



Wooninvesteringsfonds

Visitatierapport



Wooninvesteringsfonds

Utrecht, juli 2011

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

Mevrouw dr. E. Hooge (voorzitter)
De heer prof. dr. D.M. Swagerman
De heer drs. A.C. Lucassen (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

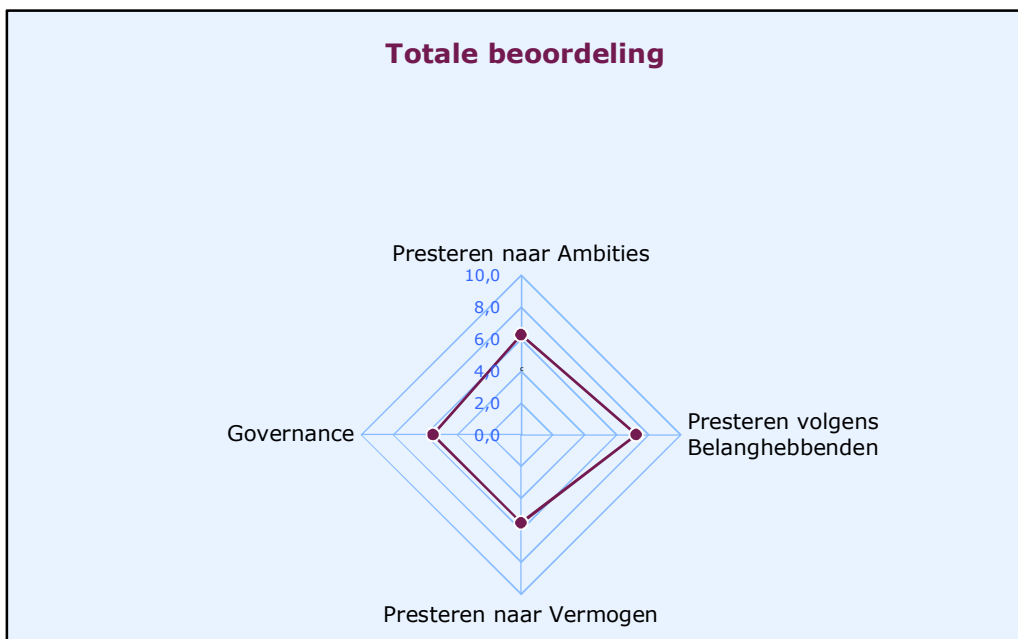
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In december 2010 heeft het Wooninvesteringsfonds (hierna WIF) te Zeist opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 en juni 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 23 en 24 maart 2011.

Het Wooninvesteringsfonds wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,3
Presteren volgens Belanghebbenden	7,2
Presteren naar Vermogen	5,5
Governance	5,5
Gemiddelde score	6

De commissie komt tot de conclusie dat het WIF over het algemeen voldoende presteert. De belanghebbenden beoordelen het presteren van het WIF als ruim voldoende. De commissie beoordeelt het onderdeel Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance als voldoende. Binnen Presteren naar Vermogen behoeven de planning en controlcyclus, de vermogens- en liquiditeitspositie nadere aandacht. Het onderdeel integrale kasstroomsturing is ruim voldoende op orde. Op het gebied van Governance bieden de onderdelen besturing en intern toezicht ruimte voor verbetering. De legitimatie richting belanghebbenden is bij Governance op orde.

In overleg met de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) is overeengekomen dat de visitatie op onderdelen kan afwijken van de door SVWN vastgestelde 4.0 systematiek. Met betrekking tot Presteren naar Ambities is

afgesproken dat wordt aangesloten bij de Ambities die het WIF voor zichzelf heeft geformuleerd. Met betrekking tot Presteren naar Opgaven is vastgesteld dat voor het WIF op landelijk niveau geen opgaven zijn te identificeren. Het ontbreken van een duidelijk referentiekader leidt er toe dat Presteren naar Opgaven niet kan worden beoordeeld. De beoordeling bij Presteren naar Belanghebbenden is gebaseerd op andere belanghebbenden dan gebruikelijk. De onderdelen Presteren naar Vermogen en Governance worden conform de door SVWN vastgestelde 4.0 systematiek beoordeeld.

Het WIF is opgericht in 2005 voor en door de corporatiesector en bezit ultimo 2010 5.510 verhuureenheden (vhe). Het bezit van het WIF bestaat uit 4.513 wooneenheden en 997 overige verhuureenheden. Het WIF richt zich, in afwijking van andere corporaties, niet specifiek op de huisvesting van de primaire doelgroep en andere volkshuisvestelijke taakvelden zoals deze zijn vastgelegd in het BBSH. De primaire doelstelling van het WIF is het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Naast haar primaire doelstelling verschaft het WIF liquiditeiten aan corporaties voor het realiseren van hun investeringsopgaven. Het WIF stelt haar primaire doelstelling voorop. Het WIF is een landelijk Toegelaten Instelling.

In de periode waarop de visitatie betrekking heeft (2007 - 2010) heeft het WIF gewerkt aan het realiseren van haar doelstellingen.

Onderstaand volgt per prestatieveld een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt Presteren naar Ambities als voldoende.

Het oordeel met betrekking Presteren naar Ambitie wordt in dit visitatierapport opgebouwd uit een oordeel over de onderdelen 'huisvesting van de primaire doelgroep', 'kwaliteit woningen en woningbeheer', '(des-)investeren in vastgoed' en 'overige prestaties'.

De commissie beoordeelt het onderdeel 'huisvesting van de primaire doelgroep' als voldoende. Het WIF benoemt corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte als haar primaire doelgroep. De commissie constateert dat het WIF wezenlijke inspanningen heeft verricht om in de visitatieperiode een portefeuille op te bouwen door het complexgewijs inkopen van bezit van collega-corporaties. Het is de commissie niet gebleken - noch op basis van de zelfevaluatie, noch op basis van de visitatiegesprekken - of en hoe de inhoudelijke criteria (die in 2009 zijn vastgelegd om te bepalen in hoeverre de verkopende corporatie kan worden gekenmerkt als een corporatie met een urgente liquiditeitsbehoefte) worden toegepast bij besluiten tot aankoop. Daarnaast heeft de commissie geen helder beeld gekregen van het aankoopbeleid van het WIF. Het WIF geeft aan tot nu toe op alle verzoeken tot aankoop te zijn ingegaan.

Naar het oordeel van het commissie acteert het WIF met betrekking tot aankopen van bezit voornamelijk vraaggestuurd en zijn de keuzes die hierin gemaakt worden in onvoldoende mate verankerd in het beleid van de corporatie.

De commissie beoordeelt het onderdeel 'kwaliteit woningen en woningbeheer' met een ruim voldoende. Het onderhoudsbeleid van het WIF is gericht op de instandhouding en de verkoopbaarheid van het bezit. Het WIF streeft hierbij naar

een combinatie van efficiency en adequate dienstverlening. Het niveau van onderhoud ligt in veel gevallen lager dan wat de bewoners gewend zijn van de verkopende corporatie, maar ligt wel in lijn met de doelstelling die het WIF zich zelf heeft gesteld, namelijk het verkoopbaar houden van haar bezit.

De commissie constateert dat het WIF haar ambities op het vlak van '(des-) investeren in vastgoed' in ruim voldoende mate heeft gerealiseerd. Weliswaar blijven zowel de aan- als verkopen ongeveer 20 procent onder de begrote aantallen steken, maar dit is niet (geheel) aan het WIF te wijten. Ondanks de beperkte financiële middelen heeft het WIF zich ingespannen om in te spelen op het aanbod en daarmee collega-corporaties in staat te stellen invulling te geven aan hun opgaven. Hierbij heeft het WIF haar financiële grenzen opgezocht.

Op het gebied van aankopen van bezit heeft het WIF naar oordeel van commissie het maximale gedaan om invulling te geven aan de vraag uit de markt. Op het gebied van verkopen is het WIF in staat gebleken om ondanks de economisch lastige situatie hierin een consistente lijn te ontwikkelen.

De overige prestaties beoordeelt de commissie als onvoldoende. Ultimo 2010 is er conform opgave van het WIF door 63 corporaties 172 miljoen euro aan certificaten bijeengebracht. Dit is aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke inschatting, die in de zelfevaluatie is opgenomen, van 300 miljoen euro. De commissie constateert dat het uit de beleidstukken niet helder naar voren komt waarop de begrote 300 miljoen euro destijds op is gebaseerd. Tevens is niet inzichtelijk hoe de werving van certificaten is verankerd in het beleid van het WIF. Wel is er in de visitatieperiode via Aedes en het ministerie van WWI gepoogd corporaties te bewegen tot het afnemen van certificaten. Daarnaast is niet inzichtelijk welke beleidsmatig verankerde acties de corporatie heeft ondernomen om de organisatie bij te sturen en extra vermogen aan te trekken zodra inzichtelijk werd dat er minder certificaten werden afgenomen dan verwacht.

De financieringslasten zijn in toenemende mate een belasting op het exploitatiemodel van het WIF. Op basis van een in opdracht van het WIF uitgevoerd onderzoek is de corporatie tot de conclusie gekomen dat het noodzakelijk is om in overleg te treden met haar certificaathouders. Aan de certificaathouders is voorgesteld om het vaste rendement van 4,5 procent per jaar om te zetten naar een vast rendement van 2,25 procent en een mogelijk variabel rendement van 3,25 procent.

Om invulling te kunnen geven aan haar (primaire) doelstelling heeft het WIF gezocht naar alternatieve financieringsbronnen. In 2010 heeft het WIF van het Ministerie van WWI toestemming gekregen voor een pilot met een vastgoed BV. Een eerst beoogde transactie via deze route kon in juli 2010 geen doorgang vinden. Het WIF en het Ministerie van WWI zaten niet op één lijn met betrekking tot de uitwerking van de door de minister gestelde voorwaarden. Het WIF heeft er toen voor gekozen om de wooneenheden onder te brengen binnen de eigen Toegelaten Instelling. Door deze keuze heeft het WIF zichzelf beperkt in haar financiële slagkracht. Ook is daardoor het risico wat oorspronkelijk in de BV zou worden ondergebracht getransformeerd naar de gehele organisatie. Certificaathouders lopen hierdoor een groter risico. Het is de commissie uit de beleidstukken en de visitatiegesprekken niet helder geworden waarop deze, in de ogen van de commissie, elementaire beleidskeuze op is gebaseerd.

Presteren naar Opgaven

Voor het WIF zijn geen landelijke, regionale of lokale opgaven vastgesteld. Het WIF werkt uitsluitend vanuit haar eigen doelstellingen. Als gevolg hiervan is het voor de commissie niet mogelijk het onderdeel Presteren naar Opgaven op basis van de door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland vastgestelde 4.0 systematiek. Als gevolg hiervan komt het hoofdstuk Presteren naar Opgaven in dit visitatierapport te vervallen.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden beoordelen de prestaties van het WIF als ruim voldoende. Het WIF heeft zich tijdens de visitatieperiode, naar oordeel van de belanghebbenden goed en naar maximaal kunnen ingespannen om invulling te geven aan haar (primaire) doelstelling. Wel constateren de belanghebbenden dat het niet altijd even inzichtelijk is hoe keuzes die het WIF maakt tot stand komen. De kwaliteit van woningen en woningbeheer wordt door de belanghebbenden gewaardeerd met een ruim voldoende. Het WIF doet wat zij belooft. De inspanningen van het WIF met betrekking tot het (des-) investeren in vastgoed worden door de belanghebbenden beoordeeld met een ruim voldoende. Het WIF heeft zich door de economische omstandigheden niet laten weerhouden om prestaties te realiseren. Belanghebbenden zien dit en waarderen dit. Wel vragen belanghebbenden zich af of het WIF zichzelf niet te hoge ambities heeft opgelegd. De overige prestaties van het WIF worden door de belanghebbenden als voldoende beoordeeld. Het is het WIF niet gelukt om een evenwicht te vinden tussen het aantrekken van certificaten en het aankopen van bezit. Om ook in de toekomst invulling te geven aan haar (primaire) doelstelling is het WIF op zoek naar alternatieve financieringsbronnen. Belanghebbenden waarderen de inspanningen die het WIF doet om invulling te geven aan haar doelstelling. In aansluiting daarop vragen belanghebbenden zich echter af wat het aantrekken van alternatieve financieringsbronnen betekent voor de bestaansgrond van het WIF, die op de matchingsgedachte is geënt.

Presteren naar Vermogen

Het oordeel met betrekking Presteren naar Vermogen wordt in het visitatierapport opgebouwd uit een oordeel over de onderdelen 'financiële continuïteit', 'financieel beheer' en 'vermogensinzet'. De commissie beoordeelt Presteren naar Vermogen als voldoende.

De commissie beoordeelt het onderdeel 'financiële continuïteit' als voldoende. Het WIF stuurt in ruim voldoende mate op kasstromen. Zowel in de kwartaalrapportages, in de jaarrekening als in de meerjarenbegroting zijn kasstroomoverzichten terug te vinden. Ook werkt het WIF met scenario's om ontwikkelingen in beeld te brengen. De commissie beoordeelt de vermogenspositie van het WIF toch als onvoldoende. Het WIF heeft weliswaar van het CFV op basis van de prognose gegevens 2010 - 2014 een A1-beoordeling ontvangen. Hierin houdt WIF echter rekening met een investeringsstop. Dit lijkt niet te passen bij de primaire doelstelling van het WIF, namelijk het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. De commissie beoordeelt de beschikbaarheid van voldoende liquide middelen als onvoldoende. Op basis van de meerjarenbegroting 2011 - 2015 is het WIF in 2011 niet in staat om nieuw bezit aan te kopen. Tot op heden heeft het WSW nog geen borgingsruimte aan het WIF beschikbaar gesteld. Doordat in 2010 de solvabiliteitsondergrens van 25 procent in zicht is gekomen, is het voor het WIF slechts beperkt mogelijk om extra financiering aan te trekken.

Bovenstaande beeld wordt onderschreven door de constatering van de commissie dat het bedrijfsmodel van het WIF uit evenwicht is geraakt. Het bedrijfsmodel van

het WIF is tweeledig. Enerzijds gericht op het aankopen en uitponden van bezit van collega-corporaties en anderzijds richt het WIF zich op het aantrekken van kapitaal uit de sector. Het kapitaal dat middels certificaten uit de sector wordt aangetrokken, is een belangrijke financieringsbron. De vraag naar overname van bezit is de afgelopen periode toegenomen, terwijl de (vrijwillige) afname van certificaten na een goede korte start in 2005 is afgebouwd tot nagenoeg geen.

Met betrekking tot 'financieel beheer' beoordeelt de commissie de prestaties van het WIF als voldoende. De commissie komt tot de conclusie dat de treasury naar professionele maatstaven voldoende op orde is. Het WIF heeft de kasstroom over de komende jaren in beeld en vastgelegd in haar begroting. Daarnaast werkt het WIF met een goedgekeurd treasurystatuut en voldoet de managementinformatie aan de maatstaven.

