

Vergaderjaar 2009–2010

29 453

Woningcorporaties

Nr. 160

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 mei 2010

Inleiding

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie heeft op 3 februari 2010 overleg gevoerd met toenmalig minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie over de financiële positie van woningcorporaties (kamerstuk 29 453, nr. 156). In dit overleg heeft de toenmalig minister een aantal toezeggingen gedaan. De brief met alle antwoorden kan pas na de zomer worden gestuurd. Voor het deel van de toezeggingen dat nu al kan worden ingevuld is dit echter niet verkieslijk. Over dit deel ontvangt uw Kamer derhalve nu reeds een brief.

In de voor u liggende brief wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De opzet van een onderzoek naar de ontwikkeling van de stichtingskosten bij nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- De ruimte in de kasstromen van woningcorporaties.
- Het CFV-onderzoek naar bedrijfslasten.
- Het opnemen van afwijkende salariskosten in individuele oordeelsbrieven.
- De vennootschapsbelasting bij woningcorporaties die gericht zijn op ouderenhuisvesting.
- De aftrekbaarheid van onderhoudskosten voor de vennootschapsbelasting.
- De relatie tussen continuïteitsoordelen en realisatiecijfers.

Opzet onderzoek naar ontwikkeling stichtingskosten sociale nieuwbouw

In de brief van mijn ambtsvoorganger van 15 januari 2010 (TK 2009–2010, 29 453, nr. 149) is nader ingegaan op de discussie met de heer Bijdendijk (bestuurder van woningcorporatie Stadgenoot) over de «onrendabele toppen» bij nieuwbouwinvesteringen. Daar is aangegeven dat de heer Bijdendijk en het departement tezamen opdracht zullen geven voor een nadere analyse van de stichtingskosten en de onrendabele toppen bij

woningcorporaties. In het AO van 3 februari is vervolgens toegezegd dat uw Kamer eerst de onderzoeksopzet, en na gereedkoming, ook de resultaten van het onderzoek, zal ontvangen. Ook heeft uw Kamer enkele aandachtspunten meegegeven voor het onderzoek. Hier wordt de onderzoeksopzet toegelicht, waarin de punten van uw Kamer zijn meegenomen.

Het onderzoek zal worden uitgevoerd door het RIGO en het CFV tezamen. Daarbij zal het RIGO de ontwikkeling van de stichtingskosten analyseren en het CFV de ontwikkeling van de bijbehorende bedrijfswaarde, zodat uit het verschil de ontwikkeling van de onrendabele top kan worden afgeleid.

Wat betreft de stichtingskosten is de centrale vraag hoe deze zich hebben ontwikkeld in het recente verleden en zich naar verwachting zullen ontwikkelen in de nabije toekomst. Om die vraag te kunnen beantwoorden wordt in de analyse een onderscheid gemaakt tussen de drie basiscomponenten van de stichtingskosten, te weten grondkosten, bouwkosten, en bijkomende (proces)kosten, welke in hun onderlinge samenhang zullen worden geanalyseerd. Daarbij zal de analyse ook worden gericht op regionale verschillen en verschillen in typen bouwopgave.

In het onderzoek zal niet alleen worden ingegaan op de feitelijke ontwikkeling van kostenonderdelen van sociale huurwoningen, maar ook op de achterliggende factoren die de kosten verklaren, waaronder ook de door de overheid gestelde kwaliteitseisen aan woningen, stedenbouwkundige plannen, en te volgen procedures. Hierbij komen onder meer veranderingen in aanbestedingsprocedures en meer in het algemeen verschuivingen in de woningmarkt aan de orde. Ook de rol van (veranderende) fiscale regels bij de bepaling van de stichtingskosten zal worden gezien. Eveneens zal worden beschreven hoe woningcorporaties zelf de hoogte van de stichtingskosten in relatie tot de opbrengsten kunnen beïnvloeden. Voor wat betreft de toekomstige stuurmogelijkheden inzake de stichtingskosten zal worden ingegaan op kostenverhogende woningeisen, zoals een energieneutrale woning, maar ook op de mogelijkheden om te komen tot een efficiëntere en innovatieve aanpak van planontwikkeling en woningbouw.

