ontwikkelde portefeuillebeleid 52
3.4 De vertaling van het portefeuillebeleid in de jaarrekening 54
3.5 De vertaling van het portefeuillebeleid in de externe meerjarenprognoses 55
3.6 De evaluatie van het portefeuillebeleid 58
3.7 Het risicobeheer bij het portefeuillebeleid 60
3.8 Analyse van de uitkomsten op het niveau van de individuele corporatie 64

Accountantsverklaring 66

Begrippenlijst 70

Verantwoording

Jaarlijks rapporteert het Centraal Fonds Volkshuisvesting over het financiële toezicht op woningcorporaties. Hierover worden twee rapportages uitgebracht: een rapportage over de uitkomsten van het financiële toezicht op individuele corporaties en een rapportage over het financiële beeld van de sociale huursector. Beide rapportages vloeien voort uit de wettelijke taken van het Fonds. Voor het beeld over de financiële ontwikkelingen in de sociale huursector wordt verwezen naar het Sectorbeeld woningcorporaties 2007.

In het eerste hoofdstuk van het voorliggende Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2007, zijn de uitkomsten gepresenteerd van de individuele beoordelingen van corporaties. In dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan de kwaliteit van de door de corporaties aangeleverde verantwoordingstukken. Dit jaar is voor het eerst meer aandacht besteed aan de financiële positie van een aantal grotere corporaties met veel bezit gelegen in de 40 aandachtswijken.

Het Fonds heeft in 2007 een tweetal themaonderzoeken uitgevoerd naar financieringsrisico's en het portefeuillebeleid. Het onderzoek naar het strategisch voorraadbeleid is een voortzetting van het onderzoek uit het voorgaande verslagjaar. In de hoofdstukken 2 en 3 van dit verslag worden de resultaten van deze onderzoeken weergegeven.

De financiële beoordeling van woningcorporaties over het verslagjaar 2006 is gebaseerd op een beoordelingsmethodiek daterend uit 1998. Al enige jaren terug groeide het besef dat de opvraging anders van karakter zou moeten zijn en dat opsplitsing van verantwoording en prognose beter zou aansluiten bij de binnen corporaties gehanteerde werkprocessen. Daarnaast blijkt dat door de gewijzigde verslaggevingsvoorschriften er grotere vrijheidsgraden voor corporaties zijn ontstaan met betrekking tot de financiële waardering van onder meer het vastgoed in de jaarverslaggeving. Deze ontwikkelingen stellen andere eisen aan de beoordelingsmethodiek. In 2005 en 2006 is een nieuwe methodiek ontwikkeld en in een pilot bij een groep corporaties uitgetest. Medio 2007 is besloten om voor het verslagjaar 2007 over te gaan op een nieuwe methodiek. Het individuele oordeel zal gaan bestaan uit twee onderdelen, te weten een oordeel over de vermogenspositie op balansdatum (solvabiliteitsoordeel) en een financieel oordeel over de voorgenomen activiteiten na balansdatum (continuïteitsoordeel).

De gewijzigde methodiek heeft een forse aanpassing van de gegevensopvraging bij corporaties tot gevolg. Hierover is overeenstemming bereikt met het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Besluit beheer sociale-huursector is aangepast. Tevens is daarnaast besloten om de uitvraag van gegevens door respectievelijk het Centraal Fonds, het ministerie van VROM en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te koppelen. Dit leidt tot één drager van de uitvraag van gegevens op twee momenten in het jaar. Bijkomend voordeel is dat de gewijzigde gegevensopvraging voor corporaties leidt tot een forse administratieve lastenverlichting. Deze samenwerking heeft vorm en inhoud gekregen onder de naam CorpoData.

Het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2007 is besproken en vastgesteld in de vergadering van het bestuur op 20 november 2007. De rapportage is integraal te verkrijgen via de website van het Fonds.

Ir. J.H.M. Lindenbergh
Voorzitter

Drs. J. van der Moolen
Algemeen directeur

Kengetallen

Omschrijving	2004	2005	2006
Totaal aantal corporaties	508	492	474
Corporaties die de Cijfermatige Kerngegevens tijdig (vóór 1 juli) hebben ingediend (in procenten)	80	85	89
Corporaties die de BBSH-verantwoordingstukken (Cijfermatige Kerngegevens, jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag, accountantsverklaring en -mededelingen) tijdig (vóór 1 juli) en geheel compleet hebben ingediend (in procenten)	62	63	70
Corporaties met een gecorrigeerd weerstandsvermogen van meer dan twee keer het minimaal noodzakelijk vermogen (in procenten)*	80	85	84
Corporaties met een gecorrigeerd weerstandsvermogen van meer dan drie keer het minimaal noodzakelijk vermogen (in procenten)*	48	54	54
Corporaties met een stijgend gecorrigeerd weerstandsvermogen (in procenten)*	40	34	38
Aantal corporaties waarbij een nadere financiële beoordeling heeft plaatsgevonden	92	85	107
Corporaties met een volgens de normen van het Centraal Fonds voldoende minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen (categorie A) (in procenten)	96	98	98
Aantal corporaties met een volgens de normen van het Centraal Fonds onvoldoende gecorrigeerd weerstandsvermogen (categorie B, C en D)	20	10	9
Aantal corporaties met een onvoldoende gecorrigeerd weerstandsvermogen dat voldoende maatregelen treft (categorie B)	18	8	8
Aantal corporaties met een onvoldoende gecorrigeerd weerstandsvermogen dat onvoldoende maatregelen treft (categorie C)	0	0	0
Aantal te monitoren corporaties aan wie steun is toegekend (categorie D)	2	2	1

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

Bevindingen en conclusies

Informatiebestand financiële gegevens

Het aantal corporaties is dit jaar vastgesteld op 474. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling met 18 corporaties. Deze daling komt geheel voor rekening van fusies. Ook dit jaar vonden vooral fusies plaats bij kleinere corporaties. Er was geen sprake van forse schaalvergroting. De groep zeer grote corporaties (met meer dan 40.000 woongelegenheden) is slechts met één toegenomen en bedraagt thans zeven corporaties. De laatste jaren neemt het aantal fusies af. De verwachting is dat deze trend zich in 2007 verder zal voortzetten.

Ten opzichte van het voorgaande jaar is de groep corporaties die de BBSH-verantwoordingstukken, zoals onder meer de Cijfermatige Kerngegevens en het jaar- en volkshuisvestingsverslag tijdig vóór 1 juli 2007 hebben ingediend, toegenomen. Niettemin blijkt nog steeds dat 30% van de corporaties niet in staat is tijdig aan deze inzendplicht te kunnen voldoen.

In 35 gevallen heeft het Centraal Fonds via een nadere termijnstelling uitstel verleend. Hierbij bleek dat de oorzaken van het niet tijdig inzenden veelal niet waren terug te leiden tot 'externe' oorzaken. Met een adequate planning en prioritering was bij de meeste betrokken corporaties tijdige inzending zeker mogelijk geweest.

Vorig jaar werd geconstateerd dat de kwaliteit van de aangeleverde Cijfermatige Kerngegevens was verbeterd. Dit jaar is het aantal aanpassingen (660) niet verder gedaald. Evenals vorig jaar springt het grote aantal correcties (484) op de verstrekte bedrijfswaarde- en productiegegevens in het oog. Hieruit kan afgeleid worden dat corporaties grote moeite hebben met de waardebepaling van het woningbezit, alsmede met het inschatten van de verwachte productie van nieuwbouw huur- en koopwoningen, woningverbetering, sloop en verkoop in de komende jaren. Hierdoor ontstaan grote vraagtekens omtrent de realiteitswaarde van de financiële prospectieve informatie als vertaling van het door de corporaties geformuleerde beleid en verwachte volkshuisvestelijke opgave. Ook bij de individuele beoordeling die bij 107 corporaties is uitgevoerd, komt dit zelfde beeld naar voren.

Het aantal corporaties dat het woningbezit waardeert op actuele waarde (bedrijfswaarde) is dit jaar toegenomen van 75 naar 90. Deze corporaties beheren gezamenlijk bijna eenderde deel van het totale corporatiebezit. Aangezien het Centraal Fonds een voorkeur heeft voor deze wijze van waardering, juicht hij deze ontwikkeling toe. Niettemin is bij de gegevenscontrole gebleken dat een aantal 'actueel waarderende' corporaties nog moeite heeft met de gegevensverstrekking die hieruit voortvloeit.

Individuele beoordeling corporaties

Dit jaar zijn in totaal 107 corporaties geselecteerd voor een nader onderzoek. Dit betekent dat bij de overige 367 corporaties een gezonde financiële positie wordt verondersteld. Van de groep corporaties die niet zijn geselecteerd, neemt bij 138 het weerstandsvermogen in de komende jaren verder toe. De groei is dit jaar evenwel beperkter dan in voorgaande jaren. Hoewel bij 229 corporaties het gecorrigeerd weerstandsvermogen in de komende jaren zal afnemen, blijft het weerstandsvermogen ruimschoots boven het minimaal noodzakelijk geachte niveau waarbij selectie plaatsvindt. Onder de groep corporaties met een dalend weerstandsvermogen bevinden zich 59 zeer vermogende corporaties met een totaal bezit van 291.000 woongelegenheden waarvan de omvang van de vermogensdaling zeer opvallend is. In totaal verwachten deze corporaties tot en met 2011 een daling van het weerstandsvermogen van € 1,6 miljard.

Het aantal geselecteerde corporaties is toegenomen van 85 vorig jaar naar 107 corporaties dit jaar. De oorzaak van deze toename moet gezocht worden in het feit dat een aantal corporaties uitgaat van een hogere productie nieuwbouw huurwoningen dan in het voorgaande jaar. Daarnaast blijkt dat een toenemend aantal corporaties in de bedrijfswaarde rekening houdt met een hogere restwaarde en met verkoopopbrengsten van huurwoningen. Bij de geautomatiseerde selectie houdt het Fonds uitsluitend rekening met een restwaarde gebaseerd op een grondwaarde voor sociale verhuur en laat zij de toekomstige verkoopopbrengsten buiten beschouwing. Tot slot is bij een grote groep corporaties de vermogensdaling niet te verklaren uit bovenvermelde oorzaken.

Evenals vorig jaar blijkt dat een verhoudingsgewijs groot aantal geselecteerde corporaties werkzaam is in stedelijk gebied. Dit geldt in het bijzonder voor corporaties met veel bezit in de zogenaamde 40 aandachtswijken. Veelal gaat het hierbij om grotere woningcorporaties.

Ook het aantal geselecteerde corporaties onder de groep ouderenhuisvesting is relatief hoog. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat deze corporaties minder verkoopmogelijkheden hebben als dekking voor investeringsgebonden verliezen bij nieuwbouw en transformatie van verzorgingshuizen.

Dit laatste gold in voorgaande jaren ook voor corporaties gericht op studentenhuisvesting. Het dalende aantal selecties onder deze groep corporaties is mede toe te schrijven aan geslaagde matchingsinitiatieven ter financiering van enkele grootschalige nieuwbouwprojecten voor studentenhuisvesting.

Van de 107 corporaties die zijn onderzocht, kon bij 98 corporaties alsnog vastgesteld worden dat de financiële positie geen reden tot zorg is. Op basis van aanvullende informatie van deze corporaties bleek in veel gevallen dat de bedrijfswaarde, dan wel de ontwikkeling van deze post, positief kon worden bijgesteld. Daarnaast bleek bij een significant aantal corporaties dat de geprognosticeerde productie van met name de nieuwbouw huurwoningen te hoog was opgegeven, waardoor een te pessimistisch beeld ontstaat omtrent de omvang van de verwachte (onrendabele) investeringen. Er is soms sprake van ambities op gebied van nieuwbouw die zijn gebaseerd op weinig realistische organisatorische en logistieke planningen.

In het voorgaande verslagjaar (2005) beschikten acht corporaties met een gemeenschappelijk woningbezit van 58.000 woongelegenheden over onvoldoende weerstandsvermogen in het verslagjaar en/of gedurende de prognoseperiode. Het aantal corporaties met onvoldoende weerstandsvermogen is dit jaar gelijk gebleven doch het gemeenschappelijk woningbezit (35.000 woongelegenheden) is aanmerkelijk lager. Onder deze groep corporaties bevinden zich enkele kleine corporaties die zich richten op ouderenhuisvesting. De acht corporaties hebben inmiddels maatregelen genomen c.q. in voorbereiding om de financiële positie binnen een redelijke termijn op een voor het Fonds aanvaardbaar niveau te brengen. Voorbeelden van maatregelen omvatten fusie, verkoop van woningen al dan niet via het Wooninvesteringsfonds en herbezinning van ambities op gebied van projecten en aanpassing van het strategisch voorraadbeleid. Naar de mening van het Fonds hebben al deze corporaties de potentie een gezonde financiële situatie te bereiken zonder dat uitvoering van de door de betrokken corporaties beoogde volkshuisvestelijke opgave in direct gevaar behoeft te komen.

Tot slot is er nog één corporatie die in het verleden saneringsteun heeft ontvangen en waarvan ultimo 2006 het saneringstraject nog niet geheel was afgewikkeld. Inmiddels heeft deze corporatie de minister verzocht akkoord te gaan met een fusie met een tweetal corporaties waarmee al een samenwerkingsovereenkomst is aangegaan. Het Centraal Fonds staat positief tegenover dit fusievoornemen.

Na instemming van de minister zou dit betekenen dat er met ingang van 2008, bijna 20 jaar na de oprichting van het Fonds, geen corporaties meer zijn met een saneringstatus.

Thematisch onderzoek financieringsrisico's

Op basis van de beoordelingen van de drie verschillende delen van het (onderkenning en inzichtelijk maken van risico's, beheersingsmaatregelen en verslaglegging) themaonderzoek is een totaalbeoordeling gemaakt. Deze totaalbeoordeling geeft aan hoe de beheersing van de financieringsrisico's via het treasurybeleid van de corporatie is beoordeeld. Bij de totaalbeoordeling heeft een gelijke weging van de drie verschillende onderdelen van het onderzoek plaatsgevonden.

Het onderzoek is opgehangen aan twee specifieke toezichtvelden van het Centraal Fonds

- verantwoord financieel risicobeheer;
- kwaliteit van de externe verantwoording.

De conclusies zijn gebaseerd op een onderzoek bij een relatief beperkt aantal corporaties. Van deze 28 onderzochte woningcorporaties scoorden negen goed, zestien voldoende en drie onvoldoende.

Over het algemeen is er sprake van verantwoord financieel risicobeheer bij corporaties ten

aanzien van financieringsrisico's. Daarnaast is geconstateerd dat op een aantal onderdelen een verbetering van het risicobeheer absoluut mogelijk is.

De belangrijkste verbeterpunten zijn:

- Een betere doelstelling en nadere uitwerking van het treasurystatuut. Een goed treasurystatuut is een blijvend richtsnoer en toetsingskader voor de daadwerkelijke (financierings)activiteiten.
- De noodzaak dat de corporatie beschikt over voldoende expertise op het gebied van treasury en financiering, in het bijzonder bij gebruik van bijzondere derivaten.
- De noodzaak van een duidelijke verslaglegging van de financieringsactiviteiten. Dit geldt zowel voor de toelichting in het jaarverslag als voor de interne rapportages aan de Raad van Commissarissen.

Ten aanzien van het tweede toezichtveld, kwaliteit van de externe verantwoording, kan geconcludeerd worden dat de verantwoording over financieringsactiviteiten tamelijk summier is.

De belangrijkste verbeterpunten zijn:

- De noodzaak van een duidelijke verslaglegging van de financieringsactiviteiten in de jaarrekening. Dit geldt met name voor de toelichting in het jaarverslag van de financieringsactiviteiten en de daaraan ten grondslag liggende keuzes en afwegingen.
- Naast de externe verantwoording is het noodzakelijk om ook in de interne rapportages aan de Raad van Commissarissen de relevante financieringsactiviteiten duidelijker vast te leggen. Dit betreft weliswaar een verbeterpunt voor de interne verantwoording maar kan in het bredere kader van toezicht op het behoud van vermogen niet ontbreken.

Thematisch onderzoek portefeuillebeleid

In 2006 heeft het Centraal Fonds voor de eerste keer een themaonderzoek uitgevoerd naar het portefeuillebeleid. Het themaonderzoek is in 2007 aangepast en strikter gekoppeld aan de toezichttaken 'kwaliteit van de externe financiële verantwoording' en 'risicobeheer'.

Het Centraal Fonds veronderstelt dat de externe financiële verantwoording (verslagjaar en prognose) een neerslag is van het uitgevoerde beleid c.q. van het voorgenomen beleid.

De keten van beleid tot financiële verantwoording kan, afgemeten aan de trits visie/strategie - activiteitenplannen - externe financiële vertaling (jaarrekening en/of prognose) om verschillende redenen gebrekkig zijn.

Het onderzoek heeft opgeleverd dat de uitwerking van de missie, visie en portefeuillestrategie als voorwaarde voor de kwaliteit van de externe financiële verantwoording voldoende aanwezig is. Ook het geformuleerde portefeuillebeleid biedt over het algemeen een voldoende basis. De neerslag van dit beleid in de jaarrekening is als (ruim) voldoende beoordeeld. Dit betekent dat de jaarrekening een voldoende beeld geeft van de financiële positie van de corporaties. Enkele corporaties scoren ten aanzien van dit aspect onvoldoende. Ten aanzien van de kwaliteit van de externe financiële verantwoording van de meerjarenprognose is het beeld duidelijk minder positief. Vastgesteld kan wel worden dat de keten beleid, activiteiten en de financiële neerslag van activiteiten in de meerjarenprognose voldoende is te leggen. De andere voorwaarde voor de kwaliteit van de externe meerjarenprognose is echter minder geborgd. Het onderzoek heeft opgeleverd dat de realiseerbaarheid (organisatie en omgeving) van de

voorgenomen activiteiten een complex vraagstuk is en onvoldoende wordt geproblematiseerd bij corporaties. Dit heeft geleid tot de tamelijk harde conclusie dat de kwaliteit van de meerjarenprognose niet verzekert dat het beeld van de financiële positie dat hieruit voortvloeit, een goede weergave is van de financiële ontwikkeling van een corporatie in de vijf prognosejaren.

Bij het realiseren van het portefeuillebeleid doen zich risico's voor. Het portefeuillebeleid is in verband gebracht met de toezichttaak risicobeheer.

Het onderzoek is gericht op de vraag in hoeverre de corporaties zowel op programma- als op projectniveau de risicobeheersing hebben vormgegeven. Het antwoord op deze probleemstelling kan op basis van dit onderzoek als relatief matig worden gekwalificeerd.

De opzet van het themaonderzoek van vorig jaar verschilt op onderdelen behoorlijk van het nu uitgevoerde onderzoek. Met name de koppeling met de toezichttaken was vorig jaar minder expliciet uitgewerkt. Desondanks kunnen beide onderzoeken wel worden vergeleken om te bezien of de uitkomsten sterk verschillen of dat er juist vergelijkbare patronen zichtbaar worden. De terminologie en de waardering is door de andere onderzoeksopzet verschillend. Worden deze echter zoveel als mogelijk in het begrippenkader en beoordelingskader dat voor het laatste onderzoek is gebruikt, vertaald, dan kan het volgende worden opgemerkt.
De kwaliteit van de stappen missie, visie en portefeuillestrategie en portefeuillebeleid lijkt voorzichtig toe te nemen. Ook de neerslag van het portefeuillebeleid in de jaarrekening is licht verbeterd. Met betrekking tot de kwaliteit van de externe financiële verantwoording meerjarenprognose kan nog niet de conclusie worden getrokken dat hier een duidelijke verbetering is opgetreden met name niet als de realiseerbaarheid van de voorgenomen programmering over de vijf prognosejaren zwaar wordt meegewogen. De koppeling tussen voorgenomen activiteiten en het portefeuillebeleid is wel sterker geworden.