Eén onderdeel van het financieel beheer wordt door de commissie als onvoldoende beoordeeld en dat is de planning en controlcyclus. Het WIF heeft gedurende de periode waarop de visitatie betrekking haar ambities namelijk niet planmatig, structureel en systematisch vastgelegd in een strategisch plan. Dit maakt het in mindere mate transparant welke stuurgegevens binnen de corporatie worden gehanteerd en of er een koppeling aanwezig is tussen de begroting en de uitgangspunten waarop deze is gebaseerd. Daarentegen voldoet de managementinformatie aan de maatstaven. De commissie komt wat betreft de 'vermogensinzet' van het WIF uit op een onvoldoende. De commissie constateert dat de corporatie onvoldoende kan laten zien of het haar vermogen daadwerkelijk inzet voor haar primaire doelstelling, namelijk het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Het is de commissie gebleken dat het WIF vraaggericht werkt waarbij de primaire doelstelling lijkt te verbreden omdat niet wordt gewerkt vanuit een eigen normenkader. Hierdoor is de keuze en motivatie met betrekking tot de vermogensinzet niet helder.

Het WIF heeft de afgelopen jaren laten zien financieel scherp aan de wind te zeilen en bereid te zijn risico's te nemen met betrekking tot het aantrekken van bezit en daarmee met de inzet van haar vermogen. Het risico bestaat dat op basis van het huidige beleid het continuïteitsperspectief van het WIF in geding komt.

De mate waarin het WIF de mogelijkheden heeft onderzocht haar vermogen te verruimen binnen de Toegelaten Instelling beoordeelt de commissie als onvoldoende. Al in 2007 constateert het WIF dat er behoefte is aan versterking van het eigen vermogen. Uit de documenten en visitatiegesprekken is het de commissie niet gebleken in welke mate er in die periode vanuit beleidsmatig oogpunt actie is ondernomen om te komen tot versterking van het vermogen binnen de Toegelaten Instelling. Toen het einde van de financiële polsstok in zicht kwam, is de corporatie op zoek gegaan naar alternatieve financieringsvormen. Deze vormen worden echter gezocht buiten de Toegelaten Instelling. Dit lost het vermogensprobleem binnen de Toegelaten Instelling niet op, waardoor het in mindere mate inzichtelijk is hoe het toekomstperspectief van het WIF eruit ziet.

Governance

Het oordeel met betrekking Governance wordt in het visitatierapport opgebouwd uit een oordeel over de onderdelen 'besturing', 'intern toezicht' en 'externe legitimatie'. De commissie beoordeelt Governance als voldoende.

Het onderdeel 'besturing' wordt door de commissie als ruim onvoldoende beoordeeld. Met betrekking tot de visitatieperiode heeft het WIF haar visie en daaruit voortvloeiende ambities en doelstellingen niet vastgelegd in een strategisch plan, noch in andere beleidsdocumentatie. Uit de verslagen van de Algemene Ledenvergadering (hierna AV) en de Raad van Toezicht (hierna RvT) en uit de gesprekken tijdens de visitatie met bestuur en RvT blijkt in mindere mate een beleidsmatige benadering. Hierdoor is het niet inzichtelijk of de ambities en doelstellingen passen bij de financiële mogelijkheden van het WIF. Daarnaast heeft het WIF geen duidelijke variabelen gedefinieerd op basis waarvan het WIF sturing geeft aan haar beleid. Met het strategisch plan 2010 - 2013 zet het WIF een stap in de goede richting. De doelstellingen in het strategisch plan 2010 - 2013 zijn in mindere mate SMART geformuleerd. Daarnaast is niet inzichtelijk wat de consequenties van het strategisch plan zijn voor de vermogensontwikkeling van het WIF. Het is de commissie niet helder hoe de ambities van het WIF tot stand zijn gekomen. Daarnaast is niet inzichtelijk of en op welke wijze de ambities van het WIF met betrekking tot de visitatieperiode zijn afgestemd binnen de RvT.

Het ontbreken van vastgelegde en SMART geformuleerde strategische doelstellingen maakt het voor het WIF lastig sturing te geven aan de organisatie. Monitoring blijft hierdoor instrumenteel en constaterend. De commissie heeft niet kunnen constateren dat er gedurende de visitatieperiode een zichtbare binding was tussen monitoring en de strategische uitgangspunten van de corporatie. De commissie constateert dat de verslaggeving van een kwalitatief goed niveau is. Het is echter niet inzichtelijk welke invloed geconstateerde afwijkingen hebben voor het beleid van de corporatie.

Het onderdeel 'intern toezicht' wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. De toepassing van de Governancecode wordt door de commissie beoordeeld als goed. Het WIF heeft de governancecode volledig toegepast. Afwijkingen worden toegelicht in het jaarverslag. De RvT heeft een profielschets waarin is vastgelegd waarin leden van de RvT binnen het WIF moeten voldoen. De profielschets is opgebouwd conform de vereisten zoals deze zijn vastgelegd in de Governancecode.

Het functioneren van de RvT beoordeelt de commissie echter als onvoldoende omdat een aantal belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van effectief intern toezicht niet zijn vervuld. Het blijkt dat de RvT te afhankelijk is van de informatie die aan hen ter beschikking wordt gesteld door het bestuur en in mindere mate zelf actief informatie verwerft. Daarnaast blijkt dat door het bestuur en de RvT in mindere mate randvoorwaarden zijn geformuleerd om een effectieve toezichtsrelatie vorm te geven en wordt het toetsingskader dat de RvT hanteert door commissie als ruim onvoldoende beoordeeld. Tot en met 2011 was de Bestuurder onbepaald gemandateerd met betrekking tot het aan- en verkopen van bezit. Daarnaast zijn er met betrekking aangaan van andere verplichtingen geen duidelijke afspraken vastgelegd. De bestuurder heeft met de RvT afgesproken dat aan- en verkopen met ingang van 2011 binnen de RvT zullen worden goedgekeurd. In ieder geval tot 2010 ontbreekt een duidelijk strategisch kader. Uit de verslagen van de RvT blijkt, naar oordeel van de commissie, onvoldoende dat er bij beleidskeuzes aandacht wordt besteed aan de risico's die deze keuzes met zich meebrengen.

De commissie constateert dat, vanuit de geldende wet- en regelgeving, kwaliteit van de RvT in voldoende mate geborgd is, maar dat de RvT in onvoldoende mate over

informatie en kader beschikt om een effectieve toezichtsrelatie met de bestuurder te ontwikkelen.

Het onderdeel 'externe legitimatie' beoordeelt de commissie met een ruim voldoende. Minimaal op jaarlijkse basis treedt het WIF met haar leden in overleg. Hierbij is zowel het bestuur als de RvT aanwezig. Tijdens de ledenvergadering stelt het WIF haar leden in de gelegenheid advies uit te brengen met betrekking tot de jaarrekening, het jaarverslag en de te volgen strategie en beleidsvorming. Dit wordt schriftelijk op adequate en transparante wijze vastgelegd en verspreid onder de leden.

Recensie

Het WIF is een landelijk Toegelaten Instelling met een bijzondere primaire doelstelling, namelijk het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Aan de oprichting van het WIF in 2005 lag de matchingsgedachte ten grondslag. Vermogende corporaties stellen middels het aankopen van certificaten liquiditeiten beschikbaar. Deze liquiditeiten worden door WIF gebruikt om invulling te geven aan haar primaire doelstellingen, namelijk het aankopen van bezit van corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Op deze wijze worden deze corporaties in staat gesteld om invulling te geven aan hun basis opgaven. In de loop der tijd heeft het WIF haar opdracht verruimd en is zich ook gaan richten op corporaties die geen urgente liquiditeitsbehoefte hebben, maar liquide middelen nodig hebben om invulling te geven aan hun investeringsopgaven.

De commissie waardeert het positief dat het WIF een echte 'doe' -corporatie is die in relatief korte tijd ruime ervaring, expertise en slagkracht op het terrein van het aankopen en uitpanden van bezit van corporaties heeft ontwikkeld. De waardevolle kennis en ervaring van het WIF blijkt ook uit het gegeven dat het WIF de laatste jaren meer gevraagd wordt als adviseur bij de aan- en verkoop van maatschappelijk vastgoed onder andere op het gebied van zorgcomplexen.

Het WIF heeft zich in de afgelopen jaren responsief opgesteld. De vraag (naar certificaten) en aanbod (van bezit) waren leidend voor de keuzes die WIF heeft gemaakt.

Wat betreft de vraag naar certificaten werd al snel duidelijk dat deze achterbleef gezien de verwachting. In 2007 waren de eerste tekenen van extra vermogensbehoefte zichtbaar. Vanaf 2007 heeft het WIF veel actie ondernomen tot het aantrekken van additionele certificaten. In de periode waarin de visitatie betrekking op heeft zijn de eerste stappen gezet met betrekking tot het aantrekken van alternatieve financiering. Om toch certificaten te kunnen uitgeven, heeft het WIF bij het aankopen van bezit bij de verkopende corporatie bedongen dat een gedeelte van de koopsom in certificaten werd voldaan. Omdat de certificaten in de praktijk niet verhandelbaar blijken doet dit naar oordeel van de commissie afbreuk aan de doelstelling van het WIF. Tevens bouwen verkopende corporaties op deze wijze kapitaal op dat niet bijdraagt aan de invulling van de liquiditeitsbehoefte van de corporatie.

Bij de commissie bestaat het beeld dat het WIF op operationeel niveau weliswaar voortvarend functioneerde tussen 2007 - 2010, maar dat deze operationele keuzes en activiteiten niet binnen expliciete strategisch kader of koers stonden. De doelstellingen zoals WIF deze heeft geformuleerd in haar zelfevaluatie waren ambitieus en blijken in de praktijk lastig te realiseren. Dit is voor een gedeelte te wijten aan de economische omstandigheden. De commissie heeft echter ook moeten constateren dat de strategie en beleidlijn van het WIF niet helder waren (gedocumenteerd) in de periode waarop de visitatie betrekking heeft (2007 – 2010).

Het is de commissie gedurende de visitatie niet helder geworden of er een solide vermogensbeleid is gevoerd met name omdat een duidelijke planning- en controlcyclus ontbreekt. De ambities en doelstellingen van het WIF zijn niet vertaald in adequate stuurinformatie. Ook is niet getoetst of de ambities en doelstelling van het WIF passen binnen haar financiële mogelijkheden. Dit maakt het voor de corporatie

lastig om doelmatig te opereren. Als gevolg van de keuzes die het WIF in de afgelopen periode heeft gemaakt is het einde van de financiële polsstok in zicht en zijn de investeringsmogelijkheden van het WIF binnen de Toegelaten Instelling de komende jaren (zeer) beperkt.

Op papier is Governance goed geregeld binnen het WIF. Ook heeft de commissie geconstateerd dat er binnen de RvT sprake is van de nodige transparantie en een open sfeer. Maar in de praktijk blijken de voorwaarden voor effectief intern toezicht onvoldoende vervuld. De RvT gaat zelf niet actief op zoek naar informatie en heeft voor zichzelf geen helder toetsingskader geformuleerd. Zo ontbreekt gedurende een groot gedeelte van de visitatieperiode een strategisch plan en zijn er geen duidelijke afspraken gemaakt met betrekking tot mandatering en risicomanagement. Dit beperkt de RvT in het zicht op de keuzes die het WIF maakt, de risico's die gemaakte keuzes met zich mee brengen en de prestaties die door het WIF worden gerealiseerd. De RvT wordt hiermee beperkt in haar toezichthoudende rol.

Samenvattend beoordeelt de commissie de maatschappelijke prestaties van het WIF als voldoende. Op operationeel niveau zet het WIF zich in voldoende mate in om haar ambities te realiseren. Belanghebbenden zien dit en waarderen dit. Op beleidsmatig en beheersmatig niveau is er voor het WIF werk aan de winkel. Het samenkomen van operationeel, beheersmatig en beleidsmatig niveau maakt dat het WIF in de toekomst met een focus aan het werk kan gaan. Daardoor kunnen de prestaties en daarmee de wijze waarop WIF invulling geeft aan haar primaire doelstelling verbeteren.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	15
1 Het Wooninvesteringsfonds en het werkgebied	17
1.1 De visitatie	17
1.2 Het Wooninvesteringsfonds	18
1.3 Het werkgebied	19
1.4 Leeswijzer	19
2 Presteren naar Ambities	21
2.1 Missie en ambities	21
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	25
2.3 Conclusies en motivatie	25
3 Presteren naar Opgaven	31
4 Presteren volgens Belanghebbenden	33
4.1 De belanghebbenden van het Wooninvesteringsfonds	33
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	37
4.3 Conclusies en motivatie	38
5 Presteren naar Vermogen	41
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	41
5.2 Conclusies en motivatie	41
6 Governance	47
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	47
6.2 Conclusies en motivatie	47
7 Integrale scorekaart	53
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	55
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	59
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	69
Bijlage 4 Definities	71
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	75

1 Het Wooninvesteringsfonds en het werkgebied

1.1 De visitatie

In december 2010 heeft het Wooninvesteringsfonds (hierna WIF) te Zeist opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 en juni 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 23 en 24 maart 2011. De visitatiecommissie bestond uit mevrouw dr. E. Hooge (voorzitter), de heer prof. dr. D.M. Swagerman en de heer drs. A.C. Lucassen (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Het WIF volgt de AedesCode en gebruikt het visitatierapport als verantwoordingsinstrument naar haar stakeholders. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor het WIF de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om inzichtelijk te maken wat belanghouders nu en in de toekomst van het WIF verwachten. De visitatie betreft de periode 2007 - 2010.

Het WIF is door de corporatiesector in het leven geroepen met als primaire doelstelling het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Vanuit de matchingsgedachte stellen corporaties geld beschikbaar om corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte in staat te stellen om invulling te geven aan hun basisopgaven. Door de bijzondere en - volgens het WIF - door de sector gedragen opdracht van het WIF krijgt de visitatie een andere invulling dan gebruikelijk.

In overleg met de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) is overeengekomen dat de visitatie op onderdelen kan afwijken van de door SVWN vastgestelde 4.0 systematiek. Met betrekking tot Presteren naar Ambities is afgesproken dat wordt aangesloten bij de Ambities die het WIF voor zichzelf heeft geformuleerd. Daarnaast beoordeelt de commissie of het WIF in voldoende mate invulling geeft aan haar volkshuisvestelijke taken met betrekking tot het eigen woningbestand. Met betrekking tot Presteren naar Opgaven is vastgesteld dat voor het WIF op landelijk niveau geen opgaven zijn te identificeren. Het ontbreken van een duidelijk referentiekader leidt er toe dat Presteren naar Opgaven niet beoordeeld kan worden. Dit onderdeel zal in dit visitatierapport buiten beschouwing worden gelaten. Gezien het bijzondere opdracht van de corporatie zal de beoordeling bij Presteren naar Belanghebbenden gebaseerd worden op andere belanghebbenden dan gebruikelijk. Tijdens de visitatie heeft de commissie met verschillende belanghebbenden gesproken namelijk stakeholders met als positie 'eigenaar' (certificaathoudende woningcorporaties), stakeholders met als positie 'klant' (woningcorporaties die bezit hebben verkocht aan het WIF), stakeholders met als positie financier (Banken), en stakeholders met als positie 'belanghebbende vanuit de sector' namelijk Aedes en Ministerie BZK. De oordelen van de (vrijwillige) certificaathouders en de verkopende corporaties zijn in het eindoordeel meegenomen. De onderdelen Presteren naar Vermogen en Governance worden conform de door SVWN vastgestelde 4.0 systematiek beoordeeld.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Het Wooninvesteringsfonds

Het WIF is opgericht in 2005 en heeft in haar zesjarig bestaan, ultimo 2010, een portefeuille van 5.510 verhuureenheden (vhe) opgebouwd. Het bezit van het WIF bestaat uit 4.513 wooneenheden en 997 overige verhuureenheden. De primaire doelstelling van het WIF is het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Naast haar primaire doelstelling verschaft het WIF liquiditeiten aan corporaties voor het realiseren van hun investeringsopgaven. Het WIF stelt de primaire doelstelling voorop. Het WIF geeft invulling aan haar doelstelling door bezit van corporaties complexgewijs aan te kopen. Het WIF is een landelijk Toegelaten Instelling. Hiermee zijn de wettelijke, financiële en fiscale condities dusdanig geregeld dat corporaties relatief eenvoudige bezit aan het WIF kunnen verkopen en dat het WIF tegen gunstige tarieven liquiditeiten kan aantrekken. De belangrijkste belanghouders van het WIF zijn de (vrijwillige) certificaathouders en de verkopende corporaties.