De gegevens van het CFV over de stichtingskosten zullen het uitgangspunt vormen van de analyse. Omdat deze geen inzicht bieden in (regionale) verschillen in kwaliteit van de woningen zullen deze data worden aangevuld met nader te verzamelen gegevens van 15 tot 20 corporaties over hun recent gerealiseerde nieuwbouw. Aan deze corporaties zal tevens worden gevraagd wat hun verwachtingen zijn ten aanzien van de ontwikkeling van de stichtingskosten en hoe ze met hun bouwprogramma's inspelen op de economische crisis en de verminderde verkoopmogelijkheden.

Het CFV zal de bedrijfswaarden berekenen van de nieuwbouwwoningen in het onderzoek. De bedrijfswaarde is de contante waarde van de exploitatiekastromen die met de verhuur van de woning (en eventuele verkoop op enig moment) samenhangen. Daarbij is het lange termijnperspectief voor de woning mede bepalend voor de hoogte van de bedrijfswaarde. Het maakt verschil of de nieuwbouwwoning gedurende 50 jaren wordt verhuurd, zoals de gebruikelijke door het CFV gehanteerde veronderstelling is bij een sociale huurwoning, of dat deze na 15 of 20 jaren wordt verkocht. Daarnaast is de bedrijfswaarde een raming waarvan de uitkomst afhankelijk is van de «parameters» die worden gehanteerd voor aanvangshuur en huurontwikkeling, aanvangslasten en lastenontwikkeling (beheers- en onderhoudslasten), inflatie, en disconteringsvoet. Deze parameters zijn in beperkte mate beïnvloedbaar door de woningcorporatie zelf. Alleen op de aanvangshuur, de huur bij mutatie en de

lastenontwikkeling kunnen corporaties tot op zekere hoogte invloed uitoefenen. De jaarlijkse huurstijging wordt bij sociale huurwoningen begrensd door het huurbeleid van het Rijk. De overige parameters zijn goeddeels de uitkomst van economische processen. Het is overigens niet zo dat de parameters geheel los van elkaar moeten worden gezien. Zo zal een stijgende inflatie bijvoorbeeld vaak ook leiden tot hogere huur- en lastenstijgingen alsmede een hogere financieringsrente/ disconteringsvoet.

In de analyse zal de gevoeligheid van de berekende bedrijfswaarde voor andere parameters worden meegenomen, waarbij een onderscheid tussen wel en niet door corporaties te beïnvloeden factoren zal worden gemaakt.

Daarnaast zal in het onderzoek een aantal scenario's worden geschetst voor de nabije toekomst op basis waarvan de stichtingskosten en de bedrijfswaarde en daarmee ook de onrendabele top van sociale nieuwbouwwoningen worden bepaald.

De planning van het onderzoek is dat de resultaten ervan in september van dit jaar beschikbaar komen.

Ruimte in kasstromen van woningcorporaties

Door de heer Van Bochove is in het AO van 3 februari geconstateerd dat het WSW stelt dat er in de kasstroom van woningcorporaties nog een financiële ruimte zit van € 1 miljard en gevraagd hoe zich dit verhoudt tot bijvoorbeeld een stijging van de rente en extra investeringen in wijken.

In reactie hierop kan worden gemeld dat in het «Cijfermatig Perspectief Woningcorporaties 2009» van het WSW een kasstroomsaldo uit operationele activiteiten is opgenomen van € 1,4 miljard in 2008 en 2009 en van € 1,6 miljard in 2010. Het WSW hanteert bij het bepalen van haar zogeheten «faciliteringsvolume» (is het borgingsvolume waarop corporaties aanspraak mogen maken) een aflossingsfictie van jaarlijks 2%. Dat wil zeggen dat het kasstroomsaldo uit operationele activiteiten groot genoeg moet zijn om 2% van de uitstaande geborgde leningen af te kunnen lossen. Voor alle corporaties gezamenlijk gaat het dan in 2009 om een bedrag van ca. € 1,5 miljard.