1

Rapportage financiële beoordeling woningcorporaties verslagjaar 2006

1.1 Algemeen

Ten behoeve van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie stelt het Fonds jaarlijks een overzicht op van de financiële situatie van de woningcorporaties. Het financiële oordeel integreert de minister 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 maat regelen om het noodzakelijke niveau te bereiken
D	Saneringscorporaties: corporaties die een steunaanvraag hebben ingediend of overwegen dit te doen, dan wel inmiddels een saneringsbijdrage hebben ontvangen.

Vanuit doelmatigheidoverwegingen 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.

Bij alle geselecteerde corporaties start het Fonds met een onderzoek naar de oorzaken van selectie, alsmede naar die aspecten die het risicoprofiel en de financiële positie beïnvloeden. In eerste instantie richt het onderzoek zich op de bedrijfswaarde van het bezit, de verwachte nieuwbouwproductie, alsmede de aankoop, sloop en verkoop van huurwoningen. In veel gevallen verzoekt het Fonds de corporatie in het kader van dit onderzoek 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 verder

onderzoek alsnog een financieel gezonde positie verondersteld. Het Centraal Fonds stelt de corporatie hiervan schriftelijk in kennis. 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 alle beoordelingen worden vóór definitieve vaststelling aan het bestuur van de corporatie voorgelegd.

1.2 Ontwikkeling aantal corporaties

Ultimo 2006 waren er in totaal 474 inzendplichtige corporaties. Ten opzichte van het voorgaande verslagjaar is het aantal woningcorporaties gedaald van 492 naar 474. Dit jaar hebben geen nieuwe corporaties de status van toegelaten instelling verkregen. De daling van het aantal corporaties komt daarmee geheel voor rekening van fusies.

Tabel 1.1 Aantal onderzochte corporaties

Omschrijving	2005	2006
Inzendplichtige corporaties		
Primo verslagjaar	518	492
Mutaties		
Nieuwe toegelaten instellingen	1	0
Afname als gevolg van fusie	-23	-18
Buiten beoordeling gehouden corporaties	-4	0
Ultimo verslagjaar	**492**	**474**

In 2006 zijn 34 corporaties met een gezamenlijk bezit van 290.900 wooneenheden betrokken geweest bij fusies. Hierbij zijn 18 corporaties met een woningbezit variërend van 100 tot ruim 15.000 woongelegenheden opgegaan in 16 andere corporaties (fusiedrager).

Deze fusies leiden voor de fusiedragers als regel tot een forse schaalvergroting. Voorafgaand aan de fusie beheerde deze groep corporaties ruim 209.900 woongelegenheden (gemiddeld 13.100 per corporatie), na de fusie was dit aantal toegenomen tot ruim 290.900 woongelegenheden (gemiddeld 18.200 per corporatie).

Dit jaar vond een fusie plaats tussen de Woningstichting Rochdale (32.800 woongelegenheden) en Woningstichting Nieuw Amsterdam (7.400 woongelegenheden) beide gevestigd in Amsterdam. Deze fusie is een uitvloeisel van een overeenkomst tussen beide corporaties, de gemeente Amsterdam, alsmede het Centraal Fonds in het kader van de financiële sanering van Nieuw Amsterdam. De fusiecorporatie heeft hiermee een totaal bezit verkregen van 40.200 woongelegenheden.

Daarnaast vond een viertal andere fusies plaats waarbij grotere corporaties waren betrokken:

- Woonbron (36.300 woongelegenheden) te Rotterdam met Woondrecht uit Dordrecht (7.100 woongelegenheden);
- Woonstichting Hertog Hendrik van Lotharingen (15.700 woongelegenheden) met Stichting Woonbedrijf SWS (15.200 woongelegenheden) beide gevestigd in Eindhoven;
- Stichting Woonmaatschappij Haarlemmermeer (12.000 woongelegenheden met Stichting Woonmaatschappij Amsterdam (9.500 woongelegenheden) en Stichting Woonmaatschappij Haarlem (10.200 woongelegenheden);
- Stichting De Alliantie uit Huizen (54.600 woongelegenheden) met PWV Wonen (3.800 woongelegenheden) uit Amsterdam.

Bij de overige fusies zijn vooral kleinere corporaties betrokken. Uit deze fusies zijn 11 corporaties ontstaan met een woningbezit variërend van 2.500 tot 17.000 woongelegenheden.

De financiële positie van de 34 bij deze fusie betrokken corporaties was voorafgaand aan de fusie in geen enkel geval reden tot zorg. Met uitzondering van Nieuw Amsterdam uit Amsterdam (voormalige saneringscorporatie) beschikte deze groep corporaties ultimo 2005 over een weerstandsvermogen dat in de meeste gevallen ruimschoots boven het minimaal door het Fonds noodzakelijk geachte niveau lag (classificatie A). Dit betekent dat er volgens van het Fonds geen financiële noodzaak was (matching van middelen) voor fusie. Dit blijkt ook uit de motivering van corporaties met betrekking het besluit tot fusie. Redenen om te fuseren zijn onder meer:

- meerwaarde bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven alsmede versterking van de woningmarktpositie;
- bestuurlijke en organisatorische continuïteit bij enkele kleinere corporaties;
- efficiencyverbetering.

Geografische spreiding woningcorporaties

Het gemiddeld aantal verhuureenheden per corporatie bedroeg ultimo 2006 5.071 eenheden tegenover 4.894 eenheden ultimo 2005. Dit komt neer op een stijging van 4%.

Ultimo 2005 bedroeg het aantal huurwoningen in Nederland in totaal 2.408.100 eenheden. In 2006 is het aantal eenheden als gevolg van enerzijds nieuwbouw en aankopen en anderzijds verkoop en sloop met 4.400 (of wel 0,2%) afgenomen en bedroeg ultimo 2006 ruim 2.403.700 woningen. De eerder geconstateerde schaalvergroting komt nagenoeg geheel voor rekening van fusies in 2006.

Tabel 1.2 Geografische spreiding corporaties

Gebiedsindeling *	Aantal corporaties		Aantal woongelegenheden per gebied	Gemiddeld aantal woongelegenheden per corporatie
	Ultimo 2005	Ultimo 2006		
Nederland	492	474	2.403.742	5.071
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	52	51	235.813	4.651
Oost (Overijssel, Gelderland)	100	98	402.970	4.112
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	217	207	1.262.973	6.095
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	123	118	501.986	4.247
G-4	35	32	502.287	15.648
Overige 27 ISV gemeenten	79	74	591.454	7.993
Overige gemeenten	378	368	1.310.001	3.564

*op basis van bezitsgemeente

Ontwikkeling aantal corporaties/schaalgrootte

De groep grotere woningcorporaties (vanaf 10.000 woongelegenheden) bedroeg ultimo 2006 in totaal 55, tegen56 corporaties in het voorgaande jaar. Deze groep corporaties bezit in totaal 1,2 miljoen huurwoningen. Dit betekent dat 12% van de corporaties 51% van de sociale huursector beheert.

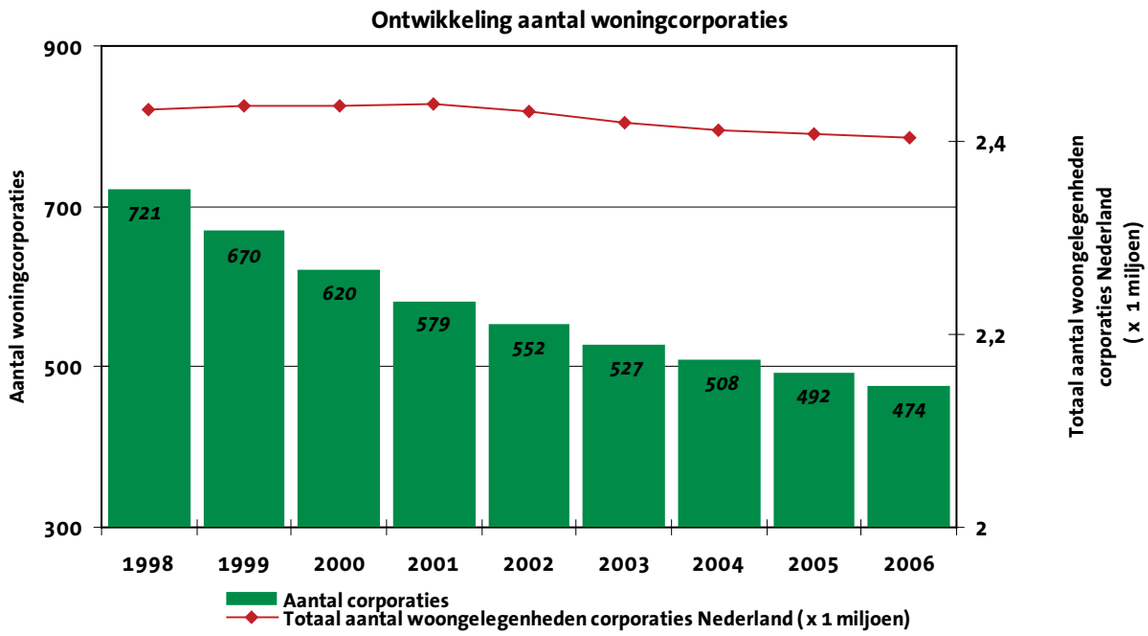
In 2006 was geen sprake van een grote schaalvergroting onder de zeer grote corporaties. Door de fusie tussen Woonbron en Woondrecht is het aantal woningcorporaties met meer dan 40.000 woongelegenheden toegenomen van zes naar zeven.

Tabel 1.3 Ontwikkeling schaalgrootte corporaties

Klassegrootte naar aantal woongelegenheden	Verslagjaar 2005			Verslagjaar 2006		
	Aantal corporaties	In procenten totaal aantal corporaties	Gemiddelde per klasse	Aantal corporaties	In procenten totaal aantal corporaties	Gemiddelde per klasse
0<2.000	217	44	899	208	44	901
2.000<5.000	138	28	3.298	131	28	3.279
5.000<10.000	81	16	7.166	80	17	7.111
10.000<15.000	28	6	12.752	26	5	12.967
15.000<20.000	10	2	16.991	9	2	17.139
> 20.000	18	4	36.140	20	4	36.334
Totaal	**492**	**100**	**4.894**	**474**	**100**	**5.071**

In de afgelopen jaren is het aantal corporaties sterk afgenomen. In 1998 bedroeg het aantal corporaties 721 met een gemeenschappelijk bezit van 2,434 miljoen woongelegenheden, waardoor in dat jaar de gemiddelde corporatiegrootte 3.391 woongelegenheden bedroeg. In 2006 zijn er nog 474 corporaties met een gemeenschappelijk bezit van ruim 2,404 miljoen woongelegenheden. De gemiddelde corporatiegrootte bedraagt thans 5.071 woongelegenheden, hetgeen ten opzichte van 1998 neerkomt op een gemiddelde schaalvergroting met 50%. Aangezien de totale voorraad niet is toegenomen komt deze forse schaalvergroting geheel voor rekening van fusies in de afgelopen jaren. De laatste jaren is sprake van een jaarlijks afnemend aantal fusies. In 2005 en 2006 nam het aantal corporaties tengevolge van fusies af met respectievelijk 23 en 18. De verwachting is dat dit aantal in 2007 verder zal dalen.

Grafiek 1.1 Ontwikkeling aantal woningcorporaties



1.3 Verantwoordingstukken/kwaliteit basisbestand

Inzending Cijfermatige Kerngegevens

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

a. jaarrekening;
b. jaar- en volkshuisvestingsverslag;

c. overzicht Cijfermatige Kerngegevens (conform Bijlage II van het Besluit beheer sociale-huursector);
d. gegevens inzake bedrijfswaarde en bezoldiging bestuurders en commissarissen 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 Kerngegevens;
h. rapport van bevindingen van de accountant omtrent de gegevens conform Bijlage IV van het bovengenoemde besluit.

Voor het verslagjaar 2006 zijn de Cijfermatige Kerngegevens slechts beperkt aangepast. Naast enkele aanpassingen van meer technische aard is de informatievoorziening alleen uitgebreid met gegevensverstrekking inzake de bezoldiging van bestuurders[1]. Evenals voorgaande jaren heeft het Fonds de corporaties verzocht aanvullende informatie te verstrekken 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 Kerngegevens door middel van een opvraagprogramma digitaal aan het Fonds (via e-mail) aan te leveren. Alle corporaties hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Tabel 1.4 Ontvangst BBSH-verantwoordingstukken

Datum			In procenten	
	Cijfermatige Kerngegevens		BBSH-verantwoordingstukken compleet ontvangen	
	2005	2006 *	2005	2006*
Vóór 1 juli	85	89	63	70
In juli	13	10	34	28
Na 1 augustus	2	0	3	2

* Afsluitdatum bestand 31 augustus 2007

Ten opzichte van het voorgaande verslagjaar is het inzendgedrag niet sterk gewijzigd. Alhoewel de groep corporaties die de BBSH-verantwoordingstukken tijdig inzendt ook dit jaar weer licht is toegenomen, dient in totaal nog steeds 30% van de corporaties de verantwoordingstukken of een deel hiervan te laat in.

Het Centraal Fonds heeft de corporaties die begin juli de verantwoordingstukken niet compleet hadden ingediend, schriftelijk gerappelleerd. In 35 gevallen (vorig jaar 52) is aan corporaties via een termijnstelling uitstel verleend.

1 Besluit ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot wijziging Bijlage II, III, IV van 11 december 2006, gepubliceerd in de Staatscourant van 19 december 2006, nr. 247.

De redenen die corporaties opgeven als verklaring voor de ontstane vertraging zijn divers. Voor een enkele verklaring (bijvoorbeeld fusie, automatiseringproblemen) kan begrip worden opgebracht. In de meeste gevallen blijkt echter dat de vertraging voorkomen had kunnen worden door een adequate planning. Hierbij is het opmerkelijk dat circa 50% van de corporaties die uitstel hebben gekregen, meer dan 2.000 woongelegenheden bezitten. Verwacht mag worden dat deze corporaties over voldoende organisatorische mogelijkheden en professionaliteit beschikken om voor een tijdige inzending van de verantwoordingstukken zorg te dragen. Uitgangspunt bij het verlenen van het uitstel is dat de verantwoordingstukken in beginsel uiterlijk 31 juli 2007 beschikbaar dienen te zijn. Van negen corporaties heeft het Fonds ondanks gemaakte termijnafspraken de BBSH-verantwoordingstukken niet uiterlijk 31 juli, doch in augustus ontvangen. Bij één corporatie met ruim 6.000 woongelegenheden werden de stukken pas ontvangen na herhaald aandringen en nadat het bestuur ter verantwoording was geroepen. Het bestuur van deze corporatie is met klem verzocht maatregelen te treffen om tijdige indiening in de toekomst te waarborgen.

Resultaten controle Cijfermatige Kerngegevens

De Cijfermatige Kerngegevens vormen de basis voor de individuele selectie en beoordeling van woningcorporaties (toezicht) en voor het geven van een financieel beeld van de sector. Daarnaast worden de Cijfermatige Kerngegevens gebruikt voor regiorapportages, de referentiecorporaties, Corporatie in Perspectief (bedrijfsvergelijking) en voor overige (aanvullend) door het Fonds uit te voeren onderzoeken. De juistheid, eenduidigheid en volledigheid van de gegevens is daarom van groot belang.

Evenals voorgaande jaren heeft het Fonds veel energie gestoken in de informatievoorziening en communicatie met corporaties en accountants inzake de op te stellen Cijfermatige Kerngegevens. In dit kader worden onder meer genoemd:

- actualisering van de toelichtingen en handleiding ten behoeve van de gegevensaanlevering;
- de inrichting van een helpdesk voor vragen over het invullen van de Cijfermatige Kerngegevens;
- informatie-uitwisseling met de accountants over verwachtingen en opvattingen van het Fonds inzake de Cijfermatige Kerngegevens;
- het in de periode maart tot en met juli via de e-mail laten verschijnen van een periodieke nieuwsbrief (‘CMKG-berichten’) met actuele informatie die van belang kan zijn bij de invulling van de Cijfermatige Kerngegevens.

Het aantal vragen dat aan de helpdesk wordt voorgelegd is ten opzichte van de voorgaande jaren toegenomen. Tweehonderd corporaties hebben meer dan 400 vragen aan het Fonds voorgelegd. In enkele gevallen vormden de gestelde vragen voor het Fonds aanleiding om hieraan in de ‘CMKG-berichten’ breder aandacht te besteden.

Naast informatie en communicatie vooraf besteedt het Centraal Fonds ook veel aandacht aan de controle van de door corporaties ingediende Cijfermatige Kerngegevens. Dat dit geen

overbodige luxe is, blijkt uit het grote aantal aanpassingen dat het Centraal Fonds op de door de corporaties ingediende cijfers heeft doorgevoerd. De controle leidde bij 311 corporaties, ofwel tweederde deel van het gehele corporatiebestand, tot in totaal 667 correcties. Het is opmerkelijk dat, ondanks de inspanningen van het Fonds in het voortraject, het aantal correcties in vergelijking met voorgaande verslagjaren niet is afgenomen.

In onderstaande tabel zijn de aangebrachte correcties naar aard gerubriceerd.

Tabel 1.5 Uitgevoerde aanpassingen Cijfermatige Kerngegevens

Omschrijving	2004	2005	2006
		Aantal correcties	
Waardebepaling vastgoed (bedrijfswaarde, rentabiliteitswaardecorrectie)	311	258	259
Productiegegevens	243	204	225
Overige financiële gegevens	88	81	64
Overige gegevens	85	118	119
Totaal	**727**	**661**	**667**
Totaal aantal corporaties	*508*	*492*	*474*

Gezien de aard van de correcties kunnen op zijn minst vraagtekens geplaatst worden bij de betrouwbaarheid van de door corporaties aangeleverde prospectieve informatie, zoals de waardegegevens van het vastgoed (bedrijfswaarde, rentabiliteitswaarde) alsmede de toekomstige productie van nieuwbouw, woningverbetering en verkoop. Hierbij doet zich onder andere de vraag voor in hoeverre deze gegevens gebaseerd zijn op door de corporatie vastgesteld strategisch voorraadbeleid.

Het aantal corporaties dat waardering op actuele waarde (bedrijfswaarde) als grondslag voor de waardebepaling van het vastgoed hanteert, is dit verslagjaar toegenomen tot 90 corporaties, hetgeen neerkomt op 19% van het totale aantal corporaties. Deze corporaties beheren gezamenlijk circa 700.000 woongelegenheden. Dit betekent dat circa 30% van het totale corporatiebezit op basis van dit regime wordt gewaardeerd. Het Centraal Fonds heeft een duidelijke voorkeur voor waardering op actuele waarde. Uit de kwaliteitscontrole is wel gebleken dat actueel waarderende corporaties nog moeite hebben om tot een juiste gegevensverstrekking te komen met name met betrekking tot de prognoseperiode. Er is soms sprake van een onderschatting van de cijfermatige implicaties die voortvloeien uit een omzetting van de waarderingsgrondslagen.