Het WIF is opgericht voor en door de corporatiesector. Het bedrijfsmodel is ingericht vanuit de matchingsgedachte: corporaties met een liquiditeitsoverschot stellen corporaties met een beperkte liquiditeitscapaciteit in staat om invulling te geven aan hun opgaven. In ruil hiervoor ontvangen de 'geldverschaffers' een rendement op hun investering. Door middel van het aankopen van certificaten hebben collega-corporaties achtergesteld vermogen verschaft aan het WIF. Deze certificaten leveren corporaties een gegarandeerd rendement op van 4,5 procent per jaar. Het achtergesteld vermogen is noodzakelijk om invulling te geven aan de primaire doelstelling van het WIF namelijk het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Op basis van het beschikbare eigen vermogen is een financieringsarrangement met de bank overeen gekomen. Dit financieringsarrangement bepaalt de investeringsruimte van het WIF.

Bij het WIF werken ultimo 2010 8 medewerkers; in totaal 7,5 fte. Het WIF heeft de juridische vorm van een vereniging en heeft Toegelaten Instellingen met certificaathouders als leden. Het WIF werkt daarmee vanuit een drielagenstructuur: het de Raad van Toezicht (hierna RvT) houdt vanuit het belang van de Algemene Ledenvergadering (AV) op het bestuur (directeur-bestuurder). De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. In haar werkzaamheden wordt de directeur-bestuurder bijgestaan door een managementteam bestaande uit twee personen. Het interne toezicht bestaat uit een RvT die conform de statuten bestaat uit minimaal vijf en maximaal zeven leden. Momenteel bestaat de RvT uit vijf leden en zijn er twee posities vacant. In de huidige RvT zijn twee leden benoemd op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie en twee leden op voordracht van Aedes. De RvT houdt toezicht op aanwijzing van de AV. De AV heeft de bevoegdheid tot het wijzigen van de statuten of het ontbinden van de vereniging.

Op 2 september 2010 is de toenmalig directeur-bestuurder van het WIF de heer mr. M.M.A. Prop plotseling overleden. Zijn functie is tijdelijk, vanuit de Raad van Toezicht waargenomen door de heer mr. H.W. van Heuven. Op 15 december 2010 is mevrouw K.E. de Graaf aangetreden als directeur-bestuurder. De heer Van Heuven heeft zich hierna terug getrokken uit de Raad van Toezicht.

1.3 Het werkgebied

Het bezit van het WIF is, als corporatie met een landelijke toelating, verspreid door geheel Nederland. Het woningbezit is divers. Het betreft voor 53 procent eengezinswoningen en voor 47 procent appartementen. Bij ongeveer 78 procent van het bezit gaat het om woningen onder de huurtoeslaggrens. Het WIF heeft in totaal 5.510 vhe in bezit verspreid over 32 gemeenten. Dit bezit is aangekocht van 25 verschillende corporaties. Ruim 50 procent van het bezit van het WIF is geconcentreerd in de provincie Zuid-Holland.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) deelt deze corporatie in de categorie 'overige corporaties'. Wanneer het WIF wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Van de 418 woningcorporaties (ultimo 2009) in Nederland bevinden 13 corporaties zich in diezelfde referentiegroep. De corporaties in de referentiegroep 'overige corporaties' zijn, gezien hun bijzondere karakter, niet met elkaar vergelijkbaar.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van het WIF in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

In 2010 heeft het WIF er voor gekozen om haar missie en ambities vast te leggen in een strategisch plan. Het strategisch plan 2010 - 2013 vormt de basis van het beleid van het WIF voor de komende jaren. De visitatie heeft betrekking op de periode 2007 - 2010. De missie en doelstellingen met betrekking tot deze periode zijn door het WIF in mindere mate planmatig, structureel en systematisch vastgelegd. De commissie hanteert de missie en ambities, zoals het WIF deze zelf in haar zelfevaluatie voor de visitatie heeft geformuleerd als normstellend kader. Hierbij geeft de commissie invulling aan de afspraken die in dit kader met SVWN zijn gemaakt.

De missie van het WIF wordt door het WIF zelf in haar zelfevaluatie als volgt omschreven:

“Het WIF biedt zijn klanten, de corporaties, de liquiditeits- en investeringsruimte die zij nodig hebben door de actieve aankoop van woningcomplexen. Het biedt zijn huurders/kopers adequate woningen en draagt (voor zover mogelijk) actief bij aan vitale buurten. Voorts levert het door een actief uitpondbeleid een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt en aan de bevordering van het eigenwoningbezit. In zijn dienstverlening als vastgoedfonds profileert het WIF zich als betrouwbaar, open, duidelijk en vernieuwend.”

Bovenstaande missie vindt zijn oorsprong in het strategisch plan 2010 - 2013. In de periode hieraan voorafgaand beschikte het WIF niet over een strategiedocument waarin missie, visie en doelstellingen waren vastgelegd. Het WIF heeft haar primaire doelstelling met het betrekking tot het aankopen van bezit in verschillende documenten op verschillende manieren verwoord.

In de statuten wordt de doelstelling van het WIF omschreven als: ‘het aankopen en verkopen van huurwoningen’.

In een verslag van de Raad van Toezicht daterend uit 2008 wordt de primaire doelstelling beschreven als het verschaffen van liquiditeiten aan hulpbehoevende corporaties.

In de memo ‘Aankoopbeleid Wooninvesteringsfonds’ die in 2009 naar de algemene ledenvergadering is gestuurd wordt onderscheid gemaakt tussen corporaties met een urgente en minder urgente liquiditeitsbehoefte. Dit onderscheid is ook terug te vinden in het jaarverslag 2009.

In 2010 schrijft het WIF in de memo ‘Resultaten onderzoek financiële positie’ dat het doel van het WIF is het overnemen van woningcomplexen van collega corporaties met het ook op het aan hen verschaffen liquiditeiten voor het uitvoeren van hun maatschappelijke (investerings)opgave. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen

corporaties die deze vorm van ondersteuning het hard nodig hebben en andere corporaties.

De doelstelling van het WIF wordt in de memo 'Strategische Inzet Wooninvesteringsfonds voor de jaren 2011-2015' verder aangescherpt. In deze memo wordt onderscheid gemaakt tussen het verschaffen van liquiditeiten aan 'noodlijdende' corporaties en het verschaffen van liquiditeiten aan collega corporaties voor het realiseren van investeringsopgaven.

Conform de visitatiemethodiek 4.0 is de commissie bij het ontbreken van een eenduidige doelstelling verplicht deze te interpreteren en vast te stellen op basis van de beschikbare informatie. Op basis van de door WIF verstrekte beleidsstukken en de tijdens de visitatie gevoerde gesprekken komt de commissie tot de conclusie dat de doelstelling van het WIF met betrekking tot het aantrekken van bezit uiteen valt in twee delen:

1. het verschaffen van liquiditeiten aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte;
2. het verschaffen van liquiditeiten aan corporaties met een investeringsopgaven.

In diverse beleidsstukken geeft het WIF hierbij aan dat haar prioriteit bij de eerste doelstelling ligt.

In het strategisch plan 2010 – 2013 heeft het WIF op basis van de missie een aantal hoofdthema's benoemd, te weten:

- Versterken transformatiefunctie;
- Innovatief;
- Maatschappelijk presteren.

In de uitwerking van de missie is vanaf 2009 een verschuiving waarneembaar. Vanwege de beperking in de financierbaarheid door middel van achtergesteld kapitaal uit de sector zelf is het WIF op zoek naar alternatieve financieringsvormen. Om deze reden is innovatief ondernemen als hoofdthema binnen het beleid van het WIF benoemd.

De missie en de ambities van het WIF vinden hun oorsprong in de oprichtingstatuten van de vereniging, echter deze zijn niet SMART geformuleerd, eerder globaal. De missie en ambities van het WIF zijn verder concreet gemaakt in het strategisch plan 2010 - 2013. Voor de visitatieperiode (2007 - 2010) zijn er geen ambities terug te vinden in een formeel beleidsdocument. In haar zelfevaluatie heeft het WIF, met betrekking tot de visitatieperiode, voor zichzelf de volgende ambities geformuleerd:

Geformuleerde ambities	Prestatieveld
<p>Het (versneld) verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van de investeringsopgaven van corporaties</p> <ul style="list-style-type: none"> Met de aankoop van complexen in verhuurde staat versnelt het WIF het verkoopprogramma van collega-corporaties <p>Het WIF biedt de optimale waarde (geen winststreven, sectorinstrument)</p>	<p>Huisvesting van primaire doelgroep</p>
<p>De basis van het onderhoudsbeleid is instandhouding en verkoopbaarheid van het bezit De basis van het beheer is permanent streven naar efficiency in combinatie met adequate dienstverlening</p>	<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>
<p>Het WIF heeft op het gebied van doelgroepen van specifieke aanpassingen of voorzieningen geen ambitie geformuleerd.</p>	<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</p>
<p>Aankopen: De sector (h)erkent het WIF als sectorinstrument ter bevordering van verkopen, versnelling liquiditeitsverschaffing met een groeiende substantiële rol voor de gehele sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> Aankopen in aantallen per jaar 2007: 2.000 woningen 2008: 750 woningen 2009: 750 woningen 2010: 1.000 woningen [begrotingen] <p>Gediversifieerde vastgoedportfolio</p> <ul style="list-style-type: none"> Woningtypen Bouwjaar Regio Leegwaarde <p>Verkopen: Realiseren of overtreffen verkoopambitie (aantal en prijs) bij bieding vanuit beschikbare leegstaande woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkopen in aantallen per jaar: 2007: 197 woningen 2008: 270 woningen 2009: 313 woningen 2010: 280 woningen [begrotingen] 	<p>(Des-)investeren in vastgoed</p>
<p>Het WIF heeft op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten geen ambitie geformuleerd.</p>	<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p>
<p>Financieel gezonde organisatie met groei potentie</p> <ul style="list-style-type: none"> A-status CFV Bankfinanciering voor aankopen Bankfinanciering met WSW-borging Bankconvenanten (ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit) Ophalen €300 miljoen certificaten Jaarlijkse uitkering van rente aan certificaathouders [Investeringsmemorandum 2005] Rente lasten verlagen [voorstel aan leden 2010] <p>Ontwikkelen van nieuwe financieringsproducten en -structuren ter bevordering aankooppotentieel</p>	<p>Overige/andere prestaties</p>

[Jaarbericht 2008 en 2009]

Toegang tot financieringsmarkt

Het WIF zal zich hard maken om bestaande fiscale regelingen waarvan nu gebruik wordt gemaakt (d.w.z. vrijstelling overdrachtsbelasting en aftrekbaarheid rente voor de Vpb) mee te kunnen nemen naar nieuwe beoogde financieringsstructuren.

[Jaarbericht 2008]

Het WIF en/of haar dochter-BV's gaan in 2010 additionele funding arrangeren via de kapitaalmarkt (Nederlandse institutionele beleggers en/of vermogende particulieren). Afhankelijk van de mogelijkheden voor het realiseren van adequate biedingen via deze route wordt een omvang van minimaal € 50 miljoen voorzien.

[Jaarplan 2010]

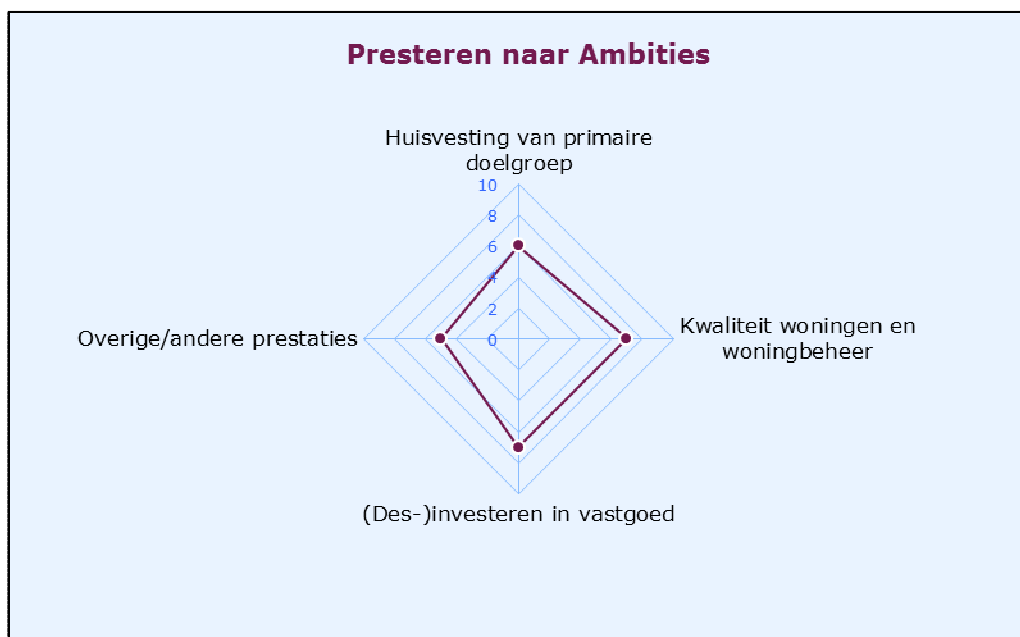
Het WIF en/of haar dochter BV's gaan in 2010 in samenwerking met corporaties/gemeenten/provincies een samenwerking initiëren op regionaal niveau met als doel de volkshuisvestelijke opgaven op regionaal niveau te stimuleren.

[Jaarplan 2010]

De ambities van het WIF zijn in mindere mate SMART¹ geformuleerd en niet planmatig, structureel en systematisch gedocumenteerd in een strategisch plan of een ander plannings- of beleidsdocument dat betrekking heeft op de volledige visitatieperiode. Om de geformuleerde ambities op waarde te kunnen schatten, is de commissie genooddakt bepaalde ambities te interpreteren. Dit sluit aan bij de richtlijnen zoals deze zijn overeengekomen in de 4.0 visitatiemethodiek.

¹ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Overige/andere prestaties	5,0
Gemiddelde score	6,3

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Het WIF benoemt corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte als haar primaire doelgroep. Corporaties die niet acuut liquide middelen nodig hebben, maar bezit aan het WIF willen verkopen om invulling te geven aan hun investeringsopgaven worden door het WIF als secundaire doelgroep benoemd².