Ruwweg een derde deel van alle corporaties kan niet voldoen aan deze 2% aflossingsfictie. Deze corporaties kunnen om die reden geen «faciliteringsvolume» van het WSW krijgen en zijn afhankelijk van «maatwerk» van het WSW voor het verkrijgen van borging op leningen ten behoeve van nieuwe investeringen.

In relatie tot de rentelasten kan het volgende worden opgemerkt. De rentelasten kunnen toenemen door een stijging van het leningenvolume en door een stijging van het rentepercentage.

Het leningenvolume is de afgelopen jaren trendmatig, met zo'n 4 à 5% per jaar, toegenomen. Afgezien van (tijdelijke) drukkende effecten van de economische crisis is de verwachting dat het leningenvolume de komende jaren verder groeit. Het kasstroomsaldo zou voor de komende jaren minimaal mee moeten groeien met deze volumeontwikkeling. Dit wordt des te belangrijker daar niet te verwachten is dat de rentedaling van de afgelopen jaren zich de komende jaren ook nog zal voordoen.

Het risico van een rentestijging heeft betrekking op die leningen die variabele rente kennen, een renteconversie ondergaan, of geherfinancierd moeten worden. Voor de komende jaren heeft het WSW becijferd dat jaarlijks ca. € 11 tot € 17 miljard van de geborgde leningen rentegevoelig is. Dat betekent dat 1% rentestijging een lastenverhogend effect heeft van

ca. € 110 – 170 miljoen per jaar (cumulatief). Een forse rentestijging kan derhalve een stevige additionele druk leggen op de kasstromen. In zoverre een rentestijging het gevolg is van een hogere inflatie zal er compensatie zijn vanwege hogere huurstijgingen. Inflatie en huurstijgingen zijn thans immers aan elkaar gekoppeld. Een extra huurstijging van 1% heeft een positief effect op de kasstromen van ca. € 120 miljoen per jaar. In zoverre een rentestijging niet samen gaat met hogere inflatie doet dit compenserende effect van hogere huurstijgingen zich echter niet voor.

CFV-onderzoek naar bedrijfslasten

In de brief van mijn ambtsvoorganger van 18 september 2009 (TK 2009–2010, 29 453, nr. 131) is aangegeven dat corporaties met de hoogste bedrijfslasten en/of de sterkste toenames in de individuele oordeelsbrief 2009 zal worden gevraagd om een verklaring hiervan, waarna het CFV de aangegeven oorzaken nader zal beoordelen. Aan 46 corporaties is een dergelijke verklaring gevraagd.

De belangrijkste bevindingen van het CFV ten aanzien van de oorzaken van de hoge en/of sterk gestegen bedrijfslasten worden hieronder weergegeven. Daarbij gaat het doorgaans om een kwalitatieve en niet om een kwantitatieve analyse.

Lokale lasten, zoals onroerende zaakbelasting, riool- en waterschapsheffingen, spelen *geen* rol van betekenis bij de stijging van de bedrijfslasten. Geen van de 46 corporaties ziet een stijging van de lokale lasten als verklaring voor de gestegen netto bedrijfslasten. In de periode 2001–2008 zijn de netto bedrijfslasten inclusief de lokale lasten met 66% relatief minder gestegen dan de netto bedrijfslasten exclusief de lokale lasten, welke met 78% zijn gestegen in deze periode.