1.4 Selectie onderzoekscorporaties

Geselecteerde corporaties

In onderstaande tabel 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.

Tabel 1.6 Resultaten eerste selectie te onderzoeken corporaties

Omschrijving	Verslagjaar 2005		Verslagjaar 2006	
	Aantal corporaties	In procenten	Aantal corporaties	In procenten
Geen nader onderzoek noodzakelijk				
Het gecorrigeerd weerstandsvermogen in het verslagjaar en de prognoseperiode boven het minimaal noodzakelijke niveau	407	83	367	77,4
Nader te onderzoeken corporaties	**85**	**17**	**107**	22,6
Het gecorrigeerd weerstandsvermogen is in één of meerdere jaren lager dan het minimaal noodzakelijke niveau	79		104	
Handmatig alsnog aan selectie toegevoegd	6		3	
Totaal aantal corporaties	**492**	**100**	**474**	**100**

Dit jaar zijn op basis van een geautomatiseerde selectie van de Cijfermatige Kerngegevens in totaal 104 corporaties geselecteerd. Drie corporaties zijn aan deze selectie toegevoegd, bij twee corporaties was vorig jaar nog sprake van onvoldoende weerstandsvermogen (categorieindeling B2 of B3). In een nader onderzoek is nagegaan in hoeverre thans sprake is van een duurzaam herstel van de vermogenspositie. Hierbij wordt aandacht geschonken aan een monitoring van de door de corporatie genomen maatregelen. Het Centraal Fonds achtte mede in het licht van een mogelijke fusie bij één corporatie met een woningbezit van ruim 6.900 woongelegenheden een nadere financiële beoordeling noodzakelijk. Bij dit specifieke onderzoek heeft de financiële risicobeheersing (inclusief het organisatierisico) centraal gestaan.

Het totaal aantal te onderzoeken corporaties kwam hiermee op 107.

Vergelijking selectie met vorig jaar

Ten opzichte van het voorgaande jaar is verhoudingsgewijs sprake van een forse stijging van het aantal te onderzoeken corporaties. Met name de groep corporaties die dit jaar voor het eerst is geselecteerd, is toegenomen.

Tabel 1.7 Verschuivingen voor onderzoek geselecteerde corporaties

Omschrijving	Aantal corporaties	
	Verslagjaar 2005	Verslagjaar 2006
Geselecteerde corporatiesvoorgaand verslagjaar	92	85
Af: corporaties die dit jaar als gevolg van fusie zijn opgeheven	-6	-5
Af: corporaties die dit jaar *niet meer* zijn geselecteerd	-39	-31
Corporaties die dit jaar *opnieuw* zijn geselecteerd	47	49
Bij: corporaties die dit jaar *voor het eerst* zijn geselecteerd	38	58
Aantal geselecteerde corporatie verslagjaar	**85**	**107**

Van de in het verslagjaar 2005 oorspronkelijke groep geselecteerde corporaties zijn vijf corporaties inmiddels door fusie opgeheven. Naast Woningstichting Nieuw Amsterdam betreft dit nog vier andere corporaties waarbij vorig jaar op basis van een bij deze corporaties verrichte financiële beoordeling al is vastgesteld dat de financiële positie op zich geen reden tot zorg is (A-classificatie). Dit geldt ook voor de overige 31 corporaties: het lag daarmee in de lijn der verwachtingen dat deze corporaties thans niet meer voor een onderzoek geselecteerd zouden worden. Per saldo is dus een groep van 49 corporaties opnieuw voor een onderzoek geselecteerd.

De groep corporaties die dit jaar voor het eerst is geselecteerd, is toegenomen van 38 corporaties in 2005 naar 58 corporaties in 2006. Dit verklaart ook grotendeels de toename van het totaal aantal geselecteerde corporaties. De 58 corporaties beheren in totaal ruim 358.000 woongelegenheden. Een zevental corporaties die thans voor het eerst zijn geselecteerd, beschikken over een bezit van meer dan 10.000 woongelegenheden. In totaal 18 corporaties zijn van beperkte omvang (minder dan 2.000 woongelegenheden). Bij de overige 33 corporaties varieert de omvang van 2.000 tot 10.000 woongelegenheden. Uit deze gegevens valt af te leiden dat binnen de groep nieuw geselecteerde corporaties, het aantal kleinere corporaties relatief groot is.

De volgende oorzaken voor het toegenomen aantal geselecteerde corporaties kunnen, al dan niet in combinatie met elkaar, worden genoemd.

Een aantal van de thans voor het eerst geselecteerde corporaties gaat van een hogere productieprognose voor nieuwbouw van huurwoningen uit. Bij ruim 30 corporaties komt dit ten opzichte van het voorgaande jaar neer op een toename van de productie variërend van 10 % tot ruim een verdubbeling. Hierdoor nemen de investeringsgebonden verliezen sterk toe. Bij de financiële beoordeling wordt in het bijzonder nagegaan in hoeverre de hogere productie gebaseerd is op realistische aannames.

Daarnaast gaat het Centraal Fonds bij de geautomatiseerde financiële beoordeling (eerste selectie) uit van een bedrijfswaarde die kan afwijken van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde.

De aanpassingen zijn noodzakelijk om de vergelijkbaarheid van de gegevens te vergroten. De belangrijkste aanpassing heeft betrekking op een eventueel opgegeven restwaarde. Veel corporaties hanteren bij de bepaling van de restwaarde andere uitgangspunten die soms niet in overeenstemming zijn met de vigerende verslaggevingsvoorschriften. Hierdoor resulteert een (aanmerkelijk) lagere restwaarde.

Bovendien gaat het Centraal Fonds bij de beoordeling in eerste instantie uit van voortgezette verhuurexploitatie. In verband hiermee worden eventueel in de bedrijfswaarde opgenomen opbrengsten door verkoop van huurwoningen buiten beschouwing gelaten. Bovenvermelde correcties leiden in voorkomende gevallen tot vaststelling van een lager gecorrigeerd weerstandsvermogen. Dit jaar zijn het aantal en de omvang van deze correcties toegenomen met als direct gevolg een toename van het aantal geselecteerde corporaties. De 58 nieuw geselecteerde corporaties (totaal 358.100 woongelegenheden) hebben een bedrijfswaarde opgegeven van in totaal € 14,4 miljard. Door eerdergenoemde aanpassingen is bij de berekening van het gecorrigeerd weerstandsvermogen uitgegaan van een bedrijfswaarde van € 12,5 miljard.

Tot slot blijkt dat bij 20 corporaties met in totaal 118.000 woongelegenheden, de financiële vooruitzichten sterk zijn verslechterd. In het voorgaande verslagjaar bedroeg, gemeten over het verslagjaar en vijf daaropvolgende prognosejaren, het gemiddelde gecorrigeerd weerstandsvermogen nog 28% van het balanstotaal. Thans komt dit percentage uit op 11%.

Nadere analyse geselecteerde corporaties

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

Tabel 1.8 Geografische spreiding voor onderzoek geselecteerde corporaties

Gebiedsindeling	Totaal aantal corporaties in gebied	Selectie 2006		
		Aantal geselecteerde corporaties	In procenten van totaal aantal corporaties in gebied	Totaal aantal woongelegenheden *
Nederland	474	107	23	729.694
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	50	5	10	27.013
Oost (Overijssel, Gelderland)	96	17	18	67.703
West (Utrecht, Flevoland, Noord- en Zuid-Holland)	210	52	25	429.183
Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)	118	33	28	205.795
G-4	33	15	45	245.396
G27	76	24	32	209.375
Overige gemeenten	365	68	19	274.923

* naar vestigingsgemeente

In totaal is 23% van de corporaties geselecteerd voor een nadere financiële beoordeling. Deze corporaties beheren met 729.000 eenheden ruim 30 % van het totale aantal woongelegenheden in de sociale huursector.

Evenals vorig jaar valt het verhoudingsgewijs lage aantal geselecteerde corporaties in de regio Noord op terwijl deze regio zich kenmerkt door een minder gunstige economische situatie (werkgelegenheid, inkomensniveau). Ditzelfde geldt bijvoorbeeld ook voor de regio Parkstad in Limburg waar slechts één corporatie voor onderzoek is geselecteerd. Uit het lage aantal in economisch minder sterke regio's geselecteerde corporaties kan afgeleid worden dat de financiële positie van woningcorporaties kennelijk minder gevoelig is voor regionaal economische ontwikkelingen. Corporaties houden bij de ontwikkeling en implementatie van een strategisch voorraadbeleid rekening met de omgevingsfactoren, ook als sprake is van een krimpende woningmarkt. De relatief hoge score in de regio West (25%) en daarbinnen het aantal geselecteerde corporaties in de vier grote steden (45%), is niet onverwacht 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 valt het relatief hoge aantal geselecteerde corporaties (33) in de regio Zuid op. Hiervan zijn 26 corporaties gevestigd in de provincie Noord-Brabant, waardoor 38% van de in deze provincie werkzame corporaties is geselecteerd. In de grotere steden in deze provincie zoals Eindhoven, 's Hertogenbosch, Tilburg en Breda zijn in totaal acht corporaties, met een totaal bezit van ruim 91.000 woongelegenheden, geselecteerd. De overige geselecteerde corporaties zijn beperkter van omvang en meestal werkzaam in kleinere gemeenten in deze provincie. Uit een globale analyse blijkt dat in deze provincie verhoudingsgewijs veel kleine corporaties zijn geselecteerd waarvan een deel van het bezit bestemd is voor de huisvesting van ouderen. In enkele gevallen betreft het corporaties die voor een forse vernieuwingsopgave van het bezit staan.

Het Kabinet heeft 40 wijken met grote economische en sociale achterstanden aangemerkt als aandachtswijk. Het rijksbeleid is erop gericht om samen met de corporaties en andere partijen die in deze wijken actief zijn, deze aandachtswijken om te vormen tot krachtwijken. In totaal 74 corporaties met een gezamenlijk bezit van ruim 1,1 miljoen woongelegenheden bezitten 242.300 woongelegenheden in één of meerdere aandachtswijken.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de selectieresultaten van deze groep corporaties.

Tabel 1.9 Selectie grotere onderzoekscorporaties met woningbezit in 40 aandachtswijken

	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden		Aandeel woongelegenheden in aandachtswijken	Gemiddelde corporatiegrootte
		Totaal	In aandachtswijken		
Geselecteerd	28	429.700	103.900	24%	15.346
Niet geselecteerd	46	700.200	138.400	20%	15.222
Totaal	**74**	**1.129.900**	**242.300**	**21%**	**15.269**

In totaal worden 28 corporaties ofwel 38 % van het aantal corporaties met woningbezit in de aandachtswijken geselecteerd. Dit percentage ligt boven het landelijke gemiddelde. Van de 74 corporaties bezitten 35 corporaties een marktaandeel van 226.000 woongelegenheden in deze wijken. Van deze groep worden 15 corporaties ofwel 45% geselecteerd. Het betreft vooral grote tot zeer grote corporaties.

Voor de in totaal 46 niet geselecteerde corporaties met bezit in de aandachtswijken geldt dat in nagenoeg alle gevallen sprake is van een fors positief verschil (marge) tussen gecorrigeerd weerstandsvermogen en minimaal noodzakelijk niveau. Bij één corporatie is ultimo 2006 sprake van een marge van 14%, doch uit de prognosegegevens blijkt dat het positieve verschil in de komende jaren gestaag zal toenemen.

Het Centraal Fonds heeft op basis van verschillende indicatoren de corporaties in 11 referentiegroepen ingedeeld. De referentiegroep is een door het Centraal Fonds ontwikkeld vergelijkingsinstrument, opgebouwd uit het gemiddelde van een groep corporaties die op diverse kenmerken een vergelijkbare achtergrond hebben. In de navolgende tabel worden de geselecteerde corporaties naar deze indeling gespecificeerd.

Tabel 1.10 Selectie onderzoekscorporaties naar referentiegroep

Referentie-indeling		Totaal aantal corporaties	Geselecteerd	
			Aantal	In procenten van groepstotaal
1	Studentenhuisvesting	8	2	25
2	Ouderenhuisvesting	22	9	41
3	Grote herstructureringscorporaties	15	5	33
4	Middelgrote en kleinere herstructureringcorporaties	40	14	35
5	Gemiddeld profiel	105	25	24
6	Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	90	13	14
7	Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	56	10	18
8	Corporaties met relatief jong bezit	21	6	29
9	Corporaties in marktgevoelige omgeving	48	11	23
10	Corporaties met stabiele portefeuille	56	11	20
11	Overige corporaties	13	1	8
Totaal		**474**	**107**	**23**

In voorgaande jaren werden corporaties gespecialiseerd in studenten- en ouderenhuisvesting verhoudingsgewijs vaker geselecteerd. Eén 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. Hierdoor drukken investeringsgebonden verliezen uit nieuwbouw en woningverbetering in grote mate op de resultaten uit de woningexploitatie van de bestaande voorraad.

Met betrekking tot de studentenhuisvesting zijn inmiddels enkele grootschalige nieuwbouwprojecten tot stand gekomen (Utrecht, Den Haag en Nijmegen), dan wel in voorbereiding (Delft, Den Haag, Nijmegen en Leiden) waarbij gebruik wordt gemaakt van financiële steun van andere corporaties. Hierdoor neemt de druk op de vermogenspositie bij deze groep corporaties af. Dit jaar werden nog slechts twee corporaties gespecialiseerd in studentenhuisvesting geselecteerd.

Uit onderzoek van enkele jaren geleden blijkt een functioneel kwaliteitstekort in een belangrijk deel van de verzorgingshuizen. Door de vergrijzing is de seniorenmarkt in alle opzichten een groeimarkt. Hierbij komt dat als gevolg van de ontwikkeling naar een meer vraaggestuurde zorg, zowel de zorgbehoevende als de zorgverlener toenemende mate meer “waar voor zijn geld” wil. Enkele grotere landelijk werkzame corporaties gespecialiseerd in ouderenhuisvesting staan in de komende jaren voor een omvangrijke transformatieopgave van de huidige voorraad eenheden in verzorgingshuizen. Het aantal geselecteerde corporaties op gebied van ouderenhuisvesting is met 41% hoog. Niet is uit te sluiten dat de noodzaak tot omvorming van het bezit in de toekomst een nog grotere druk op de vermogenspositie van deze groep corporaties zal leggen.

De relatief grotere selectie onder de herstructureringscorporaties (referentiegroep 3 en 4) is verklaarbaar gegeven de forse opgave waar deze corporaties voor staan. Het aantal geselecteerde corporaties met marktgevoelig bezit wijkt niet af van het landelijke gemiddelde.

Dit bevestigt het beeld dat de financiële positie van corporaties minder gevoelig is voor generieke regionale marktontwikkelingen die zich veelal over langere perioden afspelen, dan voor politieke en beleidsmatige keuzes met betrekking tot de aanpak van bijvoorbeeld zwakkere wijken en buurten.

Tabel 1.11 Selectie onderzoekscorporaties naar corporatiegrootte

Klassegrootte naar aantal woongelegenheden	Totaal aantal corporaties	Geselecteerd	
		Aantal	In procenten van groepstotaal
0 < 2.000	208	33	16
2.000 < 5000	131	34	26
5.000 < 10.000	80	22	28
10.000 < 15.000	26	8	31
15.000 < 20.000	9	2	22
> 20.000	20	8	40
Totaal	**474**	**107**	**23**

Grotere corporaties worden in verhouding vaker geselecteerd dan kleinere corporaties. Eén en ander is te verklaren door het feit dat grotere 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 367 corporaties het gecorrigeerd weerstandsvermogen boven het minimaal noodzakelijke niveau. Dit betekent dat bij deze corporaties zonder nadere financiële beoordeling een gezonde financiële positie wordt verondersteld.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de verhouding van het gecorrigeerd weerstandsvermogen ultimo 2006 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. Een grotere marge indiceert een sterkere financiële positie.

Tabel 1.12: Marge tussen gecorrigeerd weerstandsvermogen en minimaal noodzakelijk niveau

Marge	Ultimo 2005		Ultimo 2006			
	Aantal corporaties	In procenten	Aantal corporaties	In procenten	Totaal aantal woongelegenheden*	Gemiddelde corporatie grootte
0<25	6	1	5	1	52.451	10.490
25<50	11	3	11	3	143.140	13.013
50<100	47	12	43	12	394.581	9.176
100<200	125	31	111	30	556.455	5.013
>200	218	53	197	54	527.421	2.677
Totaal	**407**	**100**	**367**	**100**	**1.674.048**	**4.561**

* naar vestigingsgemeente

Van de niet geselecteerde corporaties beschikken ultimo 2006 nagenoeg alle corporaties over een gecorrigeerd weerstandsvermogen dat ruimschoots boven het door het Centraal Fonds minimaal noodzakelijk geachte niveau ligt. Bij 308 corporaties (84%) is zelfs sprake van een situatie waarbij het verschil tussen weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk geachte niveau meer dan 100% bedraagt. In het voorgaande verslagjaar was dit 85% van het aantal niet geselecteerde corporaties. Tegen de achtergrond dat in de voorgaande jaren de omvang van deze groep jaarlijks toenam, lijkt zich ultimo 2006 een kentering af te tekenen.

Bij slechts één corporatie is sprake van een marge lager dan 25% in combinatie met een dalend weerstandsvermogen. Het betreft een corporatie met ruim 13.500 woongelegenheden waarbij sprake is van een zeer beperkte daling van het gecorrigeerd weerstandsvermogen. Naar aanleiding van verrichte onderzoeken in voorgaande jaren heeft het Centraal Fonds periodiek contact met deze corporatie over de financiële ontwikkelingen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verdere ontwikkeling van het weerstandsvermogen in de prognosejaren 2007 tot en met 2011.

Tabel 1.13 Ontwikkeling gecorrigeerd weerstandsvermogen

Marge ultimo 2006	Vermogensontwikkeling in prognoseperiode	
	Aantal corporaties stijgend vermogen (of gelijk)	Aantal corporaties dalend vermogen
<25	4	1
25<50	8	3
50<100	20	23
100<200	34	77
>200	72	125
Totaal	**138**	**229**

In totaal 138 corporaties, ofwel 38% van het aantal niet geselecteerde corporaties, verwachten in de komende jaren een vermogensgroei. Bij vier corporaties is zelfs sprake van een zeer forse vermogensgroei. Het gaat hier echter om zeer kleine corporaties met een gezamenlijk bezit van slechts 790 woongelegenheden. Niettemin stijgt bij deze 'minicorporaties' de marge in nominale bedragen van € 2 miljoen naar € 8 miljoen.