In haar aankoopbeleid dat dateert van juni 2009 heeft het WIF een aantal criteria vastgelegd waaraan een corporatie met een urgente liquiditeitsbehoefte moet voldoen om bezit te kunnen verkopen aan het WIF en van de liquiditeitsverschaffing gebruik te kunnen maken. Hierin komen ook alternatieve financieringsvormen ter sprake. Het belangrijkste uitgangspunt is dat corporaties niet in staat zijn om uit eigen middelen certificaten van het WIF af te nemen.

² Memo aankoopbeleid Wooninvesteringsfonds, juni 2009

De commissie constateert dat het WIF wezenlijke inspanningen heeft verricht om in de visitatieperiode een portefeuille op te bouwen door het complexgewijs inkopen van bezit van collega-corporaties. Sinds haar oprichting in 2005 heeft het WIF ruim 6.600 woningen aangekocht (zie bijlage 5). Het is de commissie uit de documenten en de gesprekken niet helder geworden of de keuzes die het WIF in de visitatieperiode heeft gemaakt inzake het aantrekken van bezit ook daadwerkelijk passen bij de primaire doelstelling die het WIF zichzelf heeft gesteld (het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte) en de criteria die in 2009 zijn vastgesteld (zie boven), namelijk het bedienen van de primaire doelgroep. Daarnaast is het beslisproces rondom het daadwerkelijk aantrekken van bezit en de overwegingen om wel of niet tot aankoop over te gaan niet duidelijk uit de documenten te herleiden.

Naar het oordeel van het commissie acteert het WIF met betrekking tot aankopen van bezit voornamelijk vraaggestuurd en zijn de keuzes die hierin gemaakt worden in onvoldoende mate verankerd in het beleid van de corporatie. Dit blijkt uit het feit dat het WIF zich bij het opstellen van beleid en prognoses voornamelijk laat leiden door de vraag uit de markt. Uit de beleidsstukken is niet te herleiden of de geprognosticeerde aankopen ook passen binnen het financiële kader van het WIF. Het feit dat bij continuering van het huidige beleid het einde van de financiële polsstok in zicht is, onderschrijft deze constatering. Daarnaast blijkt uit de visitatiegesprekken dat het WIF haar keuze met betrekking tot het al dan niet overnemen van bezit in toenemende mate baseert op de verkoopbaarheid ervan. Hierdoor is het in mindere mate inzichtelijk welke redenen een doorslaggevende rol spelen in het overnemen van bezit. Dit beeld wordt onderschreven in het strategisch plan 2010 - 2013. Hierin staat vermeld dat bij aankoop van complexen in toenemende mate aandacht zal zijn voor de bijdrage van deze complexen aan het resultaat van het WIF.

Op basis van bovenstaande overwegingen constateert de commissie dat het WIF prestaties heeft gerealiseerd om invulling te geven aan haar primaire doelstelling, het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Op basis van de beoordeelde documenten en visitatiegesprekken wordt door het WIF echter onvoldoende inzichtelijk gemaakt in hoeverre deze prestaties passen bij de primaire doelstelling, het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Het is niet helder welke keuzes er zijn gemaakt ten aanzien van het aantrekken van bezit in relatie tot de doelstellingen en financiële mogelijkheden van de corporatie. Het is de commissie niet gebleken - noch op basis van de zelfevaluatie, noch op basis van de visitatiegesprekken - of en hoe de inhoudelijke criteria (die in 2009 zijn vastgelegd) worden toegepast bij besluiten tot aankoop. Daarnaast heeft de commissie geen helder beeld gekregen van het aankoopbeleid van het WIF. Het WIF geeft aan tot nu toe op alle verzoeken tot aankoop te zijn ingegaan.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Het onderhoudsbeleid van het WIF is gericht op de instandhouding en de verkoopbaarheid van het bezit. Het WIF streeft hierbij naar een combinatie van efficiency en adequate dienstverlening (zie bijlage 5).

Gedurende de visitatieperiode is een verschuiving zichtbaar van beheer door corporaties die hun bezit aan het WIF hebben verkocht naar beheer door een externe beheersorganisatie. Het WIF heeft geen strategisch voorraadbeleid waarin een onderhoudsnorm is geformuleerd. Dit sluit aan bij het strategisch plan 2010 - 2013, waarin staat te lezen dat de onderhoudsmaatstaf gericht is op het verkoopbaar houden van de voorraad.

Naar het oordeel van de commissie spant het WIF zich ruim voldoende in voor het in stand houden van het bezit. Het niveau van onderhoud ligt in veel gevallen lager dan wat de bewoners gewend zijn van de verkopende corporatie, maar ligt wel in lijn met de doelstelling die het WIF zich zelf heeft gesteld, namelijk het verkoopbaar houden van haar bezit. Bij overdracht van bezit worden bewoners geïnformeerd over de werkwijzen van het WIF. Op verzoek van bewoners worden verouderde keukens, CV's en badkamers gerenoveerd. Jaarlijks wordt de staat van onderhoud van het bezit van het WIF geïnspecteerd. Op basis van deze uitkomsten stelt het WIF een meerjarenonderhoudsbegroting per complex op. Onderhoud wordt conform plan uitgevoerd.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Op dit gebied heeft het WIF voor zichzelf geen ambities geformuleerd. Gezien de bijzondere opdracht van het WIF wordt dit prestatieveld in deze visitatie buiten beschouwing gelaten.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Op het gebied van (des-)investeren in vastgoed heeft het WIF voor zichzelf ambities geformuleerd op het gebied van aan- en verkoop van woningen (zie bijlage 5). Opvallend is dat het WIF met betrekking tot de verslagperiode voor zichzelf geen ambities heeft geformuleerd met betrekking tot het tweede onderdeel van het bedrijfsmodel: het aantrekken van kapitaal van collega-corporaties. Dit is immers noodzakelijk om invulling te geven aan de ambities van het WIF.

De commissie constateert dat het WIF haar ambities in ruim voldoende mate heeft gerealiseerd. Weliswaar blijven zowel de aan- als verkopen ongeveer 20 procent onder de begrote aantallen steken (zie bijlage 5), maar dit is niet (geheel) aan het WIF te wijten. Als gevolg van de economische omstandigheden, de aangescherpte regelgeving en daarmee samenhangende onzekerheid zijn er door het WIF minder certificaten uitgegeven dan verwacht. Dit beperkt de financiële slagkracht van de corporatie.

Ondanks de beperkte financiële middelen heeft het WIF zich ingespannen om in te spelen op het aanbod en daarmee collega-corporaties in staat te stellen invulling te geven aan hun opgaven. Hierbij heeft het WIF haar financiële grenzen opgezocht. Dit blijkt uit het feit dat het WIF op basis van de huidige financiële situatie niet meer in staat is om tot aankoop van nieuwe complexen over te gaan zonder alternatieve financieringsvormen aan te trekken. De beoordeling van de financiële prestaties van het WIF is in dit hoofdstuk niet meegenomen, maar komt in hoofdstuk 5 aan bod. Op het gebied van aankopen van bezit heeft het WIF naar het oordeel van de commissie het maximale gedaan om invulling te geven aan de vraag uit de markt.

Op het gebied van verkopen is het WIF in staat gebleken om ondanks de economisch

lastige situatie hierin een consistente lijn te ontwikkelen. Het WIF staat op het gebied van het uitponden van bezit bekend als expert in de markt. Dit blijkt uit het feit dat het WIF in toenemende mate door partijen wordt gevraagd om te ondersteunen bij het uitponden van bezit. De commissie spreekt haar waardering uit voor de prestaties die het WIF heeft behaald op het gebied van uitponden van bezit, maar tekent daarbij wel aan om de primaire doelstelling, het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte, van het WIF in het oog te houden bij het ontwikkelen van additionele dienstverlening.

Vernieuwen van wijken en buurten

Op dit gebied heeft het WIF voor zichzelf geen ambities geformuleerd. Gezien de bijzondere opdracht van het WIF wordt dit prestatieveld in deze visitatie buiten beschouwing gelaten.

Overige/andere prestaties

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5.

De belangrijkste ambities die het WIF op dit vlak voor zichzelf heeft geformuleerd, zijn het verwerven van 300 miljoen euro aan certificaten, het jaarlijks uitkeren van 4,5 procent aan rendement en het ontwikkelen van alternatieve financieringsproducten ter bevordering van het aankooppotentieel (zie bijlage 5). Daarnaast heeft het WIF voor zichzelf een aantal ambities geformuleerd met betrekking tot de financiële prestaties van de corporatie. Deze ambities worden in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten en bij het onderdeel Presteren naar Vermogen beoordeeld.

Ultimo 2010 is er conform opgave van het WIF door 63 corporaties 172 miljoen euro aan certificaten bijeengebracht. Dit is aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke inschatting die in de zelfevaluatie is opgenomen van 300 miljoen euro (zie bijlage 5). Het WIF geeft aan dat het niet realiseren van de doelstelling in belangrijke mate te wijten is aan ontwikkelingen met betrekking tot de economische situatie en de onzekerheden met betrekking tot de (fiscale) regelgeving rondom corporaties. De commissie constateert dat dit ongetwijfeld van invloed is geweest, maar constateert tegelijkertijd dat het uit de beleidstukken niet helder naar voren komt waar de begrote 300 miljoen euro destijds op is gebaseerd. In het originele investeringsmemorandum daterend uit 2005 hield het WIF rekening met een opbrengst van maximaal 1 miljard euro. Tevens is niet inzichtelijk hoe de werving van certificaten is verankerd in het beleid van de het WIF. Wel is er in de visitatieperiode via Aedes en het Ministerie van WWI gepoogd corporaties te bewegen tot het afnemen van certificaten. In verslagen van de Raad van Toezicht, daterend uit 2007, wordt reeds melding gemaakt van het achterblijven van de vermogensontwikkeling. Het is de commissie uit de documenten en visitatiegesprekken onvoldoende helder geworden welke koers met betrekking tot dit onderwerp is gevaren in de visitatieperiode.

Op de uitgegeven certificaten heeft het WIF in de visitatieperiode conform afspraak jaarlijks 4,5 procent rendement uitgekeerd. Certificaathouders hebben hierbij de keuze om het rendement liquide te maken of te converteren in certificaten. De financieringslasten zijn in toenemende mate een belasting op het exploitatiemodel van het WIF. In de managementrapportage over het vierde kwartaal 2010 is te lezen dat het liquiditeitssaldo ultimo 2010 voldoende is om aan de renteverplichtingen aangaande de certificaten te voldoen, maar dat er geen liquiditeitsruimte meer is

voor het doen van aankopen en/of investeringen. Ook in 2011 zal niet veel investeringsruimte beschikbaar komen. Op basis van een in opdracht van het WIF uitgevoerd onderzoek naar de financiële slagkracht is de corporatie tot de conclusie gekomen dat het noodzakelijk is om met de certificaathouders in overleg te treden met betrekking tot het realiseren van een renteconversie. Aan de certificaathouders is voorgesteld om het vaste rendement van 4,5 procent per jaar om te zetten naar een vast rendement van 2,25 procent en een variabel rendement van 3,25 procent. Het variabele rendement wordt uitgekeerd op het moment dat het WIF aan een aantal prestatiedoelstellingen heeft voldaan. De commissie constateert dat het opvallend is dat reeds in de verslagen van de RvT daterend uit 2007 melding wordt gemaakt van het mogelijk opschorten van de rentebetalingen vanwege de druk op de exploitatie. In navolging hierop is in overleg met de AV gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft de corporaties de keuze geboden om het rendement te laten uitkeren, dan wel te converteren naar certificaten. Het heeft echter tot 2010 geduurd voor het WIF beleidsmatig invulling heeft gegeven aan de renteproblematiek.

Om invulling te kunnen geven aan haar (primaire) doelstelling heeft het WIF gezocht naar alternatieve financieringsbronnen. Het WIF heeft in 2010 overeenstemming bereikt met het Ministerie van WWI over het uitvoeren van een pilot (zie bijlage 5). Vastgoed wordt door het WIF aangekocht en ondergebracht in een vastgoed BV. In deze BV kunnen naast het WIF ook gemeenten, provincies, banken en private financiers participeren. In beginsel was er in het voorjaar van 2010 met het ministerie overeenstemming bereikt over de oprichting van een BV waarin ruim 700 wooneenheden zouden worden onder gebracht. Daarnaast was er een financier gevonden die bereid was te participeren in de BV. Om voor de commissie onduidelijke redenen is de BV constructie eind juni 2010 niet doorgezet. De corporatie geeft hierbij aan dat de transactie geen doorgang kon vinden omdat het WIF en het Ministerie van WWI niet op één lijn zaten met betrekking tot de uitwerking van de door de minister gestelde voorwaarden. Het WIF heeft er toen voor gekozen om de wooneenheden onder te brengen binnen de eigen Toegelaten Instelling. Hierdoor is het risico dat oorspronkelijk in de BV zou worden ondergebracht getransformeerd naar de gehele organisatie. Certificaathouders lopen hierdoor een groter risico. Dit beeld wordt bevestigd in het accountantsverslag 2010. Hierin stelt de accountant dat bij een soortgelijke constructie de huurexploitatie niet dekkend is voor de te betalen financieringslasten. In deze constructie is de mate waarin de corporatie aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen afhankelijk van het tempo van uitponden. Afwijking van het vastgestelde uitpondscenario heeft gevolgen voor de liquiditeitsontwikkeling van de constructie en kan daarmee mogelijk betalingsproblemen veroorzaken.

De keuze om het bezit aan te kopen binnen de Toegelaten Instelling heeft het WIF zichzelf beperkt in haar financiële slagkracht. Het is de commissie uit de beleidstukken en de visitatiegesprekken niet helder geworden waarop deze, in de ogen van de commissie, elementaire beleidskeuze gebaseerd is. Dit komt mede voort uit het feit de belanghebbenden die over deze kwestie aan het woord zijn geweest ieder een eigen beleving met betrekking tot de gemaakte beleidskeuze hebben. Deze komen niet met elkaar overeen. De commissie constateert dat het niet inzichtelijk is of deze beleidskeuze is getoetst door de RvT en of de RvT zich kan vinden in de keuze die door het WIF is gemaakt. Correspondentie hierover is niet terug te vinden in de aan de commissie ter beschikking gestelde documenten. Daarnaast hebben het bestuur en de RvT hier tijdens de gesprekken geen uitsluitsel over kunnen geven.

Op basis van bovenstaande concludeert de commissie dat het WIF in onvoldoende mate invulling heeft gegeven aan de door haar geformuleerde doelstellingen. Met name de tegenvallende opbrengsten van de uitgifte van certificaten en de wijze waarop het WIF invulling heeft gegeven aan de alternatieve financieringsproducten spelen hierbij een belangrijke rol.

3 Presteren naar Opgaven

Voor het WIF zijn geen landelijke, regionale of lokale opgaven vastgesteld. Het WIF werkt uitsluitend vanuit haar eigen doelstellingen. Als gevolg hiervan is het voor de commissie niet mogelijk het onderdeel Presteren naar Opgaven op basis van de door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland vastgestelde 4.0 systematiek te toetsen. Als gevolg hiervan komt het hoofdstuk Presteren naar Opgaven in dit visitatierapport te vervallen.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Bij reguliere corporaties zijn belanghebbenden bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Bij het WIF zijn de leden van het WIF, de verkopende corporaties, banken, Aedes, CFV, en het Ministerie van WWI als externe belanghebbenden geïdentificeerd. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van het WIF.