Gestegen leefbaarheidsuitgaven worden door ruim een derde van de 46 corporaties genoemd als één van de verklarende factoren voor de gestegen bedrijfslasten. Hierbij gaat het om het deel van de sociale leefbaarheidsuitgaven dat wordt geboekt onder «personeelslasten» of «overige bedrijfslasten» of om de gevolgen voor deze twee categorieën bedrijfslasten van extra fysieke leefbaarheidsinspanningen. Een toename van de met leefbaarheid samenhangende bedrijfslasten past bij de toename van de leefbaarheidsuitgaven zelf van € 181 miljoen in 2007 naar € 269 miljoen in 2008.

De personeelslasten per verhuureenheid zijn in 2008 met 7,0% gestegen. Hiervan wordt 3,5% veroorzaakt door de CAO Woondiensten, 2,4% door een uitbreiding van het personeelsbestand en de overige 1,1% door een mogelijke toename van hoger gekwalificeerd personeel alsmede door incidentele oorzaken.

Door de 46 corporaties worden incidentele personeelslasten vaak als een oorzaak voor de hoge en/of gestegen bedrijfslasten aangegeven. Door 15% van deze corporaties wordt uitbetaling van afkoopsommen aan voormalige bestuurders of werknemers genoemd. Andere genoemde incidentele personeelslasten zijn reserveringen als gevolg van de CAO-aanpassing inzake loopbaanbeleid, nagekomen pensioenlasten, de vorming van een voorziening voor jubilea, de kosten van externe inhuur door ziekteverzuim en vacatures, de advertentiekosten voor nieuwe medewerkers en kosten in verband met de werving en professionalisering van de Raad van Toezicht.

De kosten van advies en inhuur in verband met de invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties worden door ca. 22% van de 46 corporaties genoemd als belangrijke factor in de hoge

en/of gestegen bedrijfslasten. De kosten in verband met de energielabeling van het woningbezit op grond van de Regeling energieprestatie gebouwen worden door ca. 11% van de 46 corporaties genoemd. Er mag worden aangenomen worden dat de kosten die met deze twee overheidsmaatregelen samenhangen, in de toekomst niet structureel het niveau van de afgelopen twee jaar zullen hebben. Verwacht mag worden dat de advieskosten in verband met de invoering van de vennootschapsbelastingplicht geleidelijk aan zullen afnemen naarmate de kennis hierover bij de corporaties toeneemt. Het energielabel is tien jaar geldig en dient na het verstrijken van deze periode alleen opnieuw opgemaakt te worden indien er sprake is van een nieuwe huurder of indien de woning wordt verkocht, zodat de hiermee samenhangende kosten de komende jaren lager zullen uitvallen.

Door ca. 9% van de corporaties worden de eigen huisvestingskosten als oorzaak genoemd voor het hoge niveau of de hoge stijging van de netto bedrijfslasten. Één specifieke corporatie geeft bijvoorbeeld aan dat de relatief hoge huisvestingskosten ook al bij de visitatie zijn gesignaleerd, maar dat het een bewuste keuze is om «decentraal georganiseerd en thuis in de wijk» te zijn. Bij de andere corporaties die de eigen huisvestingskosten als oorzaak zien, gaat het om kosten in verband met het betrekken van nieuwe huisvesting.

Andere beïnvloedbare kostenposten die door meerdere van de 46 corporaties zijn genoemd, zijn uitgaven aan ICT (door circa 15% genoemd), de kosten in verband met de invoering van een nieuwe huisstijl (door circa 9% genoemd), fusiekosten en de kosten in verband met het KWH-label (beide door circa 4% genoemd).

Een aantal corporaties geeft aan dat het aantal woningen door sloop of verkoop (al dan niet via «verkoop onder voorwaarden») is afgenomen, waardoor de gemiddelde netto bedrijfslasten per verhuureenheid hoger liggen dan in voorgaande jaren («noemereffect»).

De genoemde oorzaken van de hoge en/of gestegen bedrijfslasten kunnen worden gezien op de mate waarin ze kunnen worden beïnvloed door de corporatie.

Leefbaarheidsuitgaven vormen voor de corporatie beïnvloedbare kosten. Tevens is het bevorderen van leefbaarheid in buurten en wijken echter een van corporaties gewenste activiteit, die in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) ook als zodanig is benoemd.