Een groep van totaal 229 corporaties (62%) verwacht een dalend verloop van het vermogen. In deze groep bevinden zich 59 corporaties met in totaal 291.000 woongelegenheden die in de komende jaren een significante vermogensdaling voorspellen. Als gevolg hiervan zal de marge tussen gecorrigeerd weerstandsvermogen en minimaal noodzakelijk niveau dalen van € 2,3 miljard ultimo 2006 naar € 647 miljoen ultimo 2011. Deze daling is opmerkelijk aangezien zich in deze groep slechts negen corporaties met een gemeenschappelijk bezit van ruim 69.000 woongelegenheden bevinden welke werkzaam zijn in grote gemeenten (G31). De overige corporaties uit deze groep zijn werkzaam in kleinere gemeenten gelegen in landelijk gebied. In deze gemeenten is veelal sprake van een beperkte volkshuisvestelijke opgave. Uit gegevens van deze groep van 59 corporaties blijkt dat in de prognoseperiode 2007 tot en met 2011 rekening wordt gehouden met een nieuwbouwproductie huur van ruim 34.000 woongelegenheden, hetgeen neerkomt op 11,8% van de voorraad van deze groep. Landelijk ligt dit percentage op 9,6. De vraag is echter of het beperkt hogere ambitieniveau van 2% de forse daling van het weerstandsvermogen verklaart.

1.5 Resultaten financiële beoordeling

Indien op basis van de eerste selectie het gecorrigeerd weerstandsvermogen van de corporatie onder het minimaal noodzakelijke niveau blijft, vindt een financiële beoordeling plaats. Door gebruik te maken van aanvullende informatie van de corporatie naast de BBSH-verantwoordingstukken, 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 vooraf met de corporatie besproken.

Tabel 1.14 Resultaten financiële beoordeling

Omschrijving	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden
Corporaties, waarbij geen twijfels meer bestaan met betrekking tot de financiële continuïteit (categorie A)		
1. Naar aanleiding van resultaten eerste selectie	367	1.674.000
2. Op basis van een financieel onderzoek	98	690.600
	465	2.364.600
Corporaties waarbij gecorrigeerd weerstandsvermogen lager is dan minimaal noodzakelijk niveau		
1. Corporatie treft voldoende maatregelen (categorie B)	8	35.200
2. Corporatie treft onvoldoende maatregelen (categorie C)	0	
Saneringscorporaties (catergorie D)	1	3.800
Totaal aantal	**474**	**2.403.700**

Voldoende weerstandsvermogen

Na een eerste geautomatiseerde selectie werd bij 367 corporaties een financieel gezonde positie verondersteld.

Bij 98 corporaties bleek dit het geval te zijn na het uitvoeren van een financieel onderzoek. In de meeste gevallen kon op basis van een onderzoek van beperkte omvang tot deze conclusie gekomen worden.

Aanvullende informatie van de corporatie leidde in een groot aantal gevallen tot een, ten opzichte van de eerste selectie, verhoging van het gecorrigeerd weerstandsvermogen. Op basis van deze aanvullende informatie is in een groot aantal gevallen, naast enkele correcties van meer technisch administratieve aard, alsnog rekening gehouden met voordelige vermogenseffecten door de verwachte verkoop van huurwoningen in de periode 2007 tot en met 2011. Positieve bijstelling vond plaats in die gevallen waarbij op basis van in het verleden bereikte verkoopresultaten vast is komen te staan dat de door de corporatie aangehouden aannames realistisch zijn. Ook werd op basis van inmiddels afgesloten leningcontracten in een aantal gevallen alsnog rekening gehouden met de rentevoordelen (rentabiliteitswaardecorrectie) van de financiering van toekomstige nieuwbouwprojecten. Hierbij stond de vraag centraal in welke mate de corporatie de toekomstige financierings- en renterisico's van nieuwe projecten

heeft afgedekt bijvoorbeeld door middel van rente-instrumenten (swaps e.d.), dan wel leningen met een uitgestelde storting.

Daarnaast bleek bij een significant aantal corporaties de in de meerjarenprognoses opgenomen nieuwbouwproductie niet te zijn gebaseerd op duidelijke en toetsbare beleidsdoelstellingen en/of realistische bestuurlijke en logistieke planningen. Met name ontbreekt het tijdens de voorbereidings- en planontwikkelingsfase nog vaak aan duidelijke termijnafspraken met de gemeente en andere marktpartijen. Tot slot werd in een aantal gevallen geconstateerd dat bij de vaststelling van de bedrijfswaarde corporaties kiezen voor een andere benadering dan vastgelegd in de jaarverslagleggingsvoorschriften (RJ 645) en de hierop gebaseerde best practices zonder dat hieraan duidelijke beleidsmatige keuzes ten grondslag liggen. Uit de onderzoeken is gebleken dat een minder adequate opgave van de bedrijfswaarde en productie kan leiden tot grote effecten op de vermogensontwikkeling van de corporatie. Ter illustratie worden hiervan enkele praktijkvoorbeelden weergegeven.

Beherende of ontwikkelende corporatie?

Een corporatie werkzaam in een kleine gemeente bezit ruim 2.700 woongelegenheden. Ultimo 2006 bedraagt het gecorrigeerd weerstandsvermogen € 49 miljoen ofwel 48% van het balanstotaal. Volgens de prognosegegevens van de corporatie zal het weerstandsvermogen in de komende jaren stijgen naar € 57 miljoen ultimo 2011. De ontwikkeling van de financiële positie is mede gebaseerd op een verwachte productie van 80 woningen. Er ontstaat dus een beeld van een financieel sterke corporatie die het beleid vooral richt op het beheer van de bestaande voorraad. Tijdens het onderzoek blijkt dat de corporatie het stellige voornemen heeft in de komende vijf jaar geen 80 maar 560 woongelegenheden te realiseren. Dit blijkt uit het feit dat de corporatie de nodige grondposities heeft verworven en ter voorbereiding en uitvoering van deze productie een afdeling projecten heeft opgezet met drie formatieplaatsen. Naar de mening van het Fonds had de verhoogde productie als uitgangspunt moeten dienen. Een globale doorrekening van het verhoogde investeringsvolume (rendabel en onrendabel) leidt tot de conclusie dat het gecorrigeerd weerstandsvermogen ruim € 20 miljoen lager zal uitvallen.

De financiële positie van deze ontwikkelende corporatie laat hierdoor een geheel ander beeld zien.

Beleid of ambitie?

Eén van de geselecteerde corporaties met 3.900 eenheden gaat in de prognoses onder meer uit van een productie van 200 woningen in het jaar 2009. Tijdens het onderzoek blijkt dat realisatie van dit project vooral intentioneel is ingegeven. In de praktijk blijkt dat er geen enkel zicht is op welke locatie de woningen gebouwd zullen worden. Hiervoor vindt wel overleg plaats met de gemeente doch er is nog geen enkele voortgang geboekt, waardoor oplevering van deze woningen in 2009 volstrekt illusoir is. Het Centraal Fonds besluit de investeringen en investeringsgebonden verliezen van dit project buiten de vermogensbepaling te houden. Als gevolg hiervan stijgt het geprognosticeerde weerstandsvermogen ultimo 2011 van ruim € 13 miljoen naar € 15,4 miljoen hetgeen ten opzichte van de beperkte omvang van het project een forse stijging van het vermogen impliceert. Met deze correctie beschikt de corporatie over voldoende weerstandsvermogen en kan deze in categorie A ingedeeld worden.

Realistische productie?

Voorgaand verslagjaar jaar was een corporatie met bijna 9.000 woongelegenheden geselecteerd voor een nadere financiële beoordeling. Eén van de conclusies van dit onderzoek was dat het onderhoud te hoog was ingerekend aangezien een substantieel gedeelte woningverbetering betrof. Door met dit aspect rekening te houden was de conclusie dat de financiële positie als voldoende kon worden vastgesteld. In het afgelopen jaar heeft de corporatie op basis van de uitkomsten van het strategisch voorraadbeleid haar voorgenomen activiteiten in de meerjarenprognoses ingerekend. De corporatie werd dit jaar opnieuw geselecteerd voor een onderzoek naar de financiële positie. Bij de beoordeling van de gegevens over 2006 bleken de onderhoudsuitgaven wederom op een significant hoog niveau te liggen en niet realistisch te zijn.

Ook de omvang van de nieuwbouwproductie in de prognoseperiode bleek qua aantallen veel te optimistisch weergegeven. Uit het onderzoek werd duidelijk dat de financiële functie de voorgenomen activiteiten klakkeloos overnam en vergat kaders te benoemen op basis waarvan de financiële continuïteit werd getoetst. Op basis van herziene onderhoudsuitgaven en nadat de opgegeven woningbouwproductie van 1. 250 huurwoningen met ruim 400 was verlaagd, kon het bij de eerste selecte berekende gecorrigeerd weerstandsvermogen van € 42 miljoen met een bedrag van € 44 miljoen verhoogd worden. Na deze verdubbeling van het weerstandsvermogen beschikt de corporatie over voldoende weerstandsvermogen.

Waardering bezit?

Bij de bepaling van de vermogenspositie vormt de waardebepaling van het bezit een belangrijk element. Het Centraal Fonds gaat hierbij uit van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. Indien afgeweken wordt van de verslaggevingsvoorschriften (RJ 645 en best practices) vindt correctie van de bedrijfswaarde plaats. Een corporatie met een bezit van ruim 13.000 woongelegenheden vermeldt in de verslaggeving een bedrijfswaarde van € 650 miljoen. Hierbij blijkt dat de corporatie is afgeweken van de verslaggevingsvoorschriften, aangezien men zich op een aantal punten niet kan vinden in de hierbij gekozen uitgangspunten. Men is het niet eens met de vastgelegde macro-economische parameters voor huurverhoging en inflatie, wijze van berekening restwaarde en levensduur en hanteert op basis van eigen beleid gebaseerde parameters. De vraag is echter in hoeverre een corporatie invloed heeft op macro-economische ontwikkelingen. Een duidelijke onderbouwing van de reden van afwijking ontbreekt in de verantwoordingstukken. Zonder correctie zou het gecorrigeerd weerstandsvermogen uitkomen op ruim € 200 miljoen. Na herberekening van de bedrijfswaarde conform de verslaggevingsvoorschriften resteert nog slechts een weerstandsvermogen van € 80 miljoen.

Onvoldoende weerstandsvermogen, corporatie treft voldoende maatregelen (categorie B)

Bij acht corporaties werd een lager gecorrigeerd weerstandsvermogen geconstateerd dan het minimaal noodzakelijke niveau. Deze corporaties beheren gezamenlijk 35.349 woongelegenheden hetgeen neerkomt op slechts 1,5% van de totale sociale huurvoorraad.

Eén corporatie (classificatie B1) met in totaal 16.000 woongelegenheden heeft inmiddels adequate maatregelen getroffen die moeten leiden tot een structurele verbetering van de financiële positie, maar de interne besluitvorming was op het moment van het indienen van de verantwoordingstukken nog niet voltooid. Inmiddels is dat wel het geval. De maatregelen omvatten onder meer een verlaging van de financiële omvang van de projectenportefeuille door overdracht aan derden. Inmiddels is de corporatie in overleg met diverse partijen, waaronder ook collega-corporaties. De corporatie verwacht dat medio 2008 de beoogde maatregelen geëffectueerd zullen zijn.

Bij twee corporaties (classificatie B2) met een totaal bezit van ruim 4.900 woongelegenheden, is sprake van besluitvorming die moet leiden tot voldoende herstel van de financiële positie op termijn.

Eén corporatie heeft inmiddels de intentie uitgesproken te fuseren met een financieel gezonde corporatie met meer dan 40.000 woongelegenheden. Sinds enkele jaren werken beide corporaties op gebied van het woningbeheer reeds intensief samen.

Bij de tweede corporatie is sprake van een zeer gering negatief verschil tussen weerstandsvermogen en minimaal noodzakelijk niveau. Deze corporatie beschikt over voldoende beleidsmogelijkheden om dit verschil te overbruggen. Hierbij wordt onder meer gedacht aan verkoop van enkele woningen. Het bestuur zal op korte termijn aangeven welke maatregelen worden genomen.

Tot slot zijn in deze categorie vijf corporaties met in totaal 14.200 woongelegenheden (classificatie B3) opgenomen. Tot deze groep behoort één corporatie met ruim 8.500 woongelegenheden. De maatregelen die de corporatie voor ogen heeft betreffen aanscherping van het huurbeleid door het optrekken van de streefhuur, alsmede het terugdringen van de onderhouds- en beheerkosten. Op basis van deze maatregelen verwacht de corporatie dat de vermogenspositie aanzienlijk zal verbeteren. Eind 2008 moet hierover duidelijkheid zijn ontstaan.

Bij de overige vier corporaties varieert het woningbezit van 800 tot 2.500 woongelegenheden. Bij de besturen van deze corporaties bestaat het besef dat de financiële positie en de vooruitzichten vooralsnog niet gunstig zijn en dat maatregelen noodzakelijk zijn. De besturen beraden zich daarbij nog op de strategische keuzes die gemaakt moeten worden ter verbetering van de financiële positie. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan herijking van het voorraad- en verkoopbeleid en aanpassing van de nieuwbouwproductie in de komende jaren. Hierin zijn echter nog geen definitieve keuzes gemaakt. De aard van de problematiek brengt met zich mee dat bij deze corporaties de monitoringsactiviteiten zich daarom 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 een positieve ontwikkeling van de financiële positie van deze corporaties.

Te veel hooi op de vork?

Uit het onderzoek bij een corporatie met ruim 1.100 woongelegenheden waarvan meer dan de helft bestemd is voor ouderenhuisvesting blijkt sprake te zijn van een dalend gecorrigeerd weerstandsvermogen van ruim 28% in 2006 naar 8% in 2011. De verwachte hogere onderhoudskosten en investeringsgebonden verliezen nieuwbouw dragen bij tot deze daling. De corporatie is tot de conclusie gekomen dat zowel vermogenstechnisch als organisatorisch de omvang van de projectenportefeuille te groot is. Men beseft de noodzaak tot het treffen van maatregelen en zoekt naar mogelijkheden een deel van de nieuwbouwproductie over te dragen aan een grotere en financieel sterkere corporatie waarmee al intensief wordt samengewerkt. De besluitvorming is nog niet rond. De corporatie houdt het Fonds van de ontwikkelingen op de hoogte.

Saneringscorporaties (categorie D)

Ultimo 2006 was is er nog één saneringscorporatie die geen woningbezit heeft maar waar de afhandeling van de leningenportefeuille nog werkzaamheden van het Fonds vereisten. Deze corporatie is echter niet meer opgenomen in het onderzoeksbestand voor financieel toezicht. Inmiddels is deze corporatie door fusie medio 2007 opgegaan in een andere corporatie.

De Stichting Woningbeheer Limburg (WBL) heeft de minister verzocht om toestemming voor fusie met een tweetal corporaties waarmee een samenwerkingsovereenkomst werd gevormd. Het Centraal Fonds heeft een positief advies uitgebracht. De financiële positie van de fusiecorporatie is ruimschoots voldoende. Na instemming van de minister betekent dit dat er ultimo 2007 naar verwachting geen corporaties meer met een saneringstatus (categorie D) zijn.

2

Thematisch onderzoek financieringsrisico's

2.1 Aanleiding en opzet

Woningcorporaties zijn kapitaalintensieve bedrijven. De rentelasten nemen een prominente plaats in op de winst- en verliesrekening. Financieringsactiviteiten hebben een grote impact op de financiële situatie van de corporaties. Het renterisicobeheer is hiermee een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering van woningcorporaties.

Het beleid ten aanzien van financieringsrisico's, het renterisicobeheer, vormt een onderdeel van het treasurybeleid. Bij het renterisicobeheer is een algemene trend zichtbaar dat bij het aantrekken van financiering steeds meer gebruik gemaakt wordt van derivaten. Ook bij corporaties is deze trend zichtbaar.

Derivaten kunnen worden gebruikt om renterisico's af te dekken, maar kunnen ook risicovol worden toegepast. Beheersing van renterisico's met behulp van derivaten vereist dan ook kennis en kunde en afgewogen toepassing.

Vanuit het externe toezicht is er dus aanleiding de aandacht te richten op het beleid ten aanzien van financieringsrisico's bij woningcorporaties. Het Centraal Fonds heeft daarom in 2007 een themaonderzoek gehouden naar het renterisicobeheer, als onderdeel van het treasurybeleid, bij woningcorporaties. Dit onderzoek is opgehangen aan twee specifieke toezichtvelden van het Centraal Fonds

- verantwoord financieel risicobeheer;
- kwaliteit van de externe verantwoording.

Ten aanzien van verantwoord risicobeheer geldt dat het financieringsbeleid bij woningcorporaties zich zou moeten richten op het minimaliseren van de renterisico's bij een zo laag mogelijk risicoprofiel. Bij de gebruikelijke afweging tussen vermogenskosten (rendement) en risico zouden corporaties zich niet moeten inlaten met activiteiten die leiden tot hoge (rente) risico's in ruil voor de laagst mogelijke financieringslasten. Dit past immers niet bij de doelstelling van corporaties en de aan hen toevertrouwde zorg over het maatschappelijk vermogen.

Bij dit onderzoek is tevens de kwaliteit en transparantie van de interne en externe verslaggeving beoordeeld. Hierbij is aandacht besteed aan de toelichting op de financieringsactiviteiten in het jaarverslag. De beoordeling van de toelichting in de jaarrekening was veelal gericht op de toelichting van de derivaten. Daarnaast is de kwaliteit van de periodieke interne rapportage ten behoeve van de Raad van Commissarissen beoordeeld. Deze beoordeling was met name gericht op de volledige informatieverstrekking van de derivatenportefeuille, de ontwikkelingen in de treasuryactiviteiten, de marktwaarde van de verschillende financiële instrumenten en de risicoprofielen hiervan. Hiermee is invulling gegeven aan het toezichtveld kwaliteit van de externe verslaggeving.

Het Centraal Fonds heeft in 2001 een onderzoek gehouden naar de treasuryactiviteiten bij woningcorporaties gedaan. In dit onderzoek is zowel aandacht besteed aan de beleggingen als aan financiering binnen het treasurybeleid. Dit onderzoek was feitelijk een vervolgonderzoek naar aanleiding van een in 2000 door het Fonds uitgevoerde quick scan over bankieren bij corporaties. In deze tijd was bij een aantal corporaties nog sprake van tamelijk omvangrijke beleggingsportefeuilles als gevolg van de brutering.

Het onderzoek uit 2001 is, mede door de specifieke aandacht voor beleggingen, ingegeven vanuit drie specifieke toezichtvelden van het Centraal Fonds

- verantwoord financieel risicobeheer;
- kwaliteit van de externe verantwoording;
- behoud van maatschappelijk vermogen.

Het huidige onderzoek concentreert zich op financiering. Dit is onder meer ingegeven door het feit dat een (omvangrijke) beleggingsportefeuille niet in lijn ligt met de doelstelling van een corporatie. Daarnaast is de omvang van beleggingen, die voortvloeiden uit de brutering, in de afgelopen jaren sterk afgenomen. Corporaties die nu nog een grote beleggingsportefeuille aanhouden zijn een uitzondering en hebben daarmee de aandacht van het reguliere financieel toezicht. De trend naar derivaten is ook een reden om in dit onderzoek specifiek aandacht te besteden aan financiering van corporaties. Hierdoor is het derde toezichtveld, behoud van maartschappelijk vermogen, niet de primaire focus van dit onderzoek.