4.1 De belanghebbenden van het Wooninvesteringsfonds

Het WIF is met haar belanghebbenden in gesprek. Vanaf de oprichting is er veel overleg gevoerd met belanghebbenden, waarbij de maatschappelijke doelstelling van het WIF centraal heeft gestaan. Het gaat hierbij deels om formele overlegbijeenkomsten, waarvan schriftelijke vastlegging plaatsvindt. Een aantal corporaties en Aedes hebben aan de wieg van het WIF gestaan. Het Ministerie van WWI heeft een belangrijke rol gespeeld bij de positionering van het WIF door het WIF aan te merken als Toegelaten Instelling. Met AV is regelmatig van gedachten gewisseld over ontwikkelingen in en buiten het WIF. Formeel kunnen alleen leden van het WIF invloed uitoefenen op het te voeren beleid.

Tijdens de visitatiegesprekken is de belanghebbenden gevraagd hun positie ten opzichte van het WIF en hun beeld bij de prestaties van het WIF nader toe te lichten.

Onderstaande tekst is dan ook het beeld en oordeel van de belanghebbenden. Dit hoeft niet overeen te stemmen met het beeld en oordeel dat de commissie zich gedurende de visitatie gevormd heeft.

Certificaathouders

Het WIF is mede voortgekomen uit discussie binnen de ledenraad van Aedes. Aan de ene kant kregen corporaties kasstroomproblemen, terwijl er aan de andere kant corporaties waren met liquiditeitsoverschot. Sinds de start van het WIF heeft het WIF veel gerealiseerd. Het is echter niet altijd inzichtelijk welke strategie er aan de door het WIF gemaakte keuzes ten grondslag heeft gelegen. Het WIF heeft bij haar start een hoge ambitie geformuleerd die volgens de certificaathouders al snel niet realistisch is gebleken. Niet duidelijk is wat het WIF heeft gedaan om de organisatie bij te sturen en of het WIF voldoende grip had op haar eigen bedrijfsmodel. Daarnaast had het WIF zich meer voor mogen laten staan op de gerealiseerde prestaties. In het afgelopen jaar is het WIF nadrukkelijker met haar belanghebbenden gaan communiceren.

Certificaathouders vinden het van belang dat het WIF als instrument van de sector wordt gezien. Het ontbreken van draagkracht heeft gevolgen voor de toekomstige ontwikkelingen van het WIF.

Binnen het WIF zijn er twee soorten certificaathouders. Certificaathouders die vanuit de matchingsgedachte certificaten hebben afgenomen van het WIF en certificaathouders die bij verkoop van bezit aan het WIF een gedeelte van de koopsom in certificaten krijgen betaald. Het WIF wilde bij aanvang meer certificaten uitgeven. Hierin is het WIF niet geslaagd. De crisis heeft de corporatie hierbij parten gespeeld. Het WIF verandert nu eenzijdig de regels van het spel om toch aan de benodigde financiële middelen te komen. In eerste instantie was het de bedoeling certificaten verhandelbaar te maken. Dit is echter nooit van de grond gekomen. Het voorliggende voorstel voor renteconversie is door de certificaathouders met gemengde gevoelens ontvangen. Een bepaalde mate van solidariteit is op zijn plaats, maar niet tegen elke prijs. Er zullen zekerheden, risicobegrenzing en inzicht in de te voeren strategie tegenover moeten staan. Aan de andere kant is het belangrijk dat het WIF de kans krijgt zich te ontwikkelen. Deze ontwikkeling moet echter wel in het beleid van de corporatie zijn verankerd.

De prestaties van het WIF zijn over het algemeen goed. Het WIF heeft in een relatief korte periode veel gerealiseerd. De financiële prestaties zijn volgens de certificaathouders niet altijd even goed geweest. Het is belangrijk dat het WIF een evenwicht vindt tussen het aantrekken van kapitaal en het aankopen van woningen. Dit is nu in mindere mate transparant. Het WIF weet zich goed te bewegen in het krachtenveld waarin het zich bevindt. Daarnaast is het WIF innovatief en actief op zoek naar nieuwe methoden van financiering.

Het bezit dat het WIF aankoopt wordt over het algemeen goed onderhouden. Wel is te merken dat het WIF in haar onderhoudsbeleid rekening houdt met de uitponding van woningen. In het begin ervaren bewoners dit als lastig. Het WIF communiceert hier transparant over met de bewoners.

Het is niet bezwaarlijk dat de prestaties zich over het algemeen onder het begrote niveau bevinden. De certificaathouders hebben de begrip voor de situatie waar het WIF zich in bevindt en spreken hun waardering uit voor de prestaties die desondanks bereikt zijn.

Verkopende corporaties

De ambitie van het WIF is om collega-corporaties te helpen. Deze ambitie maken ze ook waar. Het WIF helpt corporaties met (acute) liquiditeitsproblemen en corporaties die een grote renovatie of investeringsopgave hebben. Het is ook mogelijk om bezit aan particuliere partijen te verkopen, maar het is lastig om hiervoor toestemming te krijgen van het Ministerie van WWI.

Corporaties doen niet uit luxe zaken met het WIF. Het WIF neemt uitpondscenario's van corporaties over. Het WIF koopt woningen in verhuurde staat en verkoopt ze vervolgens tegen de netto contante waarde vermeerderd met een risico-opslag. Uit de praktijk blijkt dat ze hier redelijk tot goed in slagen. In de onderhandelingen opereert het WIF transparant. Het WIF geeft inzicht in de opbouw van de verkoopprijs en probeert met de verkopende corporatie mee te denken om tot een voor de verkopende corporatie zo optimaal mogelijke oplossing te komen.

Het WIF spant zich in om invulling te geven aan de aankoopverzoeken die er zijn. Hierbij is het van belang ontwikkelingen in de markt niet uit het oog te verliezen en de bedrijfsstrategie hier op aan te passen.

Het WIF stelt zich zakelijk op richting haar nieuwe huurders. Op dit punt is er ruimte voor verbetering van de communicatie. Het verbeteren van de wijze van communiceren is een gezamenlijke opdracht van het WIF en de verkopende corporatie. Uit andere voorbeelden blijkt dat als er genoeg aandacht voor communicatie met de bewoners is, de overdracht over het algemeen goed verloopt. Het onderhoudsniveau wijkt af van wat huurders gewend zijn, wat voor sommige huurders lastig is om te accepteren. Hier zijn voor het WIF mogelijkheden voor verbetering.

Op het gebied van leefbaarheid ziet het WIF voor zichzelf geen rol weggelegd. Ook niet als hier door de gemeente specifiek om gevraagd wordt. Vanuit het perspectief van de Toegelaten instelling is dit vreemd, omdat leefbaarheidsactiviteiten tot de kerntaken van de corporatie behoren.

Het WIF gaat respectvol om met verkopende corporatie en maakt geen misbruik van de situatie waarin sommige corporaties zijn terechtgekomen. Het WIF handelt vanuit de geest van de volkshuisvesting.

Banken

Het bedrijfsmodel van het WIF is van toegevoegde waarde voor de corporatiesector. Het WIF is in staat om grote hoeveelheden woningen van andere corporaties over te nemen en deze uit te ponden. Het concept waarbij collega-corporaties participeren middels certificaten is theoretisch gezien een goed bedrijfsmodel. In de praktijk bleek dit concept lastiger in de markt te liggen dan verwacht. Corporaties zijn weliswaar vermogend, maar in veel gevallen niet liquide. Dit betekent dat corporaties geld moesten lenen voor het aanschaffen van certificaten. Een bijkomend probleem is dat de certificaten niet gemakkelijk verhandelbaar zijn.

Het gevolg van een afnemende uitgifte van certificaten is dat ook de inkomende stroom vastgoed afneemt, omdat er een beperkte financieringsruimte beschikbaar is. Het risico van de bank blijft hierbij beperkt, omdat de bank financiert op basis van een bepaald percentage certificaathouders. Het WIF heeft zich in voldoende mate ingespannen om invulling te geven aan de vraag en naar kunnen gepresteerd.

Door het economische klimaat, diverse overheidsmaatregelen en het Europa-dossier is liquiditeit in de corporatiesector een groot probleem geworden. Ook speelt de koppeling tussen huur en inflatie en de beperking in cashflow ontwikkeling die dit met zich mee brengt hierbij een rol.

Het risico van het WIF voor de bank is de afgelopen jaren betrekkelijk laag geweest. Dit heeft zich vertaald in lage rentetarieven. Of het WIF in de toekomst kan blijven opereren, hangt in toenemende mate af van de mutatiegraad die het WIF bereikt.

Het WIF is druk doende om via alternatieve financieringsproducten invulling te geven aan haar doelstelling. Tot op heden is het WIF er volgens de banken niet in geslaagd om hier succesvol invulling aan te geven. Er zijn wel degelijk partijen geïnteresseerd om hier in te participeren. Het is echter de vraag of het geprognosticeerde rendement in de huidige huizenmarkt daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Gezien het feit dat de belanghebbende geen zicht heeft op de volkshuisvestelijke prestaties van het WIF heeft de belanghebbende alleen een cijfer afgegeven in de categorie overig.

Aedes

Het WIF is als matchingsinstituut opgericht. Momenteel is het WIF aan het onderzoeken welke additionele financieringsmogelijkheden er zijn. Aedes ziet het WIF als middel om externe financiering in de sector aan te trekken.

Aedes heeft geen zicht op de prestaties en de mate waarin het WIF invulling geeft aan haar volkshuisvestelijke opdracht. Als belangenvereniging van de sector probeert Aedes afstand tot het WIF te bewaren. Om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen overweegt Aedes op bestuurlijk niveau afstand te nemen van het WIF.

Vanuit de solidariteitspositie van de sector krijgt het WIF een voorkeurspositie, het WIF is echter niet de enige speler in de markt. Het voordeel is dat corporaties als sector kunnen profiteren van een triple A rating, met als gevolg dat zij goedkoop kapitaal kunnen inkopen. Het is daarom van belang dat de sector in stand gehouden wordt. Het WIF is hier een middel voor. Op het moment dat de woningmarkt weer gaat functioneren, kan het WIF weer functioneren als matchingsinstrument en op deze wijze als katalysator tussen de verschillende corporaties gaan werken.

In toenemende mate worden de belanghouders betrokken bij de beleidsontwikkeling van het WIF. Op volkshuisvestelijk gebied was in een eerder stadium niet helder welke lijn door het WIF gevolgd werd. Hier is inmiddels meer duidelijkheid over gekomen. Het WIF moet in staat zijn om kritisch op zichzelf te reflecteren. Bij de verschillende scenario's moet hierbij ook het continuïteitsperspectief in het oog worden gehouden.

Gezien de positie van Aedes en daarmee samenhangend het beperkte zicht op de prestaties van het WIF heeft Aedes geen cijfer toegekend aan de prestaties die door het WIF gerealiseerd zijn.

Ministerie van WWI

Het WIF is opgericht vanuit de matchingsgedachte en vanuit het oogpunt van zelfregulering van de sector. In de praktijk is het WIF te kwalificeren als een liquiditeitsinstrument. Binnen het ministerie bestaat het beeld dat sommige corporaties het WIF hebben ingezet om van hun slechte bezit af te komen.

Inmiddels is inzichtelijk geworden dat de inkomende geldstroom opdroogt als gevolg van een teruglopende uitgifte van certificaten. Als gevolg hiervan is het WIF op zoek gegaan naar een nieuwe financieringsconstructie. Hierbij is ook het ministerie geraadpleegd. In het kader van de taakstelling van het WIF stond het ministerie niet onwelwillend tegenover het werken met vastgoed BV's. Uiteindelijk heeft het ministerie goedkeuring gegeven voor het uitrollen van een pilot. Tot op heden is de pilot niet afgerond. Het ministerie heeft zich hierbij wel afgevraagd wat het bestaansrecht van het WIF is. Het voortbestaan van het WIF moet geen doel op zich worden. Deze constructie kan namelijk ook door andere corporaties in het leven worden geroepen.

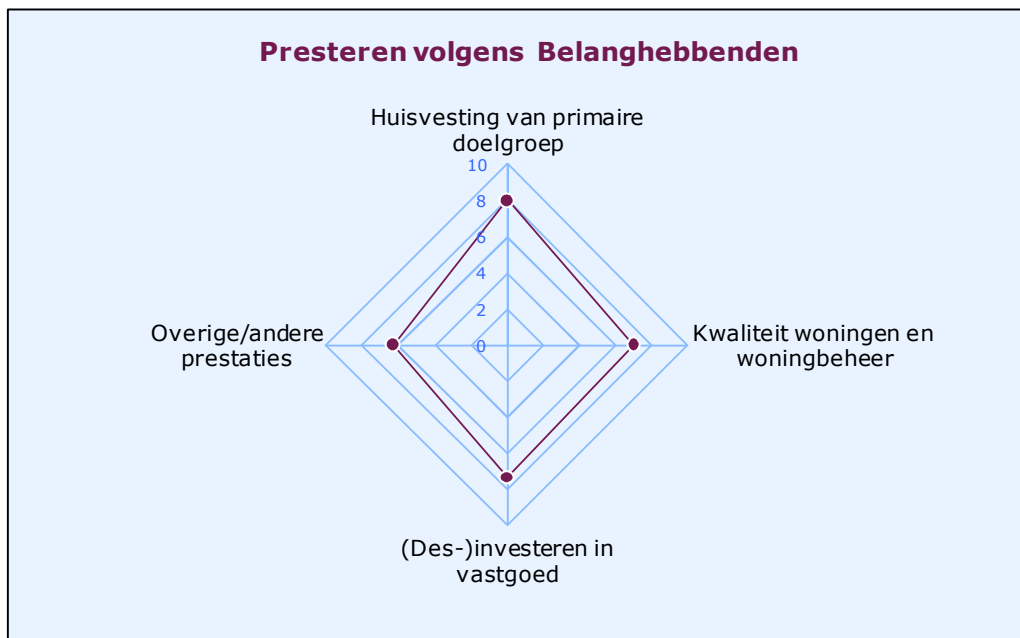
In de loop der tijd zijn selectiecriteria van het WIF meer rendementsgedreven geworden. Het WIF behoudt zich het recht voor om niet in te gaan op voorstellen als deze niet passen bij de gewenste portefeuille van het WIF. Het WIF heeft besloten met sommige corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte niet in zee te gaan, terwijl deze naar mening van het ministerie wel geholpen hadden moeten worden. De keuzes die het WIF maakt sluit soms in mindere mate aan bij de primaire doelstellingen van het WIF.

Gezien de positie van het Ministerie van WWI en de daarmee samenhangende politieke gevoeligheid heeft het ministerie geen cijfer toegekend aan de prestaties die door het WIF gerealiseerd zijn.

CFV

CFV geeft jaarlijks middels het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel een beeld van de prestaties van het WIF. Tot op heden is dit oordeel positief geweest. In het kader van de visitatie had de visitatiecommissie het op prijs gesteld om met CFV van gedachten te wisselen over de prestaties van het WIF in relatie tot het landelijk kader waarin het WIF opereert. Het CFV heeft ervoor gekozen om niet op het gespreksverzoek van de commissie in te gaan.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,3
Overige/andere prestaties	6,3
Gemiddelde score	7,2

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort het WIF een 7,2 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Het WIF heeft zich tijdens de visitatieperiode, naar oordeel van de belanghebbenden goed en naar maximaal kunnen ingespannen om invulling te geven aan haar (primaire) doelstelling. De belanghebbenden hebben waardering voor het feit dat ondanks de lastige economische omstandigheden het WIF zich op haar (primaire) doelstelling is blijven richten.