Personeelslasten die direct verband houden met de CAO Woondiensten zijn niet in directe zin door individuele corporaties te beïnvloeden. De omvang en de kwaliteit van het personeel (inschaling) zijn echter wel door corporaties te beïnvloeden. Bij incidentele personele lasten is er in veel gevallen eveneens (deels) sprake van beïnvloedbaarheid.

De kosten van advies en inhuur in verband met de invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties en de kosten in verband met de energielabeling vloeien voort uit maatregelen die zijn opgelegd vanuit de Rijksoverheid. Deze kosten zijn derhalve in zeer beperkte mate beïnvloedbaar door woningcorporaties.

De andere genoemde kosten, zoals voor huisvesting en ICT, zijn tot op zekere hoogte wel beïnvloedbaar door de corporatie.

Circa 59% van de 46 corporaties geeft in de reactie aan voornemens te zijn om te bezuinigen op de bedrijfslasten. Een aantal corporaties geeft daarbij concreet aan waarop bezuinigd zal gaan worden, zoals het terugdringen van kosten voor advies en inhuur van personeel, het combineren van functies, het in gezamenlijkheid met andere vestigingen uitvoeren van taken, het kritisch bezien van uitgaven aan ICT en overige kantoorattributen, strategische samenwerkingsverbanden op het terrein van inkoop,

scherpere prijsonderhandelingen, besparing van kosten voor communicatie en symposia en terugloop van de omvang van het personeel. Slechts 7% van de 46 corporaties geeft aan de besparingen te zoeken in de sfeer van leefbaarheidsuitgaven.

Bij de corporaties die in de reactie niet expliciet hebben aangegeven voornemens te zijn om bezuinigingen door te voeren, was de opgegeven reden voor het hoge niveau of de hoge stijging van de netto bedrijfslasten vaak dat dit incidentele kosten betrof in de beschouwde periode. Indien dit werkelijk geen structurele lasten zijn, mag ook voor deze corporaties in de komende jaren een daling van de netto bedrijfslasten worden verwacht. Het CFV heeft aan de 46 corporaties aangegeven de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten in de komende tijd te blijven monitoren. Ook sectorbreed zal het CFV de ontwikkeling van netto bedrijfslasten kritisch blijven volgen.

Naast bovengenoemde concrete bezuinigingsmaatregelen geeft een aantal corporaties aan organisatorische maatregelen te hebben getroffen die zijn gericht op een scherper kostenbewustzijn en een betere kostenbewaking. Ook geven enkele van de 46 corporaties aan dat de Raad van Commissarissen zich nadrukkelijker met de beheersing van de netto bedrijfslasten is gaan bemoeien. Het CFV ziet bij de beheersing van de netto bedrijfslasten een belangrijke rol weggelegd voor het interne toezicht van woningcorporaties.

Uw Kamer zal op twee momenten nader worden geïnformeerd over de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij woningcorporaties. In augustus van dit jaar zal in het Sectorbeeld voornemens informatie worden verstrekt over de door de corporaties geprognosticeerde ontwikkeling van de netto bedrijfslasten in de periode 2010–2014. In het Sectorbeeld realisaties eind dit jaar, zal de werkelijk gerealiseerde landelijke ontwikkeling van de netto bedrijfslasten over het verslagjaar 2009 worden weergegeven.

Afwijkende salariskosten en individuele oordeelsbrieven

Mevrouw Van der Burg van de VVD heeft gevraagd waarom in de individuele oordeelsbrieven niet wordt ingegaan op bijvoorbeeld sterk afwijkende salariskosten van corporaties. Als voorbeeld heeft zij de Alliantie genoemd waarbij de personeelskosten per fte gemiddeld € 80.000 per jaar zijn. Dat zou volgens haar hoger zijn dan het gemiddelde van € 64.000 van de hele sector.

