



Onderwerp Reactie op visitatierapport 2011
Datum 7 november 2011
Bijlage(n) -

Geachte relaties,

Het Wooninvesteringsfonds (WIF) is in het eerste half jaar van 2011 gevisiteerd door het bureau Raeflex.

Na de start van het Wooninvesteringsfonds in 2005 is in 2011 een eerste visitatie uitgevoerd. We zijn dit proces enthousiast ingegaan om er van te leren en geïnspireerd te worden. Daarbij zien we de visitatie niet alleen als een verantwoordingsinstrument over de geleverde maatschappelijke prestaties maar ook als een leerinstrument. We willen graag meerwaarde halen uit de visitatie.

De Raad van Toezicht, het Bestuur en het bureau Raeflex hebben zich gerealiseerd dat van een regulier visitatietraject geen sprake kan zijn. Het Wooninvesteringsfonds is immers een corporatie die in doelstelling en structuur sterk afwijkt binnen de corporatiesector. De toepassing van de gebruikelijke visitatiemethodiek is daarom vaak niet of moeizaam toepasbaar is en om vraagt maatwerk. Het doorgronden van het businessmodel, de financieringsstructuur en de vraaggerichtheid van het Wooninvesteringsfonds als instrument voor de corporatiesector vraagt bijzondere aandacht en kennis.

Het WIF heeft zich als jong bedrijf in korte tijd ontwikkeld (van een start-up) tot een echte "doe-corporatie" met ruime ervaring, expertise en slagkracht op het terrein van aankopen en uitpanden van bezit van corporaties. Tegelijkertijd heeft het WIF zich al snel moeten aanpassen aan de veranderende sector- en marktomstandigheden om in het verlengde van onze missie, de ambities, doestellingen en opgaven te realiseren. Het feit dat we hierin gewaardeerd en (h)erkend worden door onze belanghouders is voor ons een bevestiging dat we op de goede weg zitten. Tegelijkertijd beseffen we ons dat we ons nog verder hebben te ontwikkelen en een aantal processen nadere invulling behoeft. Het Wooninvesteringsfonds ontwikkelt zich snel tot een volwassen corporatie.

Onze belanghouders beoordelen de prestaties van het WIF als ruim voldoende en laten zich positief uit over ons werk ("Het WIF doet wat zij belooft."), een stimulans voor de toekomst.

Op het gebied van aankopen van bezit heeft het WIF naar het oordeel van de visitatiecommissie het maximale gedaan om invulling te geven aan de vraag uit de markt. Daarnaast is het WIF op het gebied van verkopen in staat gebleken om ondanks de economisch lastige situatie hierin een consistente lijn te ontwikkelen. Het WIF heeft zich door de economische omstandigheden niet laten weerhouden om prestaties te leveren en doelen te realiseren. Belanghebbenden zien dit en waarderen dit. De visitatiecommissie geeft ons hierbij mee in het aankoopbeleid de keuzes die het WIF maakt inzichtelijker te maken. De vraag of het WIF zichzelf niet te hoge ambities heeft opgelegd zien we niet alleen als compliment maar zeker ook als signaal.



Eén onderdeel van het financieel beheer wordt door de visitatiecommissie als onvoldoende beoordeeld en dat is de planning en control cyclus. Het WIF heeft gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft haar ambities onvoldoende planmatig, structureel en systematisch vastgelegd in een strategisch plan. De visitatiecommissie geeft ons terecht mee dat in de korte tijd van het bestaan van het WIF deze cyclus nog niet optimaal is. Daarbij dient echter de context van het WIF als jonge organisatie in ontwikkeling ook in ogenschouw te worden genomen. Met de totstandkoming van een nieuw strategisch plan en jaarplannen wordt op korte termijn hierin voorzien (van "doe-corporatie" naar "volwassen" corporatie). Daarbij tekenen we aan dat de managementinformatievoorziening waaronder de begrotingen en de kwartaalrapportages alsmede de treasury van het WIF door diverse partijen als professioneel worden benoemd.

Het oordeel dat het WIF in onvoldoende mate de mogelijkheden heeft onderzocht om haar vermogen te verruimen deelt het WIF niet. Met forse inzet en inspanningen is het WIF in staat gebleken, ondanks de economische omstandigheden, bij corporaties voor €175 miljoen eigen vermogen op te halen waarmee ruim een half miljard euro investeringsruimte beschikbaar is gekomen voor de corporatiesector. Het WIF heeft juist tijdig de verklaarbare stagnatie van de uitgifte van certificaten onderkend. Op dit punt heeft het WIF zijn innovatieve kracht getoond door in relatief korte tijd alternatieve financieringsvormen te ontwikkelen, goedgekeurd te krijgen door ministerie en toezichthouder en in de markt actief te krijgen waardoor ook in de toekomst invulling kan worden gegeven aan onze doelstelling.

De visitatiecommissie beoordeelt de Governance van het WIF als voldoende. In het onderdeel besturing komt opnieuw het ontbreken van voldoende vastgelegde en SMART geformuleerde strategische doelstellingen aan de orde. Met de eerder genoemde verbetering van de planning en beleidscyclus zal de Raad van Toezicht beschikken over het gewenste inzicht en kader om de toezichtrelatie met de bestuurder te verbeteren. De opmerking van de visitatiecommissie dat de Raad van Toezicht in dit verband te afhankelijk is van de informatie die aan hen ter beschikking wordt gesteld door het bestuur en in mindere mate zelf actief informatie verwerft, wordt ter harte genomen.

Tot slot danken wij hartelijk onze belanghouders en de visitatiecommissie voor hun inzet en hun oordeel.

Mede namens de Raad van Toezicht,

Karin E. de Graaf
Directeur-bestuurder