

Verantwoording

Jaarlijks rapporteert het Centraal Fonds Volkshuisvesting over het financiële toezicht op woningcorporaties. In het voorliggende Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010 geeft het Fonds inzicht in de uitkomsten van het financiële toezicht op individuele corporaties. Het Fonds brengt jaarlijks nog een tweetal andere rapportages uit waarin de financiële prognoses en realisaties 'sectorbreed' aan bod komen. Deze twee rapportages alsmede het Verslag financieel toezicht woningcorporaties vloeien voort uit de wettelijke taken van het Fonds.

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

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

In het eerste hoofdstuk van dit Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010 gaat het Fonds in op de ontwikkeling van het aantal corporaties en de fusies die in 2009 hebben plaatsgevonden. De hoofdstukken 2 en 3 geven een beeld van de dit jaar uitgebrachte continuïteits- en solvabiliteitsoordelen. In hoofdstuk 4 geeft het Fonds inzicht in de mate waarop corporaties de voor het verslagjaar 2009 geplande activiteiten ook daadwerkelijk hebben uitgevoerd.

Ten behoeve van het toezicht op de naleving van wet- en regelgeving is een aantal vragen opgenomen in de Verantwoordingsinformatie. Op verzoek van het ministerie voert het Fonds op basis van deze gegevens een toets uit. Aanvullend hierop heeft het Fonds, eveneens op verzoek van het ministerie, op basis van de jaarverslagen van corporaties onderzoek gedaan naar activiteiten die buiten het werkdomein vallen, investeringen in het buitenland, alsmede door corporaties verstrekte leningen. Het Fonds rapporteert over de resultaten van dit rechtmatigheidsonderzoek aan het ministerie. De resultaten hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Naast toezicht op de financiële positie van woningcorporaties heeft het Fonds nog enkele onderzoeken uitgevoerd naar het integer handelen bij woningcorporaties, grondposities en risicovolle projecten. De resultaten van deze onderzoeken worden weergegeven in hoofdstuk 6. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk nog verslag gedaan van overleg met kleine corporaties en wordt de ontwikkeling in enkele specifieke toezichtsdossiers/cases kort weergegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de kwaliteit van de door corporaties aangeleverde informatie.

Het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2010 is besproken en vastgesteld in de vergadering van het bestuur op 23 november 2010.

Drs. J. van der Moolen
Directeur

Kengetallen

Beoordelingsjaar	2008	2009	2010
Algemeen			
Totaal aantal corporaties	455	430	418
Corporaties die de dPi tijdig hebben ingediend (in % totaal)	61	80	85
Corporaties die de dVi tijdig hebben ingediend (in % totaal)	74	80	81
Resultaten continuïteitsoordeel			
Aantal A-corporaties (vanaf 2010 A1-corporaties)	366	349	341
Aantal A2-corporaties	-	-	10
Aantal B1-corporaties	8	25	2
Aantal B2-corporaties	4	10	2
Aantal C-corporaties	77	45	62
Aantal saneringscorporaties (steun Centraal Fonds)	0	0	1
Geen oordeel	0	1	0
Resultaten solvabiliteitsoordeel			
Aantal corporaties met voldoende solvabiliteit	450	419	409
Aantal corporaties met onvoldoende solvabiliteit	5	10	4
Aantal saneringscorporaties (steun Centraal Fonds)	0	0	1
Geen oordeel	0	1	4
Naleving wet en regelgeving			
Aantal corporaties waarbij onrechtmatigheden zijn geconstateerd	127	132	54
Realisatie en prognoses			
Aantal corporaties waarbij de realisatie van de productie in aanzienlijke mate afwijkt van de prognose	91	36	39
Aantal corporaties waarbij verbetering van de realisatie gewenst is	271	245	267

Samenvatting, bevindingen en conclusies

Aantal corporaties

Het aantal corporaties is dit jaar vastgesteld op 418. Ten opzichte van vorig jaar is dit een daling van 12 corporaties. Deze daling is geheel het gevolg van fusies. Dit jaar vonden fusies vooral plaats tussen of met kleinere corporaties.

In de meeste gevallen hebben de fusiepartners de meerwaarde van fusie niet vertaald in kwantitatief meetbare doelstellingen. De meerwaarde wordt veelal zeer globaal en in algemene termen omschreven. Hierdoor zal het moeilijk zijn om in de toekomst te toetsen in welke mate de doelstellingen en de meerwaarde van de fusie bereikt zijn. De totale huurwoningvoorraad van woningcorporaties bedraagt circa 2,4 miljoen woonegelegenheden.

In totaal hebben 60 grotere corporaties (10.000 woonegelegenheden of meer) een markt-aandeel van 1,4 miljoen woonegelegenheden, hetgeen neerkomt op 58% van de totale huurwoningvoorraad van corporaties. Vorig jaar bedroeg dit 54%.

Continuïteitsoordeel woningcorporaties 2010

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

Dit beoordelingsjaar zijn 351 corporaties (84%) ingedeeld in categorie A1 en A2. Bij deze corporaties is sprake van een passend activiteitsniveau (nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop- en woningverbetering) gelet op de financiële mogelijkheden in de periode 2009-2014. Vorig jaar bedroeg dit 81% van de corporaties.

De groep woningcorporaties waarbij is geconstateerd dat het vermogen hoger is dan de bovengrens (C-oordeel), is ten opzichte van het voorgaande jaar toegenomen van 45 naar 62 corporaties.