Onder personeelskosten wordt hier verstaan: loon- en salariskosten, sociale lasten en pensioenlasten. Het landelijk gemiddelde bij alle corporaties van deze personeelskosten lag in 2008 op € 64.248, zo blijkt uit gegevens van het CFV.

De gemiddelde personeelskosten per fte van de Alliantie lagen in 2008 inderdaad op € 80.351. In haar jaarverslag schrijft de Alliantie het volgende over de personeelskosten: «De stijging van de personeelskosten wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere kosten voor inhuurkrachten met € 4,9 miljoen. Deze extra last wordt voor een bedrag van € 1,8 miljoen gecompenseerd door lagere kosten voor lonen en salarissen inclusief sociale lasten. De extra inhuur ten behoeve van het Shared Service Center ad € 1,5 miljoen was niet begroot omdat bij het opstellen van de begroting geen rekening is gehouden met de aanloopkosten voor het bundelen van de back office. Daarnaast zijn de kosten voor inhuurkrachten hoger door het niet invullen van vacatures en het ontstaan van vacatures als gevolg van een hoger verloop dan voorzien.»

Ik ben van mening dat het primair de rol van het interne toezicht van corporaties is om toe te zien op de hoogte en de ontwikkeling van de

verschillende componenten van de bedrijfslasten, waaronder de personeelskosten.

In het kader van het externe financiële toezicht wordt wel gevolgd hoe de totale bedrijfslasten van corporaties zich ontwikkelen. Hoge kosten of een sterke stijging van de bedrijfslasten kunnen aanleiding zijn voor het CFV om de betrokken corporatie om een nadere toelichting te vragen. Daarbij wordt niet gekeken naar de afzonderlijke componenten van de bedrijfslasten, zoals de personeelskosten, maar naar het totaal. Indien noodzakelijk wordt daarover in de individuele oordeelsbrieven een opmerking gemaakt.

Vennootschapsbelasting bij corporaties gericht op ouderenhuisvesting

Door de heer Jansen van de SP is tijdens het AO van 3 februari j.l. gesteld dat de Vpb-vrijstelling voor corporaties voor ouderenhuisvesting door de (toenmalige) staatssecretaris van Financiën «als een dief in de nacht» is afgeschaft. Daarbij heeft de heer Jansen aangegeven te hebben begrepen dat er gepraat wordt over alternatieven voor deze vrijstelling. Hij wil graag weten hoe het staat met deze alternatieven.

De suggestie van de heer Jansen dat de VPB-vrijstelling voor corporaties voor ouderenhuisvesting als een dief in de nacht is afgeschaft, gaat mij te ver. Reeds tijdens het vragenuurtje van 8 september 2009 heeft de toenmalige staats-secretaris van Financiën De Jager aangegeven hoe hij aankijkt tegen deze vrijstelling voor bejaardenhuisvesting in relatie tot corporaties.

Die vrijstelling is opgenomen in artikel 5, eerste lid, onderdeel c, onder 2^o, van de Wet Vpb. Zij geldt voor lichamen die als instelling van weldadigheid of van algemeen nut zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend bezighouden met bejaardenhuisvesting.

In het besluit van 8 december 2009, nr. CPP2009/1368M is aangegeven dat een instelling om voor die vrijstelling in aanmerking te komen, niet kan volstaan met het verhuren van woonruimte aan bejaarden, maar zelf ook zorgtaken voor die bejaarden dient te verrichten. Aan deze eis voldoen corporaties niet. De toetsing van de feitelijke situatie aan het vastgestelde beleid geschiedt door de inspecteur van de Belastingdienst. Behoudens deze toetsing wordt er *niet* gepraat over alternatieven voor de afgeschaftte Vpb-vrijstelling voor corporaties voor ouderenhuisvesting.