Wel constateren de belanghebbenden dat het niet altijd even inzichtelijk is hoe keuzes tot stand komen en vragen zij zich af de beslissing tot aankoop in toenemende mate wordt beïnvloed door rendementsoverwegingen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De kwaliteit van woningen en woningbeheer wordt door de belanghebbenden gewaardeerd met een ruim voldoende. Het WIF doet wat zij belooft. Het onderhoudsniveau van het WIF ligt op een ander niveau dan bewoners gewend zijn. Het WIF is hier open en transparant over. Het onderhoud van het WIF is gericht op uitponden van bezit en niet op het verlengen van de levensduur en het vergroten van het woonplezier van de bewoners. Uit de praktijk blijkt dat duidelijk communiceren met bewoners veel onrust wegneemt.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Op dit vlak heeft het WIF voor zichzelf geen ambities geformuleerd. Gezien de bijzondere opdracht van het WIF wordt dit prestatieveld in deze visitatie buiten beschouwing gelaten.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3.

De inspanningen van het WIF met betrekking tot het (des-)investeren in vastgoed worden door de belanghebbenden beoordeeld met een ruim voldoende. Het WIF heeft de begrote aantallen aan- en verkopen niet gerealiseerd. Volgens belanghebbenden is dit voornamelijk het gevolg van de economische omstandigheden. Het WIF heeft zich hierdoor niet laten weerhouden om prestaties te realiseren. Belanghebbenden zien dit en waarderen dit. Wel vragen belanghebbenden zich af of het WIF zichzelf niet te hoge ambities heeft opgelegd. In het kader van de veranderende marktomstandigheden was het raadzaam geweest deze ambities te herzien en aan te passen aan de veranderende markt. Hierdoor was het voor het WIF eenvoudig geweest om invulling te geven aan haar ambitie en richting de toekomst te bouwen aan een gedegen basis.

Kwaliteit van wijken en buurten

Op dit vlak heeft het WIF voor zichzelf geen ambities geformuleerd. Gezien de bijzondere opdracht van het WIF wordt dit prestatieveld in deze visitatie buiten beschouwing gelaten.

Overige/andere prestaties

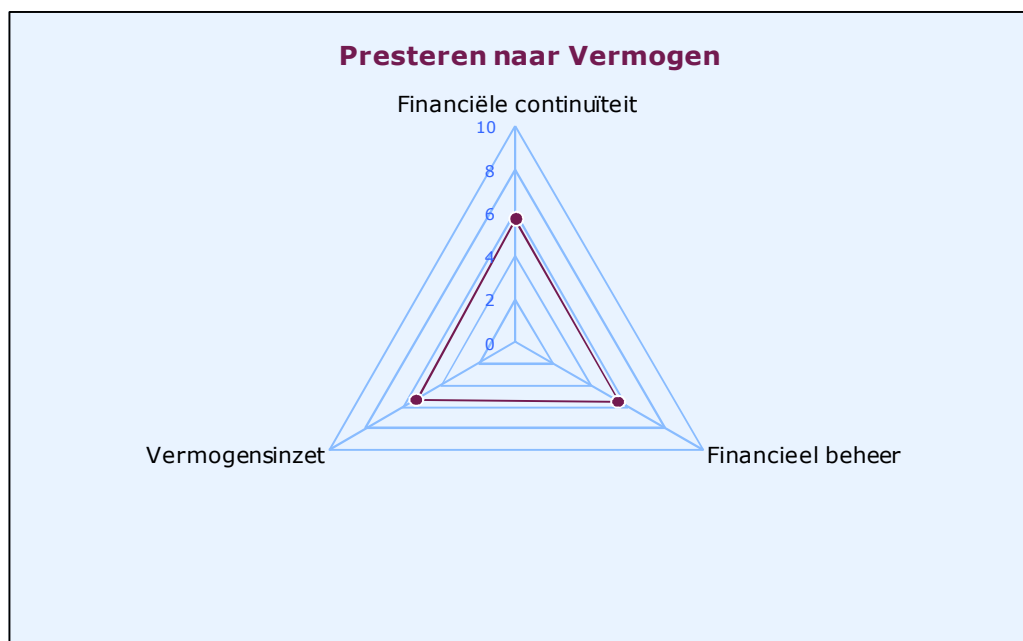
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,3.

De overige prestaties van het WIF worden door de belanghebbenden als voldoende beoordeeld. Het is het WIF niet gelukt om een evenwicht te vinden tussen het aantrekken van certificaten en het aankopen van bezit. Dit is voor een gedeelte te wijten aan de economische omstandigheden. Aan de andere kant spelen de keuzes die het WIF heeft gemaakt hierbij een belangrijke rol. Het WIF had ervoor kunnen kiezen om te handelen naar haar mogelijkheden en haar ambities te matigen. Om ook in de toekomst invulling te geven aan haar (primaire) doelstelling is het WIF op zoek naar alternatieve financieringsbronnen. Belanghebbenden waarderen de inspanningen die het WIF doet om invulling te geven aan haar doelstelling. In aansluiting daarop vragen belanghebbenden zich echter af wat het aantrekken van alternatieve financieringsbronnen betekent voor de bestaansgrond van het WIF, die zijn oorsprong in de matchingsgedachte vindt. Het werken met vastgoed BV's met participatie van externe gelden kan immers ook door andere corporaties worden ontplooid. Daarnaast is het voor belanghebbenden niet altijd even transparant welke keuzes er door het WIF worden gemaakt met betrekking tot alternatieve financieringsvormen.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van het WIF, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	5,7	25%
Financieel beheer	5,5	25%
Vermogensinzet	5,3	50%
Gemiddelde score	5,5	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Het onderdeel financiële continuïteit wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie, een oordeel over de liquiditeitspositie van de corporatie en een oordeel over de wijze van kasstroomsturing van de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

De commissie beoordeelt de vermogenspositie van het WIF als onvoldoende. Het WIF heeft weliswaar van het CFV op basis van de prognose gegevens 2010 - 2014 een A1-beoordeling ontvangen, wat er op duidt dat de corporatie haar eigen vermogen in voldoende mate inzet ten behoeve van haar volkshuisvestelijke opgaven. De commissie tekent hierbij aan dat op basis van de aangeleverde prognosegegevens het CFV sinds de oprichting van het WIF regelmatig aanvullend onderzoek heeft verricht om tot het A-oordeel te komen. Vanaf 2007 is in de prognoses een dalende lijn zichtbaar met betrekking tot de omvang van het aan te trekken bezit. Dit om te blijven acteren boven de door het CFV gestelde ondergrens. In de beoordeling 2009 en 2010 is het A1-oordeel mede tot stand gekomen door de aanname dat er in de periode 2009 - 2013, respectievelijk 2010 - 2014 door het WIF slechts beperkt wordt geïnvesteerd in het aantrekken van bezit. Dit lijkt niet te passen bij de primaire doelstelling van het WIF, namelijk het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. In aansluiting op deze ontwikkeling spreekt het CFV in correspondentie in zowel 2008 als in 2009 haar zorg uit omtrent de financiële positie van het WIF. Dit wordt onderschreven door een in 2010 in opdracht van het WIF uitgevoerd onderzoek, waarin wordt gesteld dat de huidige koers van het WIF leidt tot een fragiele financiële situatie. Mogelijke tegenslagen binnen het beleid kunnen leiden tot verdere verslechtering.

Bovenstaande beeld wordt onderschreven door de constatering van de commissie dat het bedrijfsmodel van het WIF uit evenwicht is geraakt. Het bedrijfsmodel van het WIF is tweeledig. Enerzijds gericht op het aankopen en uitpenden van bezit van collega-corporaties en anderzijds richt het WIF zich op het aantrekken van kapitaal uit de sector. Het kapitaal dat middels certificaten uit de sector wordt aangetrokken, is een belangrijke financieringsbron. De vraag naar overname van bezit is de afgelopen periode toegenomen, terwijl de (vrijwillige) afname van certificaten na een goede korte start in 2005 is afgebouwd tot nagenoeg geen.

Het WIF waardeert haar bezit in de jaarrekening op basis van de bedrijfswaarde, zijnde de netto contante waarde van de toekomstige kaststromen. Het WIF heeft voor zichzelf geen vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde geformuleerd.

De commissie beoordeelt de beschikbaarheid van voldoende liquide middelen als onvoldoende. Op basis van de meerjarenbegroting 2011 - 2015 is het WIF in 2011 niet in staat om nieuw bezit aan te kopen. Dit om in 2011 aan de lopende renteverplichtingen te kunnen voldoen. In de jaren 2012 - 2015 is de investeringsruimte beperkt tot circa 13 miljoen euro per jaar. Dit is aanzienlijk lager dan de investeringen die in voorgaande jaren zijn gedaan. Een in opdracht van het WIF uitgevoerd onderzoek laat zien dat het achterblijven van het aantal uitgepande woningen of een stijgende rente er voor kan zorgen dat de liquiditeitspositie van de Toegelaten Instelling onder druk komt te staan.

Het WIF gaat er vanuit dat via vastgoed BV's het nodige aan bezit kan worden aangekocht. Hiertoe is in 2010 een pilot gestart. Deze prestaties liggen in de toekomst en het is onzeker of deze prestaties daadwerkelijk worden gerealiseerd en wat de invloed hiervan is op de beschikbaarheid van liquide middelen binnen de Toegelaten Instelling. Doordat in 2010 de solvabiliteitsondergrens van 25 procent in zicht is gekomen, is het voor het WIF slechts beperkt mogelijk om extra financiering aan te trekken. Het WIF is met WSW in gesprek met betrekking tot toetreding tot het WSW. Tot op heden heeft het WSW nog geen borgingsruimte aan het WIF beschikbaar gesteld.

De commissie beoordeelt de sturing op kasstromen als ruim voldoende. Zowel in de kwartaalrapportages, in de jaarrekening als in de meerjarenbegroting zijn kasstroomoverzichten terug te vinden. Het WIF maakt hierbij onderscheid tussen operationele, investerings- en financieringskasstromen. Ook werkt het WIF binnen haar meerjarenbegroting met scenario's waarmee de mogelijke ontwikkelingen in de buitenwereld in relatie worden gebracht met prestaties van de corporatie. Het WIF brengt scenario's helder en overzichtelijk in beeld. Hierdoor is het duidelijk welke aannames er gehanteerd worden en wat de gevolgen van de gemaakte keuzes zijn. Minder inzichtelijk is of de in beeld gebrachte scenario's daadwerkelijk zijn gekoppeld aan de beleidskeuzes van de corporatie.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,5.

Het onderdeel financieel beheer wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de planning en controlcyclus van de corporatie en een oordeel over het treasurymanagement van de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

De corporatie beoordeelt de planning en controlcyclus als onvoldoende. Het WIF heeft gedurende de periode waarop de visitatie betrekking haar ambities niet planmatig, structureel en systematisch vastgelegd in een strategisch plan. Dit maakt het in mindere mate transparant welke stuurgegevens binnen de corporatie worden gehanteerd en of er een koppeling aanwezig is tussen de begroting en de uitgangspunten waarop deze gebaseerd is. Tevens is hierdoor niet inzichtelijk wat belangrijke stuurvariabelen voor de corporatie zijn. Met de introductie van het strategisch plan 2010 - 2013 is hier door het WIF een eerste stap in gezet. Het is echter voor de commissie nog niet geheel inzichtelijk hoe de keuzes die hierin gemaakt zijn, weerslag hebben op de voorliggende (meerjaren)begroting. Dit komt mede voort uit het feit dat de doelstellingen in het strategisch plan 2010 - 2013 in mindere mate SMART zijn geformuleerd. Daarentegen voldoet de managementinformatie aan de maatstaven. Uit de verslagen van de RvT is op te maken dat het in het verleden lastig bleek om de begroting op basis van realistische uitgangspunten op te stellen. Sinds de tweede helft van 2009 is hierin een verbetering zichtbaar.

Een ander signaal dat de planning en controlcyclus van het WIF in de visitatieperiode niet (geheel) op orde is, blijkt uit het jaarplan 2010. Hierin stelt het WIF vast dat in de biedingen die hebben plaatsgevonden in periode 2005 tot en met 2010 onvoldoende rekening is gehouden met de jaarlijkse bijdrage aan de exploitatie. Tevens stelt het WIF in het jaarplan 2010 vast dat de marge in het huidige bedrijfsmodel te laag is om buffers te kunnen opbouwen voor tijden van tegenspoed. Bovenstaande sluit aan bij de conclusie dat de stuurvariabelen in de visitatieperiode in mindere mate inzichtelijk waren.

De commissie komt tot de conclusie dat de treasury naar professionele maatstaven voldoende op orde is. Het WIF heeft de kasstroom over de komende jaren in beeld en vastgelegd in haar begroting. Daarnaast werkt het WIF met een goedgekeurd treasurystatuut. Een treasuryjaarplan, waarin de parameters voor financiële sturing zijn vastgelegd, ontbreekt. Deze zijn echter wel terug te vinden in de meerjarenbegroting. Conform de meerjarenbegroting 2011 - 2015 past de financieringsbehoefte bij de beschikbare middelen van het WIF. Hierbij tekent de commissie aan dat er in de meerjarenbegroting in beperkte mate ruimte is voor het aantrekken van nieuw bezit.

Dit maakt het voor het WIF lastig om invulling te geven aan haar primaire doelstelling (het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte) .

Doelmatigheid

Gezien het bijzondere karakter van het WIF heeft het CFV geen referentiegegevens beschikbaar. Door het ontbreken van de referentiegegevens is het voor het CFV niet mogelijk om een CIP rapportage op te stellen. De CIP rapportage vormt de basis voor de beoordeling van het onderwerp doelmatigheid. De commissie kan door het ontbreken van de CIP en daarmee het ontbreken van een vergelijkbare meetschaal geen oordeel uitspreken over het doelmatig presteren van de corporatie. De commissie onthoudt zich dan ook van beoordeling van dit onderdeel.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

Het onderdeel vermogensinzet wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de visie, mogelijkheden en maximalisatie met betrekking tot de vermogensinzet van de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

De commissie is van oordeel dat de corporatie haar vermogen onvoldoende beargumenteerd inzet voor haar primaire doelstelling, namelijk het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Het WIF werkt, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, vraaggericht en niet vanuit een eigen normenkader. Hierdoor is het voor de commissie niet helder welke keuzes het WIF maakt met betrekking tot de inzet van haar vermogen en welke motivatie hieraan ten grondslag ligt. Als gevolg daarvan is het voor de commissie niet te beoordelen of het WIF door inzet van haar vermogen in voldoende mate invulling geeft aan haar primaire doelstelling (het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte).