Dit themaonderzoek heeft primair tot doel om meer inzicht te krijgen in het financieel risicobeheer en de kwaliteit van de financiële verantwoording. Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is het onderzoek in drie verschillende onderwerpen onderverdeeld:

- Onderkenning en inzichtelijk maken van risico's die samenhangen met de financieringskant binnen het treasurybeleid.
- Activiteiten en beheersingsmaatregelen die gericht zijn op beperking van renterisico's.
- Kwaliteit en transparantie in de verslaggeving inzake financiering en de daarmee gepaard gaande risico's.

In totaal zijn 28 corporaties in dit themaonderzoek betrokken. Bij de selectie van de te onderzoeken corporaties is naar de volgende twee criteria gekeken:

- de corporatie heeft per 31 december 2005 rente-instrumenten in haar bezit;
- de corporatie gaat de komende vijf jaar veel huurwoningen bouwen.

Bij de definitieve selectie is daarnaast gekeken naar geografische spreiding en vertegenwoordiging van zowel kleine, middelgrote als grotere corporaties.

De geselecteerde corporaties hebben een vragenlijst ingevuld. Daarnaast is de corporatie verzocht de volgende informatie te verschaffen:

- treasurystatuut;
- treasuryjaarplan;
- notulen treasurycommissie;
- interne rapportage ten behoeve van de Raad van Commissarissen van het vierde kwartaal van 2006;
- meest recente managementletter en accountantsverslag;
- interne Controle verslagen met betrekking tot treasury.

Op basis van deze informatie heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de betreffende corporatie en een districtsadviseur van het Fonds. De door de corporatie verstrekte informatie, aangevuld met de bevindingen uit het gesprek, heeft geleid tot een beoordeling ten aanzien van het financieringsbeleid van de corporatie. Vervolgens heeft het Fonds in een brief aan de corporatie de resultaten van het individuele onderzoek kenbaar gemaakt.

2.2 Onderkenning en inzichtelijk maken van financieringsrisico's

Het financieringsbeleid is één van de onderdelen van het treasurybeleid. Het treasurystatuut is een belangrijk basisdocument waarin de centrale uitgangspunten, procedures en kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid, waaronder het financieringsbeleid, zijn aangegeven. In dit deel van het onderzoek is dan ook (onder andere) gekeken naar het treasurystatuut, de activiteiten in het treasuryjaarplan ten aanzien van financiering en het actueel houden van diverse prognoses en beleidsdocumenten.

Een eerste belangrijk toetspunt is of de treasurydoelstelling voldoende duidelijk en concreet is ingevuld. Bij de beoordeling van deze doelstelling is gekeken of de doelstelling voldoende SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) is geformuleerd. De nadruk bij de beoordeling zit met name in de onderdelen specifiek en meetbaar. Van belang is dat vanuit de doelstelling nadere specifieke en meetbare kaders voor het renterisicobeheer zijn opgesteld.

Tabel 2.1 Formulering treasurydoelstelling

	Aantal corporaties
Goed	16
Voldoende	7
Onvoldoende	5

Bij de corporaties die hierbij als onvoldoende beoordeeld zijn, was vrijwel altijd sprake van een zeer algemeen geformuleerde doelstelling, waarbij de kaders voor het financieringsrisico niet nader in het statuut werden uitgewerkt. Een voorbeeld van een dergelijke algemene formulering is de meermalen voorkomende zinsnede 'waarborgen van de toegang tot de kapitaalmarkt'. In één enkel geval bleek dat een corporatie in het geheel geen treasurystatuut had.

Het probleem van een algemene of ontbrekende doelstelling zonder nadere concrete uitwerking is dat deze geen enkel kader en daarmee houvast biedt. Dit biedt een grote ruimte in het treasurybeleid waardoor financieringsactiviteiten kunnen plaatsvinden waarbij grote renterisico's worden gelopen. Om dit te voorkomen, is het opstellen van een concreet geformuleerde doelstelling noodzakelijk. Vanuit de concrete doelstelling kunnen dan vooral specifieke en meetbare kaders gericht op de risicobeheersing binnen het financieringsbeleid geformuleerd worden. In de algemene doelstelling is een verwijzing naar het karakter van het treasurybeleid bij corporaties minimalisering van de financieringslasten bij een zo laag mogelijk risico, een goed uitgangspunt.

Naast een algemene beoordeling is het treasurystatuut beoordeeld op een aantal specifieke inhoudelijke punten ten aanzien van het financieringsbeleid. De resultaten van de beoordeling zijn in de volgende tabel opgenomen.

Tabel 2.2 Beoordeling specifieke elementen in het treasurystatuut (aantallen corporaties)

	Benoeming borgingsruimte conform WSW	Eenduidige renterisicodefinitie	Inkadering derivaten
Goed	19	18	18
Voldoende	2	3	1
Onvoldoende	7	7	9

Bijna alle corporaties zijn aangesloten bij het WSW. Om risico's ten aanzien van het verkrijgen van financieringen uit te sluiten, is het van belang om de borgingsruimte conform WSW-richtlijnen als belangrijk kader in het treasurystatuut op te nemen. Bij ruim tweederde van de onderzochte corporaties werd dit ook expliciet benoemd. Corporaties die dit niet expliciet hebben benoemd maar waarbij uit het treasurystatuut blijkt dat ze hier wel rekening mee houden, werden als voldoende beoordeeld. Als in het statuut niets is opgenomen over de borgingsruimte, geldt op dit punt een onvoldoende beoordeling.

Een soortgelijk beeld bestaat bij de vraag of in het treasurystatuut sprake is van een eenduidige renterisicodefinitie. Bij het merendeel wordt het renterisico expliciet gedefinieerd.

Bij een beperkt aantal corporaties wordt in het statuut niet expliciet een renterisicodefinitie gehanteerd, maar wordt hieraan wel een voldoende praktische uitwerking gegeven. Indien in het statuut geen of een zeer beperkte renterisicodefinitie is opgenomen, geldt de beoordeling als onvoldoende.

Als een renterisicodefinitie wordt benoemd, is een logische vervolgstap om grenzen te stellen aan dit renterisico door middel van een renterisicolimiet. De renterisicolimiet is hierbij gedefinieerd als het renterisicovolume in enig jaar gedeeld door het balanstotaal in enig verslagjaar. Bij 22 van de onderzochte corporaties is de renterisicolimiet ook in het treasurystatuut opgenomen. Daarbij geldt dat 46% een jaarlijkse limiet van 10% hanteert.

Ten aanzien van de inkadering van het gebruik van derivaten is een duidelijk onderscheid tussen goed en onvoldoende gemaakt. In een aantal situaties is in het treasurystatuut niets over het gebruik van derivaten opgenomen. Vanwege het opkomende belang en het groeiend aantal partijen dat dergelijke producten aan corporaties aanbiedt, is het noodzakelijk dat het gebruik hiervan duidelijk in het treasurystatuut ingekaderd wordt. Het gebruik van derivaten zou gericht moeten zijn op het beperken van (toekomstige) renterisico's. Zonder nadere kaders die aangeven of/wanneer en in welke situatie derivaten gebruikt mogen worden, kunnen met derivaten posities worden ingenomen die leiden tot hoge en/of niet onderkende renterisico's.

De voorgenomen treasuryactiviteiten behoren te zijn opgenomen in het treasuryjaarplan. Het jaarplan is immers het document waarin de daadwerkelijke voorgenomen activiteiten ten aanzien van treasury worden vastgelegd. Het treasuryjaarplan is daarmee een operationeel gericht document**.** Een belangrijk toetspunt binnen het onderzoek is of deze in het treasuryjaarplan opgenomen activiteiten passen binnen de kaders van het treasurystatuut. Dit is een belangrijke indicatie of het treasurystatuut, ofwel de opzet van de administratieve organisatie inzake treasury, ook daadwerkelijk bestaat in processen van de corporatie.

Tabel 2.3 Aansluiting treasuryjaarplan met het treasurystatuut

	Aantal corporaties
Goed	17
Voldoende	2
Onvoldoende	9

Bij deze beoordeling is dus niet gekeken naar de inhoudelijke kant van het treasurystatuut en -jaarplan maar naar de onderlinge aansluiting. Bij twee corporaties bleek dat er geen treasurystatuut respectievelijk geen treasuryjaarplan was. Deze twee hebben geen beoordeling gekregen.

Het feit dat bij negen van de 28 onderzochte corporaties geen aansluiting bestaat, is geen goed resultaat. Hiermee ontstaat eenzelfde probleem als eerder geformuleerd bij het ontbreken van een duidelijke treasurydoelstelling in het treasurystatuut. Het treasuryjaarplan geeft de voorgenomen specifieke treasuryactiviteiten binnen dat jaar aan. Als deze voorgenomen activiteiten niet daadwerkelijk ingekaderd zijn, zowel inhoudelijk als procedureel, is er sprake van een hoog latent risico.

Bij een inhoudelijk goed treasurystatuut is het ontbreken van aansluiting tussen het statuut en het jaarplan extra problematisch. In dergelijke situaties kan de indruk bestaan dat de corporatie middels een goed treasurystatuut in control is maar feitelijk onaanvaardbare risico's loopt.

Een belangrijk advies is dan ook om de specifieke richtlijnen in het treasurystatuut levend te houden door deze expliciet mee te nemen in het treasuryjaarplan. Daarmee laat de corporatie zien dat ze niet in alleen door middel van geformuleerd beleid, maar ook in haar handelen de treasuryactiviteiten binnen aanvaardbare risicokaders uitvoert.

Bij het onderkennen en inzichtelijk maken van treasuryrisico's hoort dat meerjarenprognoses, liquiditeitsprognoses en de vermogensbehoefte vanuit de activiteiten zoals het strategisch voorraadbeleid op elkaar aansluiten. Op basis van de reguliere begrotingscyclus van een corporatie veronderstelt het Fonds dat de liquiditeitsprognose minimaal jaarlijks wordt herzien.

Tabel 2.4 Actualiseren van prognoses en beleidsdocumenten

	Aantal corporaties
Goed	24
Onvoldoende	4

Het overgrote deel van de corporaties heeft middels de prognoses voldoende inzicht in de liquiditeitenbehoefte. In alle gevallen was sprake van prognoses, maar worden deze niet altijd consequent en periodiek bijgehouden.

De te voorspellen kasstromen, die de onderlegger vormen van diverse prognoses, zijn naar hun karakter volatiel. Dit betekent dat voor een juist treasurybeleid er inzicht moet zijn in actuele prognoses en de daarbij horende (rente)risico's. Bij het niet consequent en periodiek bijhouden van de diverse prognoses bestaat de kans dat beslissingen worden genomen die niet aansluiten bij de actuele situatie. Hierdoor wordt de beoogde effectiviteit van het daadwerkelijke treasurybeleid ondergraven.

Het verdient aanbeveling om structureel en stelselmatig in het treasurybeleid uit te gaan van periodiek aangepaste prognoses.

2.3 Conclusies en bevindingen onderkenning en inzichtelijk maken financieringsrisico's

Op basis van de beoordeling van de deelvragen is ook een totaalbeoordeling ten aanzien van het onderkennen en inzichtelijk maken van financieringsrisico's mogelijk. Allereerst is een beoordeling gemaakt naar de vier hoofdthema's, te weten

- formulering treasurydoelstelling;
- beoordeling specifieke elementen treasurystatuut;
- aansluiting treasuryjaarplan treasurystatuut;
- actualiseren prognoses en beleidsdocumenten.

Op deze vier thema's zijn beoordelingen goed, voldoende en onvoldoende uitgevoerd. Via een weging van deze scores kan een totaalbeoordeling voor dit onderzoeksdeel worden gegeven.

Tabel 2.5 Totaalbeoordeling onderkenning en inzichtelijk maken financieringsrisico's

	Aantal corporaties
Goed	14
Voldoende	12
Onvoldoende	2

Geconcludeerd kan worden dat het overgrote deel van de onderzochte corporaties het proces ten aanzien van het onderkennen en inzichtelijk maken van financieringsrisico's goed tot voldoende geregeld heeft. Wel is een aantal bevindingen te rapporteren

- Bij een aantal corporaties behoeft de inhoud en uitwerking van het treasurystatuut verbetering. Dit geldt zowel voor de formulering van de algemene doelstelling als de concrete uitwerking en het stellen van kaders ten aanzien van het financieringsbeleid en in het bijzonder de daaraan verbonden risico's.
- Een goed treasurystatuut alleen is een onvoldoende waarborg voor het realiseren van goede renterisicobeheersing. Het geformuleerde beleid moet ook daadwerkelijk in de activiteiten worden meegenomen. In een beperkt aantal situaties zien we dat in het operationeel georiënteerde treasuryjaarplan niet wordt gehandeld volgens het beleid, geformuleerd in het treasurystatuut. In deze gevallen kan de risicobeheersing als mogelijk problematisch worden beoordeeld.
- Het overgrote deel van de corporaties is in staat door middel van het periodiek aanpassen van prognoses en documenten renterisico's inzichtelijk te maken en tijdig te onderkennen. Bij een zeer beperkt aantal corporaties worden met name prognoses niet tijdig periodiek aangepast waardoor de risicosignalering en beheersing worden bemoeilijkt.

2.4 Resultaten activiteiten en beheersingsmaatregelen ter beperking financieringsrisico's

In dit deel van het onderzoek staan de daadwerkelijke activiteiten ten aanzien van financieringsbeleid van corporaties centraal. Daarbij zal met name ook worden gekeken of de daadwerkelijke activiteiten in lijn liggen met de kaders vastgelegd in het treasurystatuut en treasuryjaarplan.

Ten aanzien van het gebruik van derivaten geldt dat bij de meeste corporaties het daadwerkelijke gebruik binnen de vastgestelde kaders van het treasurystatuut blijft.

Tabel 2.6 Wijze van gebruik van derivaten binnen het treasurystatuut

	Aantal corporaties
Goed	15
Voldoende	5
Onvoldoende	3
Niet van toepassing	5

Hierbij geldt wel dat een ruime meerderheid van de onderzochte corporaties (23 van de 28) gebruik maakt van derivaten. In een enkel geval komt het voor dat in het treasurystatuut helemaal niets is opgenomen over het gebruik van derivaten, terwijl de corporatie daarin wel actief is. Het probleem bij het gebruik van derivaten buiten de kaders van het treasurystatuut is dat sprake kan zijn van daadwerkelijke risico's die niet passen in het beleidsmatige kader van de corporatie. Ook in deze situatie geldt dat beleid niet alleen moet worden vastgelegd op papier maar dat er ook waarborgen zijn dat de daadwerkelijke activiteiten in overeenstemming zijn met dat beleid.

Een belangrijk signaal over de beheersing van de treasuryactiviteiten is de vraag of de accountant en de interne controller opmerkingen hebben gemaakt bij de treasuryactiviteiten van de corporatie. Bij zwaarwegend commentaar is de beoordeling van deze vraag als onvoldoende aangemerkt. Als sprake is van relatief kleine aanwijzingen of suggesties ter verbetering geldt als beoordeling voldoende. Bij geen opmerkingen dan wel positief commentaar geldt als beoordeling goed. Indien de interne controller geen opmerkingen heeft gemaakt, dan geldt de kwalificatie niet van toepassing.

Tabel 2.7 Commentaar accountant en interne controller op treasuryactiviteiten (aantallen corporaties)

	Oordeel accountant	Commentaar interne controller
Goed	18	6
Voldoende	6	8
Onvoldoende	4	5
Niet van toepassing	0	9

De treasurycommissie speelt een belangrijke rol als interne opdrachtgever en fiatteerder van treasurybesluiten die tot daadwerkelijke treasuryactiviteiten leiden. Een juiste samenstelling van die commissie is van groot belang. Hierbij moet aandacht zijn voor de vereiste functiescheiding en de juiste competenties binnen de commissie

Tabel 2.8 Beoordeling samenstelling treasurycommissie

	Aantal corporaties
Goed	13
Voldoende	10
Onvoldoende	4
Niet van toepassing	1

Een belangrijk aandachtspunt bij deze beoordeling is of de samenstelling spoort met vereisten van functiescheiding. Daarnaast is het van groot belang dat er personen in de commissie zitten met voldoende specifieke kennis, zeker indien de corporatie actief is met derivaten. Indien deze kennis niet intern aanwezig is, is het wenselijk dat een extern adviseur in treasurycommissie zitting neemt.

Voor kleine corporaties is het lastiger om een goede samenstelling van de treasurycommissie te realiseren vanwege het combineren van functies in één persoon. Hiermee is bij de beoordeling rekening gehouden.

Juist bij een grotere corporatie bleek de functiescheiding niet geheel juist geregeld. De interne controller maakte bij deze corporatie deel uit van de treasurycommissie.

Bij een zeer beperkt aantal corporaties actief in derivaten en zonder extern adviseur in de commissie, leek het noodzakelijke inzicht in de betreffende derivaten niet geheel aanwezig. In dergelijke gevallen is de beoordeling onvoldoende gegeven.

Naast de samenstelling van de treasurycommissie is het ook van belang dat de notulen en besluitenlijst van de commissiebijeenkomsten helder zijn en aan minimale kwaliteitseisen voldoen. Ten aanzien van dit punt is er volgens het onderzoek ruimte voor verbetering.

Tabel 2.9 Kwaliteit van de notulen en afsprakenlijst treasurycommissie

	Aantal corporaties
Goed	10
Voldoende	5
Onvoldoende	7
Niet van toepassing	6

Ten aanzien van de score 'niet van toepassing' geldt dat hierbij bij één kleine corporatie geen sprake is van een treasurycommissie en bij vijf corporaties geen notulen en afsprakenlijst worden gemaakt. Opvallend is verder dat in veel notulen de problematiek wel wordt weergegeven maar niet duidelijk wordt aangegeven wat daadwerkelijk besloten is en de vervolgstappen zijn.

Een goede toetsbare vastlegging van de afspraken in de treasurycommissie is van groot belang. Indien besluiten niet duidelijk worden vastgelegd kan bij de daadwerkelijke uitvoering van die besluiten worden afgeweken van de feitelijk bedoelde afspraken en daarmee van de afgesproken kaders in het treasurybeleid.

Bij corporaties die gebruik maken van derivaten is van belang of de effectiviteit van de derivaten jaarlijks beoordeeld wordt. Daarnaast is het bij het aangaan van een derivaat van belang dat de waardebepaling op juiste wijze geschiedt. Als laatste geldt dat de effectiviteitmeting in de notulen van de treasurycommissie voldoende moet worden vastgelegd.

Tabel 2.10 Beoordeling derivaten (in aantallen corporaties)

	Jaarlijkse beoordeling effectiviteit derivaten	Waardebepaling derivaten bij aangaan	Vastlegging effectiviteitmeting
Goed	13	11	7
Voldoende	5	5	8
Onvoldoende	5	7	8
Niet van toepassing	5	5	5

Opvallend is dat bij bijna de helft van de onderzochte corporaties bij het aangaan van derivaten er onvoldoende wordt gekeken of een derivaat juist geprijsd is. Dit geldt in het bijzonder bij de meer ingewikkelde vormen zoals extendible leningen. Ook bij de effectiviteitmeting en met name de vastlegging daarvan lijkt een verbetering mogelijk.