Daarnaast daalt het aantal corporaties met onvoldoende vermogen (B-oordeel) van 35 naar nog slechts vier corporaties. Het Fonds verwacht dat deze vier corporaties in staat zullen zijn de vermogenspositie op een aanvaardbaar niveau te brengen zonder dat een beroep hoeft te worden gedaan op financiële ondersteuning vanuit het Fonds. Niettemin volgt het Fonds de ontwikkelingen bij deze vier corporaties nauwlettend.

Solvabiliteitsoordeel woningcorporaties 2010

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie waarbij uitgegaan wordt van een veronderstelling van voortgezette verhuur. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de financiële effecten van voorgenomen activiteiten die leiden tot nieuwe investeringen c.q. desinvesteringen, tenzij hiervoor op moment van balansdatum juridische verplichtingen zijn aangegaan. Dit oordeel geeft inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen ingeval van doorexplotatie van de bestaande voorraad.

Uit door het Fonds verrichte financiële beoordelingen is gebleken dat van de 418 corporaties 409 ultimo 2009 beschikken over voldoende solvabiliteit. Bij vier corporaties met in totaal 13.113 wooneenheden is sprake van onvoldoende solvabiliteit. Het Fonds verwacht dat deze corporaties zonder financiële steun van het Fonds in staat zijn de solvabiliteitspositie op een aanvaardbaar niveau te krijgen. Het Fonds heeft met de besturen van deze corporaties afspraken gemaakt om de ontwikkelingen te kunnen blijven volgen.

Eén corporatie, te weten de Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden (SGBB) uit Hoofddorp, is gekwalificeerd als saneringscorporatie. Het Fonds heeft aan deze corporatie een steunbijdrage toegekend van € 39 miljoen. SGBB is per 31 mei 2010 gefuseerd met de Vestia Groep uit Rotterdam.

Bij vier Amsterdamse corporaties heeft het Fonds besloten op dit moment nog geen solvabiliteitsoordeel te geven. Een en ander houdt verband met het voornemen om Far West op te heffen. Op dit moment zijn de financiële gevolgen en risico's van de beëindiging van Far West nog niet voldoende inzichtelijk. De woningcorporatie Far West werd tien jaar geleden opgericht met als doel de nieuwbouw en renovatie in het stadsdeel Nieuw-West te verwezenlijken. De oprichters van Far West, te weten De Key, Rochdale en Stadgenoot, droegen hun bezit in deze wijken daartoe over om zo een grootschalige aanpak in dit stadsdeel mogelijk te maken.

De afwikkeling van de voorgenomen beëindiging van Far West heeft mogelijk onzekerheden en risico's van materieel belang voor alle betrokken partijen tot gevolg. Deze onzekerheden en risico's dienen eerst in kaart gebracht en geanalyseerd te worden.

Realisaties en prognoses: geen verbetering

Een groot verschil tussen prognoses en realisatie belemmert een goed beeld van de financiële ontwikkelingen van de corporatie in de komende jaren. Dit vormde voor de minister reden in de vanuit het individuele toezicht gegeven oordelen over de prestaties aandacht te schenken aan de voorspelkracht van corporaties. Over het verslagjaar 2009 blijkt dat de hoogte van de Realisatie-index voor nieuwbouw 56% bedraagt, voor sloop 44% en bij verkoop 59%. Deze cijfers geven een indicatie van de voorspelkracht van corporaties.

Ten opzichte van 2009 is de kwaliteit van voorspelkracht afgenomen. Met name bij de verkoop zijn grotere verschillen ontstaan tussen prognose en realisatie, waarschijnlijk als gevolg van recente ontwikkelingen op de woningmarkt. De groep corporaties waarbij de voorspelkracht op orde is, daalde van 28% naar 17% van het totaal aantal corporaties.

Bij 39 corporaties (in 2009 waren dat 30 corporaties) is sprake was van een aanzienlijke afwijking tussen begroting en realisatie. De minister heeft deze corporaties gevraagd wat de oorzaken van de afwijkingen zijn en welke maatregelen worden getroffen om tot een verbetering van de prognoses te komen. Daarnaast constateert het Fonds dat bij circa tweederde deel van de corporaties de prognosegegevens voor verbetering vatbaar zijn gezien de afwijkingen ten opzichte van de realisatiecijfers.

Naleving wet- en regelgeving

Het Fonds heeft de taak jaarlijks te rapporteren over het rechtmatig handelen door corporaties. Alvorens tot een definitief oordeel over mogelijk onrechtmatig handelen te komen heeft het Fonds hoor en wederhoor toegepast bij de betrokken corporaties. Vorig jaar is geconstateerd dat sprake zou kunnen zijn van mogelijk 240 onrechtmatige handelingen. Het Fonds heeft vastgesteld dat nog bij 54 corporaties sprake is van 67 onrechtmatige handelingen. Deze corporaties zijn verzocht om passende maatregelen te treffen om het onrechtmatig handelen ongedaan te maken dan wel herhaling in de toekomst te voorkomen.

Informatiebestand financiële gegevens

Dit jaar is het aantal wijzigingen in het opvraagprogramma van de Prospectieve informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) zeer beperkt geweest. De wijzigingen hadden vooral betrekking op de gegevensverstrekking rond grondposities en de verzameling van gegevens inzake bestuur en Raden van Toezicht. In zijn algemeenheid hadden de wijzigingen nauwelijks een nadelig effect op de administratieve lastendruk voor corporaties.

Bij controle van de dPi- en dVi-gegevens is het opgevallen dat het aantal noodzakelijke aanpassingen significant is toegenomen. Hierbij valt een relatief groot aantal correcties op bij de grotere corporaties.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de aard van de aanpassingen (veel accuratesfouten, onvolledige invulling van gegevens) de vraag oproept of corporaties wel voldoende aandacht besteden aan de interne controle van deze gegevens en hierover sluitende afspraken maken met de accountant.