Aftrekbaarheid van onderhoudskosten voor de vennootschapsbelasting

Mevrouw Van der Burg van de VVD heeft tijdens het AO van 3 februari j.l. gevraagd om nadere duidelijkheid over de fiscale aftrekbaarheid voor de VPB van onderhoudskosten, zodat de corporatiesector weet waar ze aan toe is.

In de brief 15 januari 2010 (kamerstukken 2009–2010, 29 453, nr. 150) is de visie van de Belastingdienst opgenomen ten aanzien van onderhoudsuitgaven die betrekking hebben op de vrijgestelde periode (dat wil zeggen dat de noodzaak tot onderhoud is ontstaan vóór 2008) en worden betaald in de belaste periode (vanaf 1-1-2008). Die opvatting – dat onder omstandigheden activering moet plaatsvinden – is gebaseerd op het zogenoemde bodemplaatarrest van de Hoge Raad (BNB 1992/136). Thans is nog overleg gaande tussen de Belastingdienst en de woningcorporaties over de reikwijdte van voormeld arrest (en andere kwesties). Zodra dit is afgerond, zal ik u informeren over de uitkomsten van dit overleg.

Continuïteitsoordelen en realisatiecijfers

In de brief van mijn ambtsvoorganger van 15 januari 2010 (TK 2009–2010, 29 453, nr. 149) is ingegaan op de vraag van de heer Jansen van de SP of de continuïteitsoordelen van het CFV (de A, B of C - classificaties) ook op basis van de realisaties kunnen worden geformuleerd, zodat kan worden voorkomen dat corporaties hun investeringsvoornemens dusdanig kunnen «opkloppen» dat ze in plaats van een C-oordeel (voorgenomen investeringen te gering in vergelijking met financiële mogelijkheden) een A-oordeel (voorgenomen investeringen en financiële mogelijkheden zijn in balans) krijgen. Het antwoord in deze brief was, kort samengevat, dat het continuïteitsoordeel gebaseerd is op het verwachte vermogen in vergelijking met het risico dat samenhangt met de voorgenomen investeringen. Bij gerealiseerde activiteiten is er echter geen sprake meer van een investeringsrisico. Om die reden zijn ze niet geschikt als basis voor een continuïteitsoordeel.

Vervolgens heeft de heer Jansen in het AO van 3 februari de vraag gesteld hoe dan wel kan worden voorkomen dat corporaties hun voorgenomen investeringen «opkloppen» teneinde van C-corporatie een A-corporatie te worden.

Het antwoord op deze vraag luidt dat de zogeheten «realisatie-index» van het CFV kan worden betrokken bij het continuïteitsoordeel:

In het algemeen wordt in de praktijk van het toezicht door het CFV, bij het niet aansluiten van prognosecijfers en realisatie, het gesprek aangegaan met de Raad van Commissarissen van de corporatie, waarbij deze hierop wordt gewezen en wordt opgedragen in het interne toezicht beter zorg te dragen voor aansluiting van plannen en realisatie dan wel realistischer te prognosticeren.

Daarnaast wordt in het Individueel Oordeel specifiek ingegaan op de realisatie-index. Corporaties waarvan de feitelijke investeringen sterk achterblijven bij de investeringsvoornemens worden daarop aangesproken door het CFV. Op dit moment gaat het om ca. 40 corporaties. Aan deze corporaties wordt hiervoor een verklaring gevraagd alsmede hoe ze denken hun investeringsvoornemens in het vervolg wel te realiseren. Als de antwoorden op deze vragen naar het oordeel van het CFV onvoldoende bevredigend zijn dan kan dit er toe leiden dat het CFV de opgegeven investeringsvoornemens niet accepteert als basis voor haar continuïteitsoordeel en de corporatie vraagt om een realistischer opgave. Op deze twee manieren wordt er derhalve een koppeling gelegd tussen de realisatie-index en het continuïteitsoordeel van het CFV.

Ik ga er van uit dat ik uw Kamer met deze brief op de aangegeven onderwerpen vooralsnog afdoende heb geïnformeerd.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. van Middelkoop