De extendible lening is een relatief nieuw product. Bij een extendible lening is de totale looptijd van de lening gesplitst in twee perioden. In de eerste periode geldt een rentetarief dat voor een deel (bijvoorbeeld 50%) gebaseerd is op een vaste rente en voor het andere deel op een variabele rente. Voor deze variabele rente geldt echter zowel een bepaalde maximumrente (cap) als minimumrente (floor) waardoor het risico beperkt is. Voor de tweede periode geldt een minimale rente gelijk aan de vaste rente uit de eerste periode. Als de bij aanvang van de tweede periode geldende vaste rente voor de resterende looptijd hoger is dan de vaste rente aan het begin van de eerste periode, kan de geldgever kiezen voor deze hogere rente. De geldgever kan bij aanvang van de tweede periode ook kiezen voor een voor hem gunstige variabele rente.

Het specifieke element bij de extendible lening is dat de geldgever voor de tweede periode de keuze heeft voor de voor hem meest gunstige rentevorm. Hiermee loopt de corporatie een renterisico, waarvan zij zich uiteraard bewust moet zijn. Dit risico zou tot uitdrukking dienen te komen in de prijs van de lening in de eerste renteperiode. De bepaling van de juiste prijs voor dit soort leningen is erg ingewikkeld. In het onderzoek bleken vier van de 28 van de corporaties dergelijke leningen te hanteren. Bij drie van deze vier corporaties bestaat de indruk dat het specifieke risico van dit type lening en de juiste prijzing hiervan niet geheel helder was bij het aangaan van de lening.

Ten aanzien van verbindingen geven bijna 24 van de 28 onderzochte corporaties aan verbindingen te hebben dan wel deze op termijn te willen oprichten. Met name als gevolg van de Vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst over de partiële vennootschapsbelasting zouden corporaties in de toekomst verbindingen willen oprichten. Bij drie van de 24 corporaties met verbindingen blijkt dat zij de risico's van financiering in verbindingen onvoldoende in kaart hebben gebracht.

2.5 Conclusie en bevindingen activiteiten en beheersingsmaatregelen ter beperking van financieringsrisico's

Op basis van de beoordeling van de deelvragen is ook een totaalbeoordeling ten aanzien van activiteiten en beheersingsmaatregelen ter beperking van financieringsrisico's. Allereerst is een beoordeling gemaakt naar de zeven hoofdthema's te weten:

- Aansluiting gebruik derivaten bij treasurystatuut
- Oordeel commentaar accountant en interne controller op treasuryactiviteiten
- Bemensing treasurycommissie
- Kwaliteit van de notulen/afsprakenlijst van de treasurycommissie
- Monitoring van derivaten
- Onderkenning risico's extendible leningen
- Onderkenning risico's verbindingen.

Aan deze zeven thema's zijn de beoordelingen goed, voldoende en onvoldoende toegekend.

Via een weging van deze scores kan een totaalbeoordeling voor dit onderzoeksdeel worden gegeven. Bij de weging is uiteraard rekening gehouden met eventuele 'niet van toepassing' scores van individuele corporaties.

Tabel 2.11 Totaalbeoordeling activiteiten en risicobeheersingsmaatregelen financieringsrisico's

	Aantal corporaties
Goed	12
Voldoende	11
Onvoldoende	5

Geconcludeerd kan worden dat bij een groot aantal corporaties de risicobeheersing bij de daadwerkelijke activiteiten ten aanzien van financiering goed tot voldoende is. Het onderzoek komt tot de volgende bevindingen:

- Als randvoorwaarde voor verantwoord risicobeheer is het van belang dat de kaders voor het financieringsbeleid, zoals vastgelegd in het treasurystatuut, worden nageleefd. Dit geldt in het bijzonder bij toepassing van derivaten. In een beperkt aantal situaties is vastgesteld dat derivaten worden toegepast die niet passen binnen de grenzen van het treasurystatuut. In dergelijke situaties kan de daadwerkelijke risicopositie negatief afwijken van de intern vastgestelde, waardoor er vragen kunnen rijzen over de feitelijke risicobeheersing.
- Bij het functioneren van treasurycommissies is het noodzakelijk dat daarin genoeg inhoudelijke kwaliteit aanwezig is. Daar waar intern niet voldoende expertise aanwezig is, zou via externe expertise daarin kunnen worden voorzien. In een beperkt aantal situaties is het beeld dat de bemensing van de treasurycommissies kwalitatief onvoldoende is. Dit is met name risicovol bij toepassing van derivaten waarvan de risicopositie lastig te doorgronden is zoals bij extendible leningen.
- De expertise van corporaties om bij derivaten als extendible leningen een goede beoordeling van waarde en risico te maken, lijkt beperkt.
- De kwaliteit van de toetsbare vastlegging van besluiten van de treasurycommissie kan in voorkomende gevallen worden verbeterd.

2.6 Resultaten verslaggeving inzake financieringsbeleid

Als laatste onderdeel komen de bevindingen over de verslaggeving inzake treasury aan bod. Ook hierbij is de aandacht gericht op de financieringskant van treasury. Het is daarbij niet de opzet geweest om te beoordelen of de verslagleggingregels exact worden gevolgd. Het is de bedoeling dat uit de beoordeling een beeld wordt gevormd of de treasuryactiviteiten voldoende in de verslaggeving tot uitdrukking komen. Hierbij gaat het niet alleen om de

aandacht voor treasury in de jaarrekening maar ook over de interne rapportages aan de Raad van Commissarissen. Ook in dit onderdeel zal apart worden ingegaan op de extendible lening als bijzondere derivaatsvorm.

Tabel 2.12 Aandacht voor financieringsactiviteiten in de jaarrekening

	Aantal corporaties
Goed	9
Voldoende	13
Onvoldoende	6

De corporaties die bij dit onderdeel goed scoorden, gaven een duidelijke toelichting en ook overzichten met lopende leningen en specifieke transacties die in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Een relatief grote groep scoort hier een voldoende. In veel gevallen hadden corporaties wel een overzicht van leningen en financieringsactiviteiten, maar de argumentatie waarom voor bepaalde financieringsvormen was gekozen, bleef vaak zeer beperkt. De uitleg hoe het financieringsbeleid zich tot de risicobeheersing verhoudt, was maar beperkt duidelijk.

Indien sprake is van derivaten blijkt dit niet uit de balans zelf. Een goede toelichting op de relevante balansposten (leningen) is dan noodzakelijk.

Tabel 2.13 Toelichting derivaten in de jaarrekening

	Aantal corporaties
Goed	7
Voldoende	9
Onvoldoende	7
Niet van toepassing	5

De toelichting van derivaten in de jaarrekening blijkt in de praktijk nogal summier. Bij de corporaties die hierbij als onvoldoende zijn beoordeeld, zijn corporaties die niets in de jaarrekening vermelden maar wel reeds lopende derivaten in bezit hebben. Deze situatie kwam nog een aantal maal voor.

Ook is nog al eens sprake van het aangaan van een derivaat, hetgeen wel wordt gemeld in de toelichting, maar waarbij geen enkele toelichting wordt gegeven op de overwegingen om het derivaat aan te gaan. In deze situatie geldt ook een onvoldoende beoordeling.

Voor zowel het interne als externe toezicht en de belanghouders is het noodzakelijk dat zij in de jaarrekening informatie krijgen over het gebruik van derivaten. Dit betreft dan minimaal een overzicht van lopende en nieuw aangegane derivaten en de keuzes en overwegingen die tot het aangaan van derivaten hebben geleid.

Van belang bij de risicobeheersing van treasury is ook een goede rapportage aan de Raad van Commissarissen over de treasuryactiviteiten. Om een goed oordeel te kunnen geven over de treasuryactiviteiten moet in de informatie aan de Raad van Commissarissen voldoende aandacht worden besteed aan de realisatie versus prognose van diverse zaken zoals:

- de financieringsbehoefte;
- afdekken van openstaande renterisicovolumen;
- toelichting relevante prognosewijzigingen.

Tabel 2.14 Kwaliteit rapportage treasuryactiviteiten aan de Raad van Commissarissen

	Aantal corporaties
Goed	4
Voldoende	12
Onvoldoende	12

Een verbetering van de rapportage aan de Raad van Commissarissen blijkt een belangrijk aandachtspunt. Bij relatief veel corporaties bleek de confrontatie tussen realisatie en prognose op verschillende deelaspecten te ontbreken. Juist het opstellen van dergelijke analyses geeft veel inzicht en kan goed worden gebruikt bij de verantwoording van het gevoerde beleid.

Tabel 2.15 Beoordeling verslaggeving extendible leningen (in aantallen corporaties)

	Toelichting risico's in externe en interne verslaggeving	Toelichting kosten en premies in interne verslaggeving
Goed	0	0
Voldoende	1	0
Onvoldoende	3	4
Niet van toepassing	24	24

In het onderzoeksonderdeel activiteiten en risicobeheersingmaatregelen bleek dat bij corporaties die extendible leningen zijn aangegaan, de kennis over risico's en juiste waardering van deze leningen in beperkte mate aanwezig is. Deze constatering is mede gebaseerd op de interne en externe rapportages over de extendible leningen. Bij de vier corporaties met extendible leningen is bij geen enkele corporatie in de interne rapportages duidelijk inzicht in de kosten en premies die samenhangen met deze specifieke constructie. Ook in de toelichting op de specifieke risico's (feitelijk het renterisico in de tweede periode als gevolg van de keuzemogelijkheid voor de financier van de rentevorm) is bij drie van de vier corporaties sprake van onvoldoende toelichting op de specifieke risico's.

2.7 Conclusie en bevindingen verslaggeving inzake financieringsrisico's

Op basis van de beoordeling van de deelvragen is ook een totaalbeoordeling ten aanzien van activiteiten en beheersingsmaatregelen ter beperking van financieringrisico's opgesteld. Allereerst is een beoordeling gemaakt naar de vier hoofdthema's te weten:

- Aandacht voor financieringsactiviteiten in de jaarrekening
- Toelichting derivaten in de jaarrekening
- Kwaliteit rapportage treasuryactiviteiten aan Raad van Commissarissen
- Beoordeling verslaggeving extendible leningen.

Aan deze vier thema's zijn de beoordelingen goed, voldoende en onvoldoende toegekend. Via een weging van deze scores kan een totaalbeoordeling voor dit onderzoeksdeel worden gegeven. Bij de weging is uiteraard rekening gehouden met eventuele 'niet van toepassing' scores van individuele corporaties.

Tabel 2.16 Totaalbeoordeling verslaggeving inzake financieringsbeleid

	Aantal corporaties
Goed	5
Voldoende	14
Onvoldoende	9

Geconcludeerd kan worden dat bij relatief veel corporaties de verslaggeving en rapportage over de financieringsactiviteiten beter vorm kan worden gegeven. Het onderzoek komt tot de volgende bevindingen:

- De informatie in de jaarrekening over de financieringsactiviteiten is vaak beperkt. In de toelichting op de jaarrekening zou deze informatie moeten worden opgenomen. In een aantal gevallen ontbreken in de toelichting de onderliggende afwegingen en keuzes die tot de specifieke aangetrokken financieringen in het verslagjaar hebben geleid. De beperktheid van informatie geldt nog sterker voor corporaties die actief zijn in derivaten.
- De rapportage aan de Raad van Commissarissen over treasury in het algemeen en financiering in het bijzonder is bij relatief veel corporaties inhoudelijk beperkt. Hierbij geldt met name dat informatie over de begroting versus realisatie vaak ontbreekt. Deze informatie is wezenlijk voor een goede beoordeling van het gevoerde beleid.
- In het onderzoek bleek dat een relatief klein aantal corporaties actief is met extendible leningen. Algemene conclusies ten aanzien van de verslaggeving en rapportage over extendible leningen moeten daarom met enige voorzichtigheid worden getrokken. Het laat zich aanzien dat de vastlegging van de waardes en specifieke risico's van extendible leningen over het algemeen onvoldoende is. Dit ligt in lijn met de eerdere bevinding dat in een aantal situaties het kennisniveau binnen de treasurycommissie onvoldoende is, zeker indien corporaties extendible leningen zijn aangegaan.

3

Thematisch onderzoek portefeuillebeleid

3.1 Aanleiding en opzet

In 2006 heeft het Centraal Fonds voor de eerste keer een themaonderzoek uitgevoerd naar het portefeuillebeleid van woningcorporaties. Het themaonderzoek is na een evaluatie bij het Fonds in 2007 aangepast en strikter gekoppeld aan zijn toezichttaken. Het gaat hierbij om de 'kwaliteit van de externe financiële verantwoording' en het 'risicobeheer'. De complexiteit in de voorbereiding en de uitvoering van het portefeuillebeleid verlangt een goede procesbeheersing om de gewenste portefeuilleontwikkeling tot stand te brengen tegen de geraamde kosten.

Het Centraal Fonds veronderstelt bij zijn beoordeling dat de externe financiële verantwoording (verslagjaar en prognose) een neerslag is van het uitgevoerde c.q. voorgenomen beleid. Dit beleid vloeit voor een belangrijk deel voort uit keuzes die de corporatie maakt met betrekking tot de missie, visie en portefeuillestrategie. Indien deze veronderstelde keten niet of gebrekkig aanwezig is, kan dit tot gevolg hebben dat het Fonds zijn beeld van de financiële positie op een gebrekkig fundament baseert.

De keten van beleid tot financiële verantwoording kan, afgemeten aan de trits visie/strategie - activiteitenplannen - externe financiële vertaling (jaarrekening en/of prognose) om verschillende redenen gebrekkig zijn. De financiële vertaling kan in theorie goed aansluiten bij de missie en de strategie. Als echter de activiteitenplannen onvoldoende kwaliteit hebben of niet tijdig uitgevoerd kunnen worden, ontstaan grote verschillen tussen begroting van activiteiten en realisatie van het beleid. In de jaarrekening gaat het in dit verband vooral om de bedrijfswaarde en de voorziening vanwege herstructurering. In de prognose staan de activiteiten centraal. Als deze niet of anders worden uitgevoerd, kan dat tot een totaal andere vermogensontwikkeling leiden. Een kink in de keten kan ook ontstaan indien in de visie en portefeuillestrategie onvoldoende rekening wordt gehouden met externe randvoorwaarden (maatschappij, markt, technische kwaliteit). Bij het ontbreken van een visie/strategie is het mogelijk dat voorgenomen activiteitenplannen niet tot uitvoering komen vanwege een gebrek aan draagvlak of tijdens de uitvoering worden bijgesteld vanwege gebleken tekortkomingen in de plannen.

In de uitwerking van het onderzoek heeft het Centraal Fonds zich niet gericht op de inhoud van het portefeuillebeleid maar op de vraag hoe procesmatig de verschillende stappen in de cyclus van visievorming naar evaluatie zijn doorlopen. De kwaliteit van het beleid is benaderd vanuit de vraag of de onderscheiden stappen procesmatig goed zijn doorlopen.

De kwaliteit van de externe financiële verantwoording is afgezet tegen de volgende stappen in het proces:

- Missie, visie en portefeuillestrategie
- Het ontwikkelde portefeuillebeleid
- De vertaling van het portefeuillebeleid in de jaarrekening
- De vertaling van het portefeuillebeleid in de externe meerjarenprognose
- De evaluatie van het portefeuillebeleid.

Voor het themaonderzoek zijn 28 corporaties geselecteerd, waarbij de volgende criteria zijn gehanteerd:

- Een relatief hoog of een relatief laag activiteitenpatroon in de prognose
- Corporaties die in de bedrijfswaarde sloop en woningverbetering hebben gespecificeerd
- Beperking administratieve lasten. Corporaties die betrokken zijn bij andere recente onderzoeken of corporaties met minder dan 1.000 woningen in eigendom, zijn niet bij dit onderzoek betrokken.

3.2 Missie, visie en portefeuille strategie

De probleemstelling bij dit onderdeel is of de corporatie beschikt over een onderbouwde missie, visie en een uitgewerkte portefeuillestrategie. Indien dit onvoldoende het geval is, is het onzeker of de externe financiële verantwoording een voldoende basis is om een oordeel te vellen over de financiële positie.

De probleemstelling is in de volgende vragen vertaald.

- Is er sprake is van een geformuleerde missie, visie en portefeuillestrategie?
- Bevatten deze missie, visie en portefeuillestrategie minimaal de elementen die in bovengenoemde definitie zijn aangegeven?
- Is de onderbouwde uitwerking gebaseerd op recent woningmarktonderzoek en recente inzichten over de bouw- en woontechnische staat van de woningen?
- Is de omgeving (gemeente, huurders) voorafgaande aan de vaststelling betrokken bij de totstandkoming van deze missie, visie en portefeuillestrategie?
- Sluit de inhoud van deze uitwerking aan bij eventueel lokaal gemaakte prestatieafspraken?

De antwoorden op de afzonderlijke vragen zijn voor zover ze daartoe een mogelijkheid boden geclassificeerd als goed, voldoende en onvoldoende.

De resultaten

Het overleg met huurders en gemeenten kan over het algemeen als voldoende tot goed

worden getypeerd. Met gemeenten lijkt het overleg gemiddeld in een iets later stadium plaats te vinden dan met huurders. De instemming met de portefeuillestrategie is vrijwel altijd aanwezig maar veelal impliciet.

Gemeenten beschikken in de meeste gevallen over een volkshuisvestelijke visie. Prestatieafspraken zijn in 19 gevallen volledig aanwezig en in vijf gevallen deels of verouderd. Voorzover deze afspraken er zijn, sluiten ze redelijk tot goed aan bij de portefeuillestrategie. Procesmatig is de volgorde waarin deze drie documenten tot stand komen verschillend. Het hangt mede af van de partij die het meeste initiatief toont.

De basis voor de portefeuillestrategie is redelijk goed georganiseerd. Informatie over de marktsituatie en inzicht in de bouw- en woontechnische kant van het bezit is gemiddeld in voldoende mate aanwezig. In zes gevallen is de informatie over de marktsituatie als onvoldoende gekwalificeerd (beperkt, verouderd of niet aanwezig). Conditiemeting als systematiek vindt duidelijk steeds meer ingang bij corporaties.

De verantwoording over de portefeuillestrategie in het jaarverslag dan wel volkshuisvestingsverslag blijft achter bij de andere scores. In zeven gevallen is de score onvoldoende.

Conclusies en aanbevelingen

De classificatie op de individuele vragen is samen genomen om te komen tot een oordeel voor de afzonderlijke corporaties over het onderdeel missie, visie en portefeuillestrategie.

Tabel 3.1 Beoordeling missie, visie en portefeuillestrategie

	Missie, visie en portefeuillestrategie
Goed	10
Voldoende	17
Onvoldoende	1
Totaal	**28**

Corporaties beschikken over het algemeen over een onderbouwde uitwerking van de missie, visie en portefeuillestrategie. Dit basiselement dat door het Fonds als voorwaarde wordt gezien voor de kwaliteit van de externe financiële verantwoording, is dus voldoende aanwezig.

Het verdient aanbeveling dat in het overleg met stakeholders de totstandkoming van de portefeuillestrategie explicieter een onderdeel van de agenda gaat vormen. Bij de vormgeving van het overleg dient rekening te worden gehouden met de schaal van de corporatie. Bij kleine corporaties zal het onderscheid tussen portefeuillestrategie en portefeuillebeleid beperkt kunnen zijn.

Het fundament in de portefeuillestrategie, te weten marktinformatie, verdient bij een aantal corporaties versterking.

De verantwoording over de vastgestelde portefeuillestrategie in het jaar- en volkshuisvestingsverslag kan bij veel corporaties nog worden verbeterd.