De commissie beoordeelt de mate waarin het WIF de mogelijkheden heeft onderzocht haar vermogen te verruimen als onvoldoende. Gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft, is reeds in 2007 in de verslagen van de RvT terug te lezen dat er binnen het WIF behoefte was aan versterking van het eigen vermogen. Uit de documenten en visitatiegesprekken is het de commissie niet gebleken in welke mate er in die periode vanuit beleidsmatig oogpunt actie is ondernomen om te komen tot versterking van het vermogen binnen de Toegelaten Instelling. Toen het einde van de financiële polsstok in zicht kwam, is de corporatie op zoek gegaan naar alternatieve financieringsvormen. Deze worden echter gezocht buiten de Toegelaten Instelling. Dit lost het vermogensprobleem binnen de Toegelaten Instelling niet op, waardoor het in mindere mate inzichtelijk is hoe het toekomstperspectief van het WIF er uit ziet. Daarnaast is het de commissie niet duidelijk welke risico's er kleven aan het financieren in het vastgoed BV's en het in samenhang daarmee aanbieden van financiële producten. Het is de commissie uit de beschikbare documenten en gevoerde gesprekken niet helder geworden of deze risico's in voldoende mate zijn afgewogen door het bestuur en de RvT van het WIF.

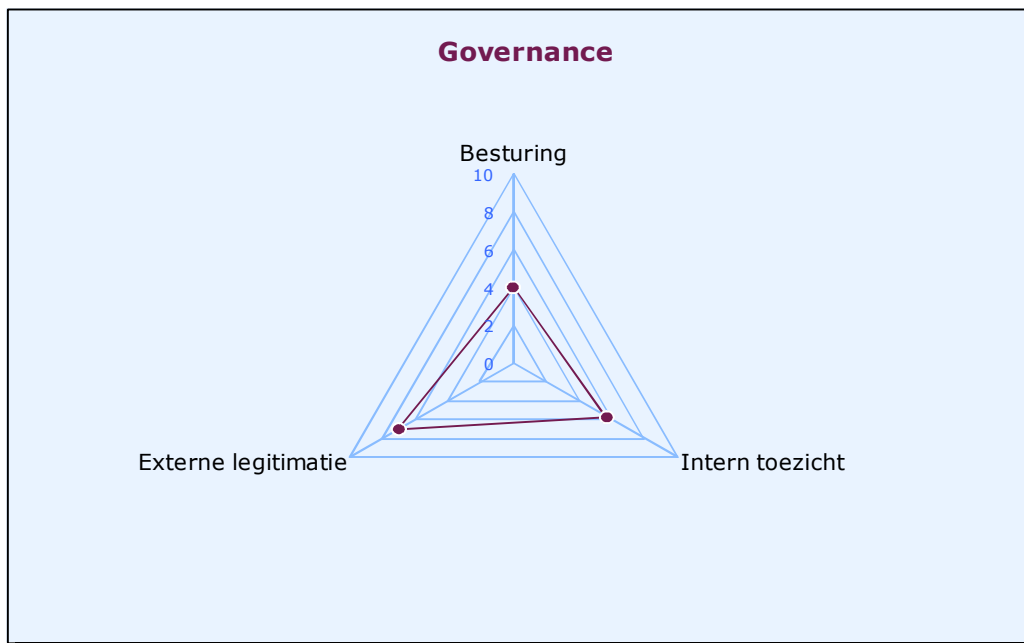
De commissie concludeert dat het WIF haar vermogen in voldoende mate maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties. Het WIF heeft de afgelopen jaren laten zien scherp aan de wind te zeilen en bereid te zijn risico's te nemen met betrekking tot het aantrekken van hun bezit en daarmee met de inzet van haar vermogen. Het WIF probeert haar vermogen te verruimen om invulling te geven aan haar primaire doelstelling, het verschaffen van

liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Een strategisch uitgangpunt lijkt hierbij echter te ontbreken. Het risico bestaat dat op basis van het huidige beleid het continuïteitsperspectief van het WIF in geding komt. Dit blijkt mede uit het feit dat het WIF een duidelijke stap op de plaats moet maken om aan haar verplichtingen te kunnen blijven voldoen, en het feit dat in het continuïteitsoordeel dat door het CFV wordt afgegeven zowel in 2009 als in 2010 reeds rekening mee wordt gehouden dat in de (nabije) toekomst geen aankopen meer kunnen worden gedaan.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	4,0
Intern toezicht	5,7
Externe legitimatie	7,0
Gemiddelde score	5,5

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0

Het onderdeel besturing wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over het functioneren van Plan, Check en Act binnen de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

De commissie beoordeelt het functioneren van Plan binnen het WIF als ruim onvoldoende. Met betrekking tot de visitatieperiode heeft het WIF haar visie en daaruit voortvloeiende ambities en doelstellingen niet vastgelegd in een strategisch plan, noch in andere beleidsdocumentatie. Uit de verslagen van de AV en RvT en uit de

gesprekken tijdens de visitatie met bestuur en RvT blijkt in mindere mate een beleidsmatige benadering. Hierdoor was het voor het WIF, maar ook voor de belanghebbenden in mindere mate inzichtelijk op basis van welke uitgangspunten het bedrijfsmodel van het WIF tot stand is gekomen. Tevens was niet inzichtelijk of dat de ambities en doelstellingen passend waren bij de financiële mogelijkheden van het WIF. Daarnaast heeft het WIF geen duidelijke variabelen gedefinieerd op basis waarvan het WIF sturing geeft aan haar beleid. Onderzoek dat in 2010 in opdracht van het WIF is uitgevoerd maakt inzichtelijk dat een beleidswijziging noodzakelijk is om de financiële stabiliteit te bewaren.

Met het strategisch plan 2010 - 2013 zet het WIF een stap in de goede richting. De commissie constateert dat de doelstellingen zoals deze in het plan zijn geformuleerd aansturen op een verbreding van de opdracht van het WIF. De doelstellingen in het strategisch plan 2010 - 2013 zijn in mindere mate SMART geformuleerd. Daarnaast is niet inzichtelijk wat de consequenties van het strategisch plan zijn voor de vermogensontwikkeling van het WIF en of bij het opstellen van het strategisch plan in voldoende mate rekening is gehouden met omgevingsvariabelen en mogelijk risico's die aan de beleidskeuzes van het WIF zijn verbonden.

In verslagen van de AV is terug te lezen dat het WIF leden betreft bij keuzes die het WIF maakt. Het was voor leden echter in mindere mate inzichtelijk of deze keuzes ook pasten in de beleidslijn van de corporatie. Dit omdat een gefundeerd strategisch plan ontbrak. Tot op heden heeft het WIF nog geen tevredenheidsonderzoek onder haar belangrijkste belanghebbenden uitgevoerd. Dit behoort wel tot de ambities van het WIF voor de komende planperiode.

Zoals geschreven is het de commissie op basis van de aangeleverde stukken en de gevoerde gesprekken niet helder geworden hoe de ambities van het WIF tot stand zijn gekomen. Daarnaast is niet inzichtelijk of en op welke wijze de ambities van het WIF met betrekking tot de visitatieperiode zijn afgestemd binnen de RvT. Uit de verslagen van de RvT blijkt dat op jaarlijkse basis de begroting van het WIF wordt besproken. Tevens blijkt dat er door de RvT regelmatig (forse) afwijkingen van de begroting werden geconstateerd. Vanaf 2009 is hier verbetering in gekomen. Het is de commissie niet inzichtelijk geworden op basis van welke uitgangspunten de jaarbegroting door de RvT werd getoetst en daarmee samenhangend of het bestuur en de RvT vanuit dezelfde visie opereerden in de visitatieperiode.

De commissie beoordeelt het functioneren van Check binnen het WIF als ruim onvoldoende. Het ontbreken van vastgelegde strategische doelstellingen maakt het voor het WIF lastig sturing te geven aan de organisatie. Doordat de (jaar)begrotingen niet gebaseerd zijn op SMART geformuleerde ambities heeft het WIF in de afgelopen jaren voornamelijk vraag (wooneenheden) en aanbod (certificaten) gestuurd gewerkt. Dit beperkt het WIF in haar stuurmogelijkheden. Voor het WIF was inzichtelijk welke projecten er in de pijplijn zaten, echter kon het WIF pas achteraf constateren wat de gevolgen van het gevoerde beleid waren voor de vermogenspositie van de corporatie. Dit komt mede voort uit het feit dat het WIF voor zich zelf geen duidelijk kader heeft geformuleerd om binnen te acteren. Monitoring blijft hierdoor instrumenteel. De commissie heeft niet kunnen constateren dat er gedurende de visitatieperiode een zichtbare binding was tussen monitoring en de strategische uitgangspunten van de

corporatie.

Het jaarbericht van het WIF is transparant en goed leesbaar. In het jaarbericht worden voorgenomen en gerealiseerde prestaties niet met elkaar geconfronteerd. Ook maakt het WIF niet inzichtelijk of er grote afwijken zijn geconstateerd ten opzichte van de voorgenomen prestaties en wat de gevolgen hiervan zijn voor het beleid van de corporatie.

De commissie beoordeelt het functioneren van Act binnen het WIF met een ruim onvoldoende. De commissie constateert dat de kwartaalrapportages van een kwalitatief goed niveau zijn. Uit de verslagen van de RvT is te lezen dat met name in 2009 aanzienlijke verbeteringen zijn doorgevoerd in de kwaliteit van de verslaggeving. Afwijkingen ten opzichte van de begroting worden geconstateerd en verklaard. Het is echter niet inzichtelijk welke invloed de geconstateerde afwijkingen hebben voor het beleid van de corporatie. Daarnaast maakt het WIF niet inzichtelijk of en hoe het WIF haar beleid daadwerkelijk aanpast op basis van geconstateerde afwijkingen. De commissie constateert dat het voor het WIF reeds in 2007 duidelijk is dat de vermogensopbouw te wensen over laat. Op operationeel niveau is hierop door het WIF veel actie ondernomen met betrekking tot het aantrekken van additionele certificaten. De commissie neemt waar dat het WIF op strategisch niveau later in actie komt. Hier had de RvT een vanuit haar positie als toezichthouder belangrijke rol in kunnen spelen.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Het onderdeel intern toezicht wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de het functioneren van de RvT, het toetsingskader dat de RvT hanteert en de toepassing van de governancecode binnen de corporatie. Onderstaand worden deze onderdelen afzonderlijk behandeld.

De commissie beoordeelt het functioneren van de RvT binnen het WIF als onvoldoende. Uit de verslagen van en de gesprekken met de RvT blijkt dat deze opereert in een open cultuur. Binnen de RvT is ruimte voor discussie en afwijkende meningen.

Op het gebied van zelfreflectie voldoet de RvT van het WIF niet aan de in het visitatiekader gestelde richtlijnen. Tot op heden heeft de RvT geen zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een externe adviseur. In 2009 heeft de RvT een integriteitscode voor het WIF vastgesteld en daarmee verankerd in de structuur van de corporatie. Integriteit en belangenverstremgeling nemen geen prominente plek in op de agenda van de RvT. Los van de vaststelling van de integriteitscode is dit thema niet terug te vinden in de verslagen van de RvT die de commissie van de corporatie ontvangen heeft.

De RvT is zich bewust van haar rol, stelt kritische vragen en durft keuzes te maken. Uit de verslagen van de RvT blijkt dat de RvT een project heeft stopgezet omdat dit niet in voldoende mate paste bij de primaire doelstelling (het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte) van de corporatie. Uit

de praktijk blijkt dat de RvT afhankelijk is van de informatie die aan hen ter beschikking wordt gesteld en niet zelf actief informatie verwerft. Door het bestuur en de RvT zijn geen randvoorwaarden geformuleerd om een effectieve toezichtsrelatie vorm te geven. In 2005 heeft de RvT het bestuur een onbeperkt mandaat met betrekking tot het aan- en verkopen van bezit. Dit beperkt de RvT in haar zicht op het aan- en verkoopproces. Daarnaast zijn er met betrekking aangaan van andere verplichtingen geen duidelijke afspraken vastgelegd. Het reglement Raad van Toezicht en het Directiestatuut bieden hier in mindere mate aanknopingspunten voor. De bestuurder heeft met de RvT afgesproken dat aan- en verkopen met ingang van 2011 binnen de RvT zullen worden goedgekeurd.

Als belangrijkste stuurinstrument wordt door de RvT de aankoopkalender genoemd. Het is niet inzichtelijk of deze kalender een weergave is van alle corporaties die interesse hebben getoond om bezit aan het WIF te verkopen. Daarnaast is uit de kalender niet op te maken of de corporaties passen bij de primaire doelstelling van het WIF, namelijk het verschaffen van liquiditeit aan corporaties met een urgente liquiditeitsbehoefte. Een ander voorbeeld van het ontbreken van een effectieve toezichtsrelatie is te vinden in de pilot vastgoed BV's. In hoofdstuk 2 wordt melding gemaakt van het niet doorgaan van de pilot en het als gevolg daarvan aankopen van bezit binnen de Toegelaten Instelling in juni 2010. De afweging van deze belangrijke beslissing en een analyse van de gevolgen van deze keuze voor de (vermogens)positie van het WIF zijn niet terug te vinden in de verslagen van de RvT. Het is de Commissie uit de gesprekken en beleidsstukken niet helder geworden in welke mate de RvT betrokken was bij deze keuze en op welke wijze de RvT geïnformeerd is.

De RvT heeft een profielschets waarin is vastgelegd waarin leden van de RvT binnen het WIF moeten voldoen. Zo worden er specifieke eisen gesteld aan de voorzitter en aan het lid van de RvT met een financiële achtergrond. Daarnaast is de RvT samengesteld uit personen met diverse achtergronden. De profielschets is opgebouwd conform de vereisten zoals deze zijn vastgelegd in de Governancecode. Binnen de huidige RvT ontbreekt een lid met een duidelijk financieel profiel. De commissie heeft twijfels of de mate van financiële expertise binnen de RvT passend is in het bijzondere financiële karakter van het WIF. Het WIF vertoont kenmerken van een financiële instelling. Hierbij is specifieke kennis binnen de RvT onontbeerlijk.

Op basis van bovenstaande concludeert de commissie dat de kwaliteit van de RvT in voldoende mate geborgd is om toezicht te kunnen houden op het WIF. De RvT beschikt echter in onvoldoende mate over informatie om een effectieve toezichtsrelatie met de bestuurder te ontwikkelen.

Het toetsingskader dat door de RvT wordt gehanteerd wordt door de commissie beoordeeld met een ruim onvoldoende. Zoals hierboven beschreven ontbreekt binnen het WIF een helder toetsingskader wat door de RvT gebruikt wordt om het beleid van het bestuur te toetsen. Er zijn geen duidelijke afspraken gemaakt met betrekking tot de mandatering. Het ontbreken van een strategisch kader heeft het de RvT in ieder geval tot 2010 bemoeilijkt de beleidskeuzes die door het bestuur zijn gemaakt te toetsen. Daarnaast blijkt uit de verslagen van de RvT onvoldoende dat er bij beleidskeuzes aandacht wordt besteedt aan de risico's die deze keuze met zich meebrengen. Ook is niet inzichtelijk of mogelijke risico's daadwerkelijk door het

bestuur en de RvT worden gewogen bij het maken van keuzes. De RvT heeft in het visitatiegesprek aangegeven dat de verkoopkalender voor de RvT het belangrijkste stuurinstrument is. Het is echter niet inzichtelijk hoe en of dit document verankerd is in de beleidscyclus van het WIF.

De toepassing van de governancecode wordt door de commissie beoordeeld als goed. Het WIF heeft blijkend uit de VTW checklist Governancecode de governancecode volledig toegepast. In relevante gevallen legt het WIF in haar jaarverslag uit waarom op bepaalde punten van de code wordt afgeweken. De corporatie hanteert een beloningsbeleid voor haar bestuurder en RvT. Deze voldoet aan de geldende beloningscodes.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Het WIF heeft in ruim voldoende mate voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden. Het WIF heeft als rechtsvorm gekozen voor een vereniging. Binnen de vereniging hebben de leden vergaande bevoegdheden. Deze zijn vastgelegd in de statuten van de vereniging. Hiermee zijn de leden de belangrijkste belanghebbenden van de vereniging. Minimaal op jaarlijkse basis treedt het WIF met haar leden in overleg tijdens een AV. Hierbij is zowel het bestuur als de RvT aanwezig. Voor zover leden van de RvT niet aanwezig zijn wordt dit verantwoord in het jaarverslag.

Tijdens de AV stelt het WIF haar leden in de gelegenheid advies uit te brengen met betrekking tot de jaarrekening, het jaarverslag en de te volgen strategie en beleidsvorming. Van de bijeenkomsten wordt een schriftelijke vastlegging gemaakt. In deze verslagen worden de keuzes en discussie van de ledenraad gedocumenteerd. Deze vastlegging wordt aan de leden beschikbaar gesteld.

Gezien de bijzondere positie van het WIF voert het WIF geen overleg met afzonderlijke huurdersraden. Wel heeft het WIF op regelmatige basis contact met de Woonbond. Op deze wijze zijn de contacten met de huurders geborgd.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief	
	1	2	3	4	5	6				
Presteren naar Ambities										
Prestaties in het licht van de eigen ambities	6,0	7,0	nvt	7,0	nvt	5,0	6,3	1,0	6,3	
Presteren naar Opgaven										
Prestaties in het licht van de opgaven	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	8,0	7,0	nvt	7,3	nvt	6,3	7,2	nvt	7,2	
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit	Vermogenspositie		5,0		5,7	25%	5,5			
	Liquiditeit		5,0							
	Integrale kasstroomsturing		7,0							
Financieel beheer	Planning en controlcyclus		5,0		5,5	25%				
	Treasurymanagement		6,0							
Doelmatigheid						nvt		nvt	nvt	
Vermogensinzet	Visie		5,0		5,3	50%				
	Mogelijkheden		5,0							
	Maximalisatie		6,0							
Governance										
Besturing	Plan		4,0		4,0	33%	5,5			
	Check		4,0							
	Act		4,0							
Intern toezicht	Functioneren RvC		5,0		5,7	33%				
	Toetsingskader		4,0							
	Toepassing Governancecode		8,0							
Externe legitimatie						7,0		7,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									6,1	
* Prestatievelden										
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties				

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

PnO	0. statuten van Wooninvesteringsfonds	a. statuten
	1. Relevante convenanten, contracten	
	2. Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)	
	3. Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend	
	4. verkoopbeleid bezit	
PnA	5. Documenten waaruit monitoring van prestaties blijkt	a. verkooprapportage (3x) b. aankoopkalender (1x) c. KPMG report compliance certificaten 30 June 2010 d. mjob Metaallaan e. overzicht AeDex Benchmark 2009 f. portefeuillevierloop 31-12-2010 g. rapportage portefeuillevierloop 31-12-2010
	6. Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen	a. jaarplan 2010
	7. Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties)	a. brief E.E. van der Laan b. advies CFV aan WWI c. ruling Belastingdienst d. WIF externe funding - getekende versie e. aanvullende brief inzake pilot f. vaststellingsovereenkomst WIF-Belastingdienst Utrecht-Gooi g. brief L. Esselink met nadere toelichting
	8. Plannen: (meerjaren)beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan	a. strategisch plan 2010-2013 verstrekt op 11-01-2011
	9. Jaarverslagen en jaarrekeningen van 2007, 2008, 2009 en 2010	a. Jaarverslagen en jaarrekeningen 2007, 2008 en 2009
	10. Relevante beleidsnotities	a. WIF analyse financieringsstructuur b. bestuursbesluit rente uitkering 2009 c. resultaten onderzoek financiële positie d. presentatie ALV WIF e. communicatiestrategie 2010-2014 f. memo bestuursstructuur verbindingen WIF g. memo presentatie WIF t.b.v. corporatie (voorbeeld)
PvS	11. Stakeholdersregister (indien beschikbaar)	a. overzicht leden WIF (Certificaathouders: overzicht in Jaarbericht)
	12. Documenten met opvattingen van stakeholders/leden	a. verslag overleg met Aedes d.d. 30 augustus 2010
	13. Verslagen van overleg met stakeholders/leden	a. verslagen ALV afgelopen jaren
	14. Tevredenheidsonderzoeken onder belanghouders	14. is er niet
	15. Prestatieafspraken, convenanten, contracten met stakeholders	a. prijssupplementen Tranche I t/m VIII b. investeringsmemorandum c. inschrijfformulier certificaten d. bevestiging inschrijving Wherestad e. facility agreement Fortis BNG 2008 f. supplementel agreement ABN BNG 2010

PnV	16. Individuele beoordeling van het CFV 'Corporatie in Perspectief'	<u>CFV - continuïteitsoordeel</u>
	<i>Rapportage CiP wordt door het CFV voor WIF laatste jaren niet gemaakt.</i>	a. continuïteitsoordeel 2009 en 2010
		<u>CFV - oordeelsbrief CiP</u>
		a. oordeelsbrief 2009 en 2010
		b. brief over geen CiP rapportage
		c. diverse correspondentie CFV
		<u>CFV - solvabiliteitsoordeel</u>
		a. solvabiliteitsoordeel 2009 en 2010
		b. aangepaste bijlagen WIF solvabiliteitsoordeel 2010
	17. Jaarrekeningen	17. zie 9.
	18. Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming	a. begroting 2011-2015
		b. begroting 2011-2015 updated hedge
		c. kaderbrief begrotingscyclus 2011
	19. verslagen en brieven van de accountant	a. getekende bevestiging jaarrekening en bevestiging inzake assurance rapport
		b. diverse correspondentie accountant 2007 t/m 2010
	20. Meest recente accountantsverslag en managementletter en/of interim-controle	a. accountantsverslag 2009 (bevat managementletter)
		b. balans verlies en winst cumulatief
	21. Meest recente kwartaalrapportage	a. Q4 2010 kwartaalrapportage
	22. Relevante briefwisseling met CFV en WSW	a. brief aanvraag deelnemerschap WIF
		b. bezwaarschrift inzake bijdrageheffing
		c. brief CFV bezwaar tegen bijdrageheffing 2010
		d. brief CFV vervolgonderzoek integriteitsbeleid
		e. brief CFV toelichting netto bedrijfslasten 2009
		f. toelichting netto bedrijfslasten 2009
		g. agenda overleg WSW
	23. Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency	a. verslag auditcommissie 18 oktober 2010
		b. verslag auditcommissie 31 januari 2011
		c. treasury statuut
		d. discussiestuk aankopen tbv RvT 1 februari 2011
		e. DSCR Q4 2009 tm Q3 2010
		f. memo hedgelimieten-hedging
		g. memo strategische agenda WIF klankbordgroep
Gov	24. Documenten over toezicht incl. relevante notulen vergaderingen RvC 2010	a. verslagen Raad van Toezicht 2010
		b. remuneratierapport
		c. directiestatuut
		d. reglement van Raad van Toezicht
		e. integriteitscode
		f. klokkenluidersregeling
		g. profiel Raad van Toezicht
		h. reglement Auditcommissie
		i. toestemmingsverklaring Raad van Toezicht aankoop
		j. verslagen Raad van Toezicht 2007 - 2009
	25. Organogram werkorganisatie	a. Organogram werkorganisatie 2011

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer prof. ir. drs. W.J. Vrakking (voorzitter)
- De heer J.G.T. Bouwman
- Mevrouw W. van de Rotte

Directeur/bestuurder

- Mevrouw K.E. de Graaf

Managementteam

- De heer A.L. Bovenberg (manager funding & capital markets)
- De heer A. Groen (manager finance & administration)

Leden van het WIF (certificaathouders)

- Mevrouw drs. E.W.M. van Asten (Rentree)
- De heer E. de Groot (Woningbouwvereniging Volksbelang)
- De heer F.M.M. Visschedijk (Woningstichting Brummen)
- Mevrouw drs. K. Walter (Woningstichting De Goede Woning)
- De heer W.J.M. Angenent (Vivare)

Verkopende corporaties

- De heer ing. A. Slot (Woningstichting Wherestad)
- De heer H. Leurink (Woningstichting Wherestad)
- De heer J Lueb (Woonmaatschappij Domein)
- De heer G.W.M. van de Ven (Omnia Wonen)
- Mevrouw M.L.H. Depondt-Olivers (Woonpunt)

Aedes

- De heer drs. J. Boeve

Ministerie van WWI

- De heer T. Nieuwenhuizen

Bank

- De heer R. van Deelen (ABN AMRO)
- De heer O. Vreeken (ABN AMRO)
- De heer F.J. Reynaers (BNG)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:

Hooge, dr. E.H.

Geboorteplaats en -datum:

Arnhem, 19 december 1967

Woonplaats:

Amsterdam



Huidige functie:

- Lector aan de Educatieve Hogeschool van Amsterdam (Ehva). Werkdomein: School en omgeving in de grote stad.

Onderwijs

- 1998 Doctoraat in de Onderwijskunde, Universiteit van Amsterdam
- 1993-1994 Postdoctorale onderzoekopleiding voor de Bestuurskunde en Beleidswetenschap, Rijksuniversiteit Leiden
- 1992 – 1993 Postdoctorale onderzoekopleiding , Onderzoeksschool Pedagogische en Onderwijskundige Wetenschappen, Universiteit van Amsterdam.
- 1993 Cursus didactische vaardigheden, Universiteit van Amsterdam
- 1987 - 1992 Doctoraalstudie Onderwijskunde Faculteit der Pedagogische en Onderwijskundige Wetenschappen, Universiteit van Amsterdam
- 1980 – 1986 Gymnasium, St. Bonifatiuscollege te Utrecht

Loopbaan:

- vanaf 2007 Visitator Raeflex
- 2007 Lector 'School en omgeving in de grote stad' aan de Educatieve Hogeschool van Amsterdam, Onderwijs en Opvoeding
- vanaf 2005 Freelance onderzoeker en adviseur op het gebied van beleid, bestuur, organisatie en governance, met name bij onderwijsinstellingen en woningcorporaties
- 2004 - 2007 Lector Corporate Governance aan Avans Hogeschool, Breda – 's Hertogenbosch.
- 2001 - 2006 Stafid en onderzoeker bij het Max Goote Kenniscentrum voor de bve-sector, Universiteit van Amsterdam
- 2003 - 2004 Freelance Professor bij het Europese Tempus/Tacis project "Retraining Educational Administrators". Higher School of Economics, Moskou
- 2001 - 2004 Freelance docent MA- en doctoraalstudenten beleid en organisatie in het onderwijs. Universiteit van Amsterdam
- 2000 - 2004 Senior-adviseur bij Zunderdorp Beleidsadvies & Management te Den Haag
- 1999 - 2000 Eerste beleidsmedewerker onderwijs. Afdeling onderwijs, Sector Welzijn Onderwijs Sport, Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, Amsterdam
- 1995 - 1999 Strategisch beleidsmedewerker, Procesmanagement Basisvorming (PMB), vanaf 1996 samengegaan met de Stuurgroep Tweede Fase in het Procesmanagement Voortgezet Onderwijs (PMVO), Den Haag
- 1992 - 1996 Assistent in Opleiding, Vakgroep Onderwijskunde, Faculteit der Pedagogische en Onderwijskundige wetenschappen, Universiteit van Amsterdam

Nevenfuncties:

- vanaf 2010 Lid Bestuur Programmaraad voor Onderwijsonderzoek PROO bij NWO
- vanaf 2008 Lid Monitoring Commissie Governance Woningcorporaties in opdracht van de ledenraad van Aedes
- vanaf 2006 Lid redactie van het Nederlands Tijdschrift voor Onderwijsrecht en Beleid (NTOR).
- 2006 - 2009 Lid redactie tijdschrift Goed Bestuur
- 2006-2008 Voorzitter onafhankelijke Commissie Governance (Cie Hooge) in opdracht van de MBO raad
- vanaf 2006 Lid Raad van Advies van de Vereniging van Toezichthouders van Onderwijsinstellingen (VTOI).
- vanaf 2005 Secretaris van de Commissie 'Nieuw arrangement woningcorporaties-Rijk' (Cie de Boer), in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Aedes, brancheorganisaties van woningcorporaties.
- vanaf 2005 Lid Commissie "Professionalisering Toezicht" van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW)
- 2004 - 2009 Bestuurslid Stichting Spinoza Lyceum, Amsterdam.
- 2003-2008 Lid redactieraad Socialisme & Democratie, maandblad van de Wiardi Beckmanstichting.
- vanaf 2000 Secretaris van de Sint Jorisstichting, ter instandhouding van het Westersch Litterarisch Genootschap V.N.I.C.A.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wooninvesteringsfonds te Zeist

visitatieweek: 12 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw dr. E.H. Hooge

Geboortedatum : 19 december 1967

Handtekening : 

Datum : 20 januari 2011

Algemeen commissielid:

Naam, titel, voorletters:

Swagerman, Prof. dr. D.M.

Geboorteplaats en -datum:

Amsterdam, 7 juni 1949

Woonplaats:

Hilversum



Huidige functie:

- Hoogleraar Controlling, management consultant met het zwaartepunt op het terrein van organisatie en inrichting van de financiële functie

Onderwijs:

- 1996 – 2000: Universiteit Twente: Doctoraat (dr.) Faculteit Technologie & Management
- 1998: SIOO: Master of Change Management MCM
- 1991 – 1992: Universiteit Delft: Chartered Engineer Telecommunication Master of Business Telecommunication MBT
- 1989 Stanford University: Senior Executive Program SEP 89
- 1981 – 1983: SIOO Post-doctorale opleiding Organisatiekunde SIOO 39
- 1977 – 1978: Michigan State University, East Lansing, MI, USA: Graduate Business School; Master of Business Administration MBA
- 1969 – 1975: Universiteit van Amsterdam: Doctoraal Algemene Politieke en Sociale Wetenschappen; afstudeerrichting bestuurskunde drs
- 1969 – 1971: Staatsexamen HBS-a
- 1967 – 1969: HAVO
- 1963 – 1967: LTS-electrotechniek

Loopbaan:

- 2006 – heden: Visitator Raeflex
- 2002 – heden: hoogleraar controlling aan de Rijksuniversiteit Groningen
- 1997 – heden: zelfstandig adviseur. Verricht advieswerk op het terrein van de organisatie en inrichting van de financiële functie.
- 1997- 2004: verbonden aan Deloitte te Amsterdam
- 1993 – 1997: Deloitte & Touche management consultants BV partner belast met financieel management en internationale praktijk
- 1991 – 1993: Deloitte & Touche Corporate Finance BV: director Financial Consultancy
- 1993 – 2003: Parttime Universiteit Twente: Faculteit Technologie & Management, richting Technische Bedrijfskunde afdeling Financieel Management en Bedrijfseconomie en afdeling Bestuurlijke informatiekunde
- 1999 – 2002: Eurac/Erasmus Universiteit Rotterdam: docent financieel management en treasury management aan de Postdoctorale opleiding tot Registercontroller
- 1986 – 1991: KPMG te Amsterdam: partner adviesgroep Financieel