3.3 Het ontwikkelde portefeuillebeleid

De probleemstelling met betrekking tot het ontwikkelde portefeuillebeleid kan als volgt worden verwoord:

is er sprake van een goed, voldoende of onvoldoende ontwikkeld portefeuillebeleid mede in het licht van de vastgestelde portefeuillestrategie?

De verbinding van het portefeuillebeleid met de kwaliteit van de externe financiële verantwoording (jaarrekening en vijfjaarsprognose) is redelijk direct te leggen. Enerzijds krijgt een portefeuillebeleid een uitwerkingsniveau, zodat het een handelingskader is op complexniveau. Anderzijds moet een dergelijk uitwerkingsniveau een vertaling krijgen in de jaarrekening en in de vijfjaarsprognose.

Bij de beoordeling van de portefeuillestrategie is op de volgende vragen ingegaan:

- Heeft de corporatie voor al haar complexen de positionering bepaald in relatie tot de doelgroep(en) of doelstellingen op buurt- of wijkniveau?
- Is op basis van deze positionering het gewenste kwaliteit- en prijs en exploitatieperspectief vastgelegd?
- Is één en ander voor de afzonderlijke complexen verbijzonderd naar het meerjarige kwaliteits-, onderhoud- en huurbeleid?
- Zijn de activiteiten (investeren en desinvesteren) voor dezelfde complexen in meerjarig perspectief in kaart gebracht?
- Vormt de nieuwbouw (koop, huur) een onderdeel van het portefeuillebeleid?
- Hebben de complexplannen een meerjarige adequate financiële vertaling gekregen voor minimaal de eerstkomende vijf jaar?
- Heeft de corporatie het portefeuillebeleid voorafgaand aan de vaststelling geagendeerd in een overleg met de gemeente of de huurders?
- Acht de corporatie de realisatie van deze plannen (vijfjaarsprognose) in het gehanteerde tijdsperspectief haalbaar in het licht van de markt (prijs, prijs/kwaliteit, en kwaliteit) en de benodigde toestemming en draagvlak bij huurders en gemeente?

De resultaten

De doorvertaling van de portefeuillestrategie via de stappen positionering en perspectief naar beleid (complex exploitatie- en investerings- en desinvesteringsbeleid) als intern handelingskader verloopt redelijk goed. Alleen bij de bouw van koopwoningen is de verbinding met de portefeuillestrategie duidelijk minder goed vast te stellen. Deze productie vloeit in veel gevallen niet voort uit een portefeuillestrategie.

De financiële vertaling van dit interne handelingskader (beleid) is minder ontwikkeld. De neiging om in dit verband met normen te werken (confectie) terwijl het beleid gedifferentieerder is, kan in de keten (strategie, portfoliobeleid, externe financiële verantwoording) een breukvlak opleveren.

Het portefeuillebeleid wordt minder geagendeerd in het overleg met gemeenten dan met huurders. De focus van het overleg met gemeenten ligt meer op projecten dan op het beleid

met betrekking tot de bestaande voorraad. Andere overlegvormen worden veelal gebruikt om over investerings- en desinvesteringsactiviteiten te spreken. Niet elke corporatie vindt het daarom nodig haar beleid afzonderlijk met de gemeente te bespreken. Draagvlak is er overigens over het algemeen wel. In zeven gevallen kon dat echter niet worden vastgesteld. Bij het overleg met de huurders doet zich enigszins de omgekeerde situatie voor. De bestaande voorraad staat hier juist centraal. Draagvlak is in de meeste gevallen aanwezig. Soms bestaat er bij bewoners twijfel over elementen van het portefeuillebeleid (sloop, verkoop).

Het antwoord op de vraag of de corporatie de realisatie van de plannen (vijfjaarsprognose) in het gehanteerde tijdsperspectief haalbaar acht in het licht van de markt, benodigde toestemmingen en draagvlak levert niet zo'n goede score op; vier corporaties scoren goed, 16 voldoende en acht onvoldoende. Opvallend is dat de perceptie van de corporatie veel positiever is. Het Fonds kwam op basis van doorvragen en dossieronderzoek tot een duidelijk negatievere inschatting. Ook dit antwoord kan duiden op een breukvlak in de keten.

Conclusies en aanbevelingen

De classificatie op het totaal van dit onderdeel laat een iets mindere score zien dan in de vorige paragraaf.

Tabel 3.2 Relatie tussen de score portefeuillebeleid en die voor portefeuillestrategie

	Portefeuillebeleid goed	Portefeuillebeleid voldoende	Portefeuillebeleid onvoldoende	Totaal
Portefeuillestrategie goed	7	3		10
Portefeuillestrategie voldoende	2	14	1	17
Portefeuillestrategie onvoldoende			1	1
Totaal	**9**	**17**	**2**	**28**

De vraag of sprake is van een goed, voldoende of onvoldoende ontwikkeld portefeuillebeleid (mede in het licht van de vastgestelde portefeuillestrategie) kan over het algemeen worden beantwoord met goed of voldoende.

Op onderdelen van (het proces om te komen tot) de portefeuillestrategie worden de volgende aanbevelingen gedaan.

De financiële vertaling van complexplannen kan duidelijk specifieker worden gepresenteerd. De fijnmazigheid in de beleidsmatige uitwerking van het portefeuillebeleid wordt in de financiële vertaling niet gevolgd.

De aandacht voor de realisatie van de plannen in het portefeuillebeleid in de prognoseperiode verdient duidelijk versterking. De financiële consequenties van het beleid in een omschreven periode wijken anders te sterk af van de uiteindelijke realisatie en geven dan geen adequaat beeld.

3.4 De vertaling van het portefeuillebeleid in de jaarrekening

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de externe financiële verantwoording is het belangrijk of de elementen uit het portefeuillebeleid die van belang zijn voor de externe financiële verantwoording, goed, voldoende of onvoldoende zijn verwerkt in de (toelichting op de) jaarrekening.

De probleemstelling is als volgt uitgewerkt:

- Zijn de uitgangspunten in de bedrijfswaarde voor de huurstijging in de eerste vijf jaar gebaseerd op de activiteitenplannen per complex die voortvloeien uit het portefeuillebeleid?
- Sluit de levensduur in de bedrijfswaarde aan bij het exploitatieperspectief zoals dat in het portefeuillebeleid is vastgelegd?
- Is het onderhoudsvolume in de bedrijfswaarde voor de afzonderlijke complexen afgestemd op het in het portefeuillebeleid vastgelegde exploitatieperspectief?
- Is in geval van herstructureringsplannen die intern zijn geformaliseerd en extern gecommuniceerd, het gecalculeerde onrendabel verwerkt onder de overige voorzieningen?

Resultaten

De uitgangspunten in de bedrijfswaarde met betrekking tot de huurstijging blijken redelijk goed aan te sluiten met de activiteitenplannen. Bij vijf corporaties blijkt dit in onvoldoende mate.

Ook het exploitatieperspectief dat in het portefeuillebeleid is vastgelegd, is behoorlijk vertaald in de bedrijfswaarde (twee onvoldoende). In een beperkt aantal gevallen wordt een verbeteringsingreep, die weliswaar voorgenomen is, maar waarbij nog geen harde verplichting is aangegaan, al betrokken bij de levensduurbepaling. Deze benadering is in strijd met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ).

Het onderhoudsvolume in de bedrijfswaarde is minder afgestemd op het uit het portefeuillebeleid voortvloeiende exploitatieperspectief (12 goed, 10 voldoende en zes onvoldoende). Een onvoldoende score geeft aan dat in de bedrijfswaarde van een afzonderlijk complex gerekend wordt met algemene normen die geen uitdrukking zijn van de karakteristieken van het complex en elementen uit het complexbeheerplan.

De verdiepingsvraag bij corporaties waar de bedrijfswaarde onvoldoende specifiek is bepaald, of op portefeuilleniveau de bedrijfswaarde een financieel reële uitdrukking is van het portefeuillebeleid, leverde in drie gevallen een onvoldoende op.

De financiële verwerking van herstructureringsplannen is over het algemeen goed tot voldoende. Het moment en de wijze waarop de effecten van de plannen worden verwerkt, is overigens zeer divers. Sommige corporaties verwerken dergelijke plannen al op het moment dat deze nog niet juridisch verplicht zijn en andere corporaties nemen deze posten pas als er sprake is van juridische verplichtingen. Overigens blijkt uit de beantwoording dat bij corporaties niet altijd scherp een onderscheid wordt gemaakt tussen de effecten van afzonderlijke

nieuwbouwplannen, waar de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw voor is bedoeld, en het effect van een herstructureringsplan dat bestaat uit een combinatie van plannen (sloop, verbetering, verkoop, vervangende nieuwbouw). Het oordeel onvoldoende is gegeven bij een gebrekkige financiële verwerking van herstructureringsplannen. Dit is het geval bij vier corporaties.

Conclusies en aanbevelingen

De totaalscore op dit onderdeel is vergelijkbaar met de score op het vorige onderdeel.

Tabel 3.3 Relatie tussen de score kwaliteit externe verantwoording verslagjaar en portefeuillestrategie

	Kwaliteit externe verantwoording verslagjaar goed	Kwaliteit externe verantwoording verslagjaar voldoende	Kwaliteit externe verantwoording verslagjaar onvoldoende	Totaal
Portefeuillestrategie goed	4	6		10
Portefeuillestrategie voldoende	6	8	3	17
Portefeuillestrategie onvoldoende		1		1
Totaal	**10**	**15**	**3**	**28**

De probleemstelling bij dit onderdeel kan overwegend met goed of voldoende worden beoordeeld.

Elementen die in dit kader kunnen worden verbeterd, zijn de doorvertaling van het onderhoudsbeleid voor afzonderlijke complexen naar de prognoses van de onderhoudskasstromen in de bedrijfswaarde.

De diversiteit waarmee herstructureringsplannen worden verwerkt in de jaarrekening vermindert de vergelijkbaarheid tussen corporaties. Een scherpere afbakening tussen nieuwbouwplannen en herstructureringsplannen kan bij de externe financiële verantwoording het inzicht ten goede komen.

3.5 De vertaling van het portefeuillebeleid in de externe meerjarenprognoses

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de externe financiële verantwoording van de meerjarenprognose staat centraal of de programmering van de externe opgegeven vijfjaarsprognose (CMKG) voortvloeit uit het portefeuillebeleid, of er waarborgen zijn voor realisatie (organisatie, draagvlak) en of deze programmering samen met de interne programmering voor de daaropvolgende vijf jaren voldoende is om de portefeuille op een voor de markt en maatschappij voldoende niveau te houden c.q. te brengen.

De probleemstelling is in de volgende vragen verder uitgewerkt:

- Vloeit de programmering (nieuwbouw, aankoop, woningverbetering, onderhoud, sloop en verkoop) in de vijfjaarsprognose voort uit het geformuleerde portefeuillebeleid?
- Hoe is gewaarborgd dat de organisatie de programmering conform het portefeuillebeleid ook realiseert?
- Is er voldoende consensus bij huurders en gemeenten ten aanzien van de realisatie van de plannen?
- Is de opgegeven programmering lager dan de beleidsmatig gewenste omdat nog niet alles intern is geformaliseerd en/of extern is gecommuniceerd of omdat aanpassingen en temporiseringen zijn aangebracht vanwege financiële beperkingen?
- Wordt verwacht dat door de programmering voor de eerste tien jaren de kwaliteit van de portefeuille op een voor de markt en maatschappij voldoende niveau wordt gehouden c.q. een voldoende niveau wordt gebracht?

De resultaten

De programmering blijkt redelijk voort te vloeien uit het portefeuillebeleid. Zes corporaties scoren een onvoldoende. Het oordeel onvoldoende is in de volgende situaties gegeven:

- corporatie gaat in op alle investeringsmogelijkheden ongeacht het geformuleerde portefeuillebeleid;
- corporatie is nog in de ontwikkelfase van het portefeuillebeleid;
- door fusie is de programmering geen uitdrukking (meer) van portefeuillebeleid;
- de CMKG is geen uitdrukking van het interne meerjaren activiteitenprogramma;
- corporatie beseft niet dat CMKG een vertaling moet zijn van haar eigen meerjarenbegroting.

De borging in de organisatie van de realisatie van deze programmering is gemiddeld net voldoende. Voorbeelden bij de score onvoldoende (9) zijn: een gebrekkige prognose valt moeilijk te borgen, geen rapportage systeem, rapportage legt geen link met portefeuillebeleid en begroting en geen reële planning. Voorbeelden van een goede score (11) duiden op rapportagesystemen die adequaat zijn uitgewerkt (risicoanalyse, risicobeheersing, jaarplancyclus politieke borging).

De inhoudelijke consensus met betrekking tot de realisatie van de plannen is zowel bij de gemeente als bij de huurders groot.

Bij drie corporaties werd aangegeven dat de programmering lager is dan beleidsmatig gewenst omdat alles nog niet intern is geformaliseerd en/of extern is gecommuniceerd. Het is niet duidelijk of deze opvallend lage score erop duidt dat de corporaties in hun programmering voor alle plannen deze cyclus al hebben doorlopen of dat er plannen in de programmering zijn opgenomen die relatief zacht zijn.

Nagenoeg alle corporaties geven aan dat de programmering in de externe financiële verantwoording plus de interne programmering voor de daarop volgende vijf jaar een portefeuille oplevert die voor de markt en de maatschappij van voldoende kwaliteit zal zijn. Slechts bij

enkele corporaties bestaat twijfel vanwege de mogelijke dynamiek in de markt of mogelijke problemen bij de realisatie van het programma.

In dit verband is het opvallend dat slechts één corporatie aangaf dat de opgegeven programmering lager is dan de beleidsmatig gewenste vanwege beperkingen in de financiële mogelijkheden. De realisatie van de programmering die leidt tot een portefeuille van voldoende kwaliteit voor de markt en de maatschappij wordt dus volgens verreweg de meeste corporaties niet bemoeilijkt door financiële beperkingen.

Conclusies en aanbevelingen

De totaalscore is in tabel 3.4 weergegeven.

Tabel 3.4 Relatie tussen de vertaling van het portefeuillebeleid en de externe meerjarenprognose

	Kwaliteit externe verantwoording MJP goed	Kwaliteit externe verantwoording MJP voldoende	Kwaliteit externe verantwoording MJP onvoldoende	Totaal
Portefeuillestrategie goed	7	3		10
Portefeuillestrategie voldoende	4	11	2	17
Portefeuillestrategie onvoldoende		1		1
Totaal	**11**	**15**	**2**	**28**

De brede probleemstelling op dit onderdeel van het onderzoek kan redelijk positief worden beantwoord.

Van belang bij de duiding van deze uitkomst is dat de koppeling met het portefeuillebeleid centraal staat (vloeien de voorgenomen activiteiten in de meerjarenprognose voort uit het portefeuillebeleid) en de inschatting die er nu wordt gemaakt over de borging van de realisatie in de toekomst. Corporaties zien nauwelijks financiële beperkingen om het (gewenste) portefeuillebeleid te realiseren.

Op onderdelen doen zich wel enkele aandachtspunten voor in de koppeling tussen het portefeuillebeleid en de externe financiële verantwoording.

De borging in de organisatie dat de programmering in de externe meerjarenprognose conform de planning wordt gerealiseerd, verdient nadrukkelijk verbetering. Ten eerste moet in prognoses de aanwezigheid van zachte plannen meer worden geproblematiseerd. Ten tweede verdienen de rapportagesystemen bij corporaties met een onvoldoende score op dit onderdeel duidelijk verbetering. Als de feitelijke realiseerbaarheid onzeker is, kan het financiële beeld op basis van de externe financiële meerjarenbegroting een minder goede weergave zijn van de financiële positie.

3.6 De evaluatie van het portefeuillebeleid

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de evaluatie van het portefeuillebeleid wordt ingegaan op de verhouding tussen de begroting en de realisatie van activiteiten (aantallen en geldstromen), het beoogde effect van activiteiten versus het gemeten effect en de resulterende input voor een nieuwe planning en controlecyclus.

De probleemstelling is uitgewerkt in de volgende vragen:

- Is er beleidsinformatie met een confrontatie tussen de voorgenomen en de gerealiseerde activiteiten?
- Is er beleidsinformatie met een confrontatie tussen de begrote uitgaven van de activiteiten en de gerealiseerde uitgaven?
- Heeft de corporatie een systeem van effectmeting in het kader van portefeuillebeleid?
- Worden complex(buurt)plannen op basis van deze effectmeting of anderszins periodiek geactualiseerd in het kader van de planning- en controlecyclus?

De resultaten

Beleidsinformatie met een confrontatie tussen voorgenomen en gerealiseerde activiteiten is nog relatief weinig aanwezig (7 goed, 10 voldoende en 11 onvoldoende). Informatie met een confrontatie op uitgavenniveau is iets meer beschikbaar (9 goed, 12 voldoende en 7 onvoldoende).

In een verdiepingsvraag is een confrontatie gemaakt tussen de gerealiseerde programmering in de jaren 2003, 2004 en 2005 versus de meest recente prognose voor de betreffende jaren. De activiteiten sloop, woningverbetering, onderhoud, nieuwbouw huur, nieuwbouw koop en verkoop huurwoningen zijn hierbij in beeld gebracht. De focus in het themaonderzoek portefeuillebeleid is gericht op de stand van zaken in het portefeuillebeleid ultimo 2006 begin 2007. De begroting- en realisatiecijfers over de afgelopen jaren geven echter toch een indruk hoe de keten begroting-realisatie in elkaar steekt. Doordat de realisatiecijfers zijn afgezet tegenover de meest recente prognose wordt voor elk jaar dus gekeken naar de realisatie ten opzichte van de begroting van het jaar daarvoor. Bedacht moet worden dat de relatie tussen begroting- en realisatiecijfers aanzienlijk slechter zou zijn indien de realisatie zou worden afgezet tegen de begroting voor datzelfde jaar die twee tot vijf jaar daarvoor is opgesteld.

Ondanks de beperkte horizon in deze toets levert de beoordeling een magere score op: drie goed, zestien voldoende en negen onvoldoende. Als oorzaken voor de sterke afwijking tussen begroting (de externe opgave via de CMKG) en realisatie worden de volgende punten opgenoemd:

- De externe meerjarenprognose (CMKG) bevat ook veel zachte plannen, de CMKG is geen uitdrukking van de interne meerjarenprognose, de CMKG opgave is niet goed;
- Fusie heeft tot vertragingen geleid;
- Nieuwe prioriteiten in portfoliobeleid;
- Bouwprocedures, vergunningen, vertragingen bij totstandkomen van stedenbouwkundig plan;
- Grote verschillen tussen koude en warme opname bij onderhoud, capaciteit om onderhoudsbegroting weg te zetten onvoldoende;

- Discussie met bewoners heeft langer geduurd;
- Marktabsorptie is aanleiding voor temporisering;
- De omgeving wil niet meewerken;
- Verkoop valt tegen, lagere mutatiegraad, splitsingsbeleid leidt tot vertraging;
- Politiek werkt onvoldoende mee;
- De keten uitplaatsen-sloop-vervangende nieuwbouw werkt niet goed.

De vraag over de effectmeting om te zien of de door de corporatie beoogde effecten ook worden gerealiseerd, leverde een zeer matige score op: bij maar liefst 17 corporaties een onvoldoende. Deze beoordeling laat goed zien in welke fase het portfoliobeleid zich bevindt. Beoogde effecten worden nog maar in beperkte mate geformuleerd. De keten missie/visie/strategie, portfoliobeleid, activiteitenplannen voorbereiden en uitvoeren en toetsen of de gerealiseerde activiteiten leiden tot gewenste effecten, is over het algemeen niet compleet. Deels zal dit te maken hebben met de tijdshorizon: beoogde effecten meet je niet na een korte periode. Beoogde effecten zijn ook niet altijd makkelijk meetbaar, maar belangrijker is dat corporaties nog sterk zijn gericht op het realiseren van plannen en de indruk wekken dat als deze zijn gerealiseerd, de keten rond is. Impliciet spelen beoogde effecten wel een rol, maar doordat het tamelijk impliciet gebeurt, blokkeert dat de meetbaarheid achteraf.

Uit de antwoorden vallen echter wel onderwerpen af te leiden die bij effectmeting mogelijk van belang kunnen zijn zoals leefbaarheid, bewonerstevredenheid en imago, (gewenste) instroom van doelgroepen/leefstijlen, waardeontwikkeling, maatschappelijk rendement en slaagkansen.

Wat vaak nog ontbreekt, is een in het portfoliobeleid uitgewerkte expliciete norm. Het is overigens niet altijd helder in hoeverre systemen die in dit kader worden genoemd, een geïntegreerde plek innemen in de beleidsvoering bij corporaties.

De antwoorden op de vraag over de actualisering van de complex(buurt) plannen in het kader van de planning- en controlecyclus zijn ook matig gewaardeerd. Deze relatief slechte score behoeft enige nuancering. Veel corporaties hebben een portfoliobeleid van een dusdanig recente datum dat ze nog niet toe zijn aan een actualisering.

Conclusies en aanbevelingen

Na weging van de antwoorden is per corporatie een eindscore op dit onderdeel bepaald.

Tabel 3.5 Relatie tussen de score evaluatie portefeuillebeleid en die voor portefeuillestrategie

	Evaluatie portefeuillebeleid goed	Evaluatie portefeuillebeleid voldoende	Evaluatie portefeuillebeleid onvoldoende	Totaal
Portefeuillestrategie goed	1	6	3	10
Portefeuillestrategie voldoende		10	7	17
Portefeuillestrategie onvoldoende			1	1
Totaal	**1**	**16**	**11**	**28**

De probleemstelling op dit onderdeel van het onderzoek levert van alle onderdelen van het themaonderzoek portefeuillebeleid in relatie tot de kwaliteit van de externe financiële verantwoording duidelijk de minst goede score op.

De score één goed, 16 voldoende en 11 onvoldoende is niet overtuigend. In relatie tot de hoofdprobleemstelling kan hieruit worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de externe financiële verantwoording met betrekking tot de meerjarenprognose zodanig is, dat niet verzekerd is dat het beeld van de financiële positie dat voortvloeit uit de externe meerjarenprognose een goede weergave is van de financiële positie. In dit onderzoek is immers slechts het resultaat van de meest recente begroting versus de realisatie bezien terwijl de meerjarenprognose niet slechts één jaar vooruit kijkt maar in het kader van de CMKG vijf jaar. Vanwege deze beperking in het onderzoek, de focus was een inschatting op dit moment, is de eindscore nog redelijk. Het Fonds moet er echter rekening mee houden dat de realiseerbaarheid van de meerjarenbegroting problematisch is, waardoor deze een beperkt beeld oplevert van de ontwikkeling van de financiële positie bij corporaties.

Het verdient aanbeveling dat de planning- en controlecyclus op dit onderdeel meer inhoud krijgt. Ook voor Raden voor Commissarissen ligt hierbij een taak om de confrontatie tussen voorgenomen en gerealiseerd beleid te beoordelen. Het consequent in beeld brengen van deze cyclus kan een bijdrage leveren aan het verbeteren van de realisatiekracht van begrotingen.

Het belang van een externe meerjarenbegroting die aansluit bij de door de corporatie zelf vastgestelde meerjarenbegroting dient meer benadrukt te worden.

Een ander verbeterpunt is dat corporaties vooraf ook de beoogde effecten van dit beleid explicieter gaan benoemen.

3.7 Het risicobeheer bij het portefeuillebeleid

Bij het realiseren van het portefeuillebeleid doen zich risico's voor. Het portefeuillebeleid is in het onderzoek dan ook in verband gebracht met de toezichttaak risicobeheer.

Het onderzoek in dit kader is vooral gericht op de vraag in hoeverre de corporatie zowel op programma- als op projectniveau de risicobeheersing heeft vormgegeven. Op programmaniveau gaat het om het in kaart brengen van de mogelijke risico's die zich kunnen voordoen bij de realisatie van het voorgenomen dan wel vastgestelde programma. Ook in de uitwerking van het beleid naar concrete (uitvoerings)projecten zijn risico's te onderkennen. Hierbij gaat het vooral om operationele- en het marktrisico's. Verder zijn afwegingen met betrekking tot financierbaarheid, financiële continuïteit en het nakomen van prestatieafspraken belangrijk in het kader van het risicobeheer.

De missie, visie en portefeuillestrategie leiden tot het formuleren van een veranderopgave van de vastgoedportefeuille. De wijze waarop deze verandering gestalte krijgt, moet zichtbaar worden in het portefeuillebeleid. Hierin is concreet vertaald wat op het niveau van complexen (en/of buurten) voor activiteiten moeten plaatsvinden om de gewenste richting tot stand te

brengen. Bij deze vertaling zijn meerdere keuzes denkbaar om ontwikkelingen in de gewenste richting tot stand te brengen. De vraag in dit verband is of en welk afwegingskader de corporatie daarbij hanteert. Het onderzoek is vooral gericht op de vraag hoe dit aspect procesmatig is georganiseerd. Deze procesmatige aanpak kan als onderdeel van het risicobeheer bij corporaties worden gezien. Het gaat daarbij niet om de inhoudelijke afweging maar om de vraag of er een afweging heeft plaatsgevonden.

De belangrijkste vragen bij dit deel van het onderzoek zijn:

- Heeft de corporatie bij de vertaling van de visie/strategie naar het portefeuillebeleid een afwegingskader ten behoeve van de nadere besluitvorming?
- Is voorafgaand aan de vaststelling van het portefeuillebeleid een risicoanalyse van dat beleid gemaakt en welke elementen waren in deze risicoanalyse betrokken (macro-economisch, markt en operationeel)?
- Wordt deze risicoanalyse periodiek herhaald?
- Kent de corporatie een systeem van voortgangsbewaking op programmaniveau en waaruit bestaat dit systeem van voortgangsbewaking?
- Wordt vanuit deze voortgangsinformatie ook een vorm van programmasturing toegepast (bijvoorbeeld indien de verkoop achterloopt, kan dit tot gevolg hebben dat de investeringsprojecten worden getemporiseerd)?
- Kent de corporatie een schriftelijk vastgelegd systeem om het procesverloop in de onderscheiden stappen (inclusief besluitvormingsmomenten) in de plan/projectontwikkeling bij nieuwbouw te volgen (initiatief, ontwikkeling en uitvoering)?
- Kent de corporatie een schriftelijk vastgelegd systeem om het procesverloop in de onderscheiden stappen (inclusief besluitvormingsmomenten) in de plan/projectontwikkeling voor de aanpak van de bestaande voorraad te volgen (initiatief, ontwikkeling en uitvoering)?

De resultaten

Vergeleken met de onderdelen van het onderzoek die betrekking hadden op de kwaliteit van de externe financiële verantwoording, wordt op dit onderdeel vrij matig gescoord. Alleen evaluatie van beleid leverde een vergelijkbare matige score op.

Circa driekwart van de corporaties geeft aan te beschikken over een afwegingskader ten behoeve van de nadere besluitvorming bij de vertaling van de visie/strategie naar portefeuillebeleid. Zes corporaties hebben de waardering goed kegregen, 17 voldoende en vijf onvoldoende. Op de vraag hoe dit afwegingskader kan worden getypeerd, geven veel corporaties aan dat het gaat om afwegingen met betrekking tot financiële continuïteit, bedrijfswaarde, financierbaarheid, kasstromen, markt, marktpositie, vernieuwing bezit, doelgroep, marktwaarde, IRR per kwaliteitslabel, maatschappelijk rendement, prestatieafspraken, prestatie-indicatoren in Balanced Score Card en visie/strategie per gebied.

Vaak worden meerdere items tegelijk aangegeven. Wat opvalt, is dat de financiële kaders het meeste worden genoemd. De operationalisering van het genoemde afwegingskader is niet altijd duidelijk. Het lijkt erop dat soms kaders worden genoemd die op het niveau van de projectbesluitvorming kunnen worden gehanteerd. Wat ook opvalt, is dat de inhoudelijke kant (koppeling tussen missie/visie/portefeuille strategie en het geformuleerde portefeuillebeleid) niet vaak wordt benoemd. Bij doorvragen geven corporaties vaak aan dat ze impliciet hier rekening mee houden. In hoeverre alternatieve veranderopgaven zijn bezien om na te gaan of deze meer of minder bijdragen aan het bereiken van de geformuleerde portefeuilledoelstellingen, is niet goed uit de antwoorden af te leiden. De realiseerbaarheid in het aangehouden tijdsperspectief van de veranderopgave wordt slechts in een enkel geval genoemd (draagvlak: stakeholders; planningstechnisch).

Het antwoord op de vraag of corporaties voorafgaand aan de vaststelling van het portefeuillebeleid een risicoanalyse ter zake hebben uitgevoerd, is als volgt gewaardeerd: 7 goed, 10 voldoende en 11 onvoldoende. Veelal worden niet alle risico's (markt, macro-economisch en operationeel) meegenomen in de risicoanalyse om de haalbaarheid (financieel, planningtechnisch) van het voorgenomen beleid te toetsen. Hierbij is het expliciteren en gestructureerd vastleggen van de macro-economische, markt- en operationele risico's een aandachtspunt.

Tweederde van de corporaties geeft aan de risicoanalyse periodiek te actualiseren. In die gevallen waarbij de risicoanalyse periodiek wordt geactualiseerd, varieert de frequentie waarmee dit gebeurt sterk. In de meeste gevallen is dit jaarlijks, maar ook kwartaalsgewijs en eens in de vijf jaar worden genoemd. Ook hier lijken het verschil tussen de vaststelling van de veranderopgave voor de bestaande portefeuille en de uitvoering van concrete projecten door elkaar te lopen.

Het systeem van voortgangsbewaking op programmaniveau kan bij acht van de onderzochte corporaties als goed worden aangemerkt, bij 11 voldoende en negen onvoldoende. De vervolgvraag of vanuit deze voortgangsinformatie ook een vorm van programmasturing plaatsvindt, leverde voor de negen corporaties met een onvoldoende op de vorige vraag een interessant antwoord op. Vier gaven aan dat programmasturing niet nodig is omdat er genoeg geld (vermogen) is. Opgegeven voorbeelden van programmasturing zijn: balans tussen verkopen en investeren, koppeling tussen nieuwbouw huur en nieuwbouw koop enerzijds en tussen verkoop bestaand bezit en woningverbetering anderzijds, sturing omvang koopportefeuille in ontwikkeling (maximering) en voortgang uitvoering programma koppelen aan begrotingscyclus voor het volgende jaar.

Om het procesverloop met betrekking tot de plan- en projectontwikkeling bij nieuwbouw te volgen, wordt door 23 corporaties aangegeven dat zij een schriftelijk vastgelegd systeem hanteren. De beoordeling komt echter minder goed uit: tien goed, negen corporaties voldoende en de resterende negen corporaties onvoldoende. Een vastgelegd systeem waarbij de besluitvormingsmomenten in de planfase waarin de financieel meest verstrekkende beslissingen moeten worden genomen ontbreekt, zijn als onvoldoende gekwalificeerd. In veel gevallen

vinden deze beslissingen impliciet of op ad hoc-basis plaats zonder dat er een vast stramien is uitgewerkt voor het afwegingskader.

Een vergelijkbaar systeem om het procesverloop met betrekking tot de plan- en project-ontwikkeling voor de aanpak van de bestaande voorraad te volgen, wordt minder vaak gehanteerd. De helft van de onderzochte corporaties scoort onvoldoende op dit punt. De scores goed en voldoende zijn respectievelijk 5 en 9. Enkele van de corporaties die een dergelijk systeem niet hanteren, geven als argument dat het ontwikkelen en uitvoeren van de aanpak van de bestaande voorraad een meer routinematig proces is dat meeloopt met de ontwikkeling en uitvoering van het onderhoud.

Veel corporaties geven verder aan dat (geautomatiseerde) systemen om het procesverloop met betrekking tot de plan- en projectontwikkeling te volgen, in ontwikkeling zijn.

Conclusies en aanbevelingen

De totaalscore met betrekking tot het onderdeel risicobeheer bij het portefeuillebeleid is als volgt.

Tabel 3.6 Score op risicobeheer portefeuillebeleid

	Score risicobeheer
Goed	2
Voldoende	16
Onvoldoende	10
Totaal	**28**

Het antwoord op de probleemstelling, ‘in hoeverre corporaties in het portefeuillebeleid zowel op programma- als op projectniveau de risicobeheersing hebben vormgegeven’ kan op basis van dit themaonderzoek als relatief matig worden gekwalificeerd. Een andere opvallende conclusie is dat enkele corporaties die onvoldoende scoren op de onderwerpen programma-bewaking en programmasturing, aangeven dat dit niet nodig is omdat geld (vermogen) geen probleem is.

Een belangrijk verbeterpunt is dat corporaties de proceskant van het portefeuillebeleid, uitmondend in programmering en concrete projecten, meer gaan expliciteren. Het afwegings-kader bij beslissingen met betrekking tot de programmering en de projecten is niet altijd even duidelijk. Voor een deel vloeit dat misschien voort uit het karakter van corporaties als niet-winstbeogende organisatie met een maatschappelijke doelstelling, waardoor het afwegings-kader ook minder eendimensionaal is dan in het bedrijfsleven.

Echter juist gegeven het karakter van corporaties zou dat des te meer reden moeten zijn om vast te leggen wat dan wel de beoordelingscriteria zijn in de besluitvorming. Een verdere uitbouw van de risicobeheersing kan ook bijdragen aan de vergroting van de realisatiekracht en het verminderen van de kans dat programma's of projecten tot financieel en/of inhoudelijk ongewenste uitkomsten leiden.

3.8 Analyse van de uitkomsten op het niveau van de individuele corporatie

De beoordeling op de afzonderlijke onderwerpen is niet willekeurig verdeeld over de onderzochte corporaties. Cijfermatig is één en ander als volgt in beeld gebracht: de score goed, voldoende en onvoldoende krijgen respectievelijk de cijfers 3, 2 en 1. Een score van 18 over de zes onderwerpen indiceert dat de corporatie een maximale score heeft gehaald. Omgekeerd duidt een gemiddelde van 6, op zes onvoldoendes op rij.

De spreiding van de gemiddelde puntenscore over de zes onderwerpen is in tabel 3.7 weergegeven.

Tabel 3.7 Gemiddelde score corporaties verdeeld naar scoreklassen

Klassen	<=9	9 < 10,5	10,5 < 12	12 < 13,5	13,5 < 15	15 < 16,5	16,5 < 18	Totaal
Aantal corporaties	6	3	9	2	4	3	1	28
Percentage corporaties	21,4	10,7	32,1	7,1	14,3	10,7	3,6	100

De totale score op het themaonderzoek laat een redelijk grote spreiding in uitkomsten zien. De gemiddelde score in het onderzoek komt uit op 11,9, wat overeenkomt met een gemiddelde score per item van vrijwel een voldoende.

De vraag is of de score samenhangt met bepaalde karakteristieken van de corporaties. Hoewel de onderzoeksgroep niet aselect is getrokken en het aantal beperkt, kan de vergelijking met enkele karakteristieken nader inzicht bieden.

Gekeken is naar grootteklasse, referentiegroep en vermogensomvang. De referentiegroep lijkt licht van invloed te zijn. Groepen die duiden op een markttechnisch of maatschappelijk aanwezige opgave (ouderenhuisvesting, grote herstructureringscorporaties en corporaties in een marktgevoelige omgeving) scoren gemiddeld beter dan het gemiddelde. Corporaties met een relatief lage score komen meer voor in situaties waar de druk op de bestaande voorraad om te veranderen relatief beperkt is (studentenhuisvesting, corporaties met een gemiddeld profiel en corporaties met een stabiele portefeuille.

Grootteklasse en vermogen blijken niet wezenlijk van invloed op de gemiddelde score.

De conclusie die uit deze beperkte analyse kan worden getrokken, is dat de score op het themaonderzoek in beperkte mate samenhangt met de omgeving waarin een corporatie opereert. Een omgeving waarbij druk op de bestaande voorraad ontstaat, geeft een extra prikkel om het portefeuillebeleid op te pakken. De cijfers laten echter ook zien dat de score in het themaonderzoek voor een belangrijk deel afhangt van de leiding van de corporatie. Schaal is geen belemmerende factor. Zowel kleine als grote corporaties kunnen het portefeuillebeleid goed vormgeven. De uitwerking is hierbij een vorm van maatwerk.

B

Accountantsverklaring

inzake hoofdstuk 1
Rapportage financiële beoordeling woningcorporaties verslagjaar 2006

Deloitte.

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

Datum	Behandeld door	Ons kenmerk
20 november 2007	ing. J.L. Wisse RA	070962 R/MB/3111429870

Onafhankelijk Assurance-rapport

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in dit rapport op pagina 8 tot en met pagina 23 opgenomen Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2007, verslagjaar 2006 van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te Naarden vermelde kwantitatieve gegevens onderzocht. Het verslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het Fonds. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport inzake dit verslag te verstrekken.

Werkzaamheden

Bij ons onderzoek hebben wij vastgesteld of het verslag 2007 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. Deze gegevens zijn gebruikt 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 toezichtsverslag 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 toezichtsverslag van het Ministerie van VROM opgenomen kwantitatieve gegevens kunnen worden gebruikt;

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Deloitte.

2.

- de "Methodiek Financiële Beoordeling Woningcorporaties", zoals opgenomen in de beleidsregels 2007, 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;
- de in het verslag 2007 vermelde kwantitatieve gegevens en de op de kwantitatieve gegevens betrekking hebbende toelichtingen een getrouw beeld geven van de uitkomsten van de gehanteerde selectiecriteria.

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3000 "Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle en beoordeling van historische financiële informatie". Dienovereenkomstig dienen wij ons onderzoek zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het verslag 2007 geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

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

Conclusie

Op grond van onze werkzaamheden komen wij tot de conclusie dat de in het verslag 2007 op pagina 8 tot en met pagina 26 opgenomen kwantitatieve gegevens in alle van materieel belang zijnde aspecten juist weergeeft in overeenstemming met 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 verdiencapaciteit 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 blijkend 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 overheidsubsidies, 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 geoormerkte 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 terugverdientijd van de resterende boekwaarde van het bezit in relatie tot de jaarhuur. De huurkapitalisatiefactor op basis van de bedrijfswaarde geeft de terugverdientijd 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 5 bij de Beleidsregels 2008), 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, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting
Druk Graficiënt Printmedia, Laren
Papier binnenwerk Biotop 100 grs/m², papier omslag Biotop 250 grs/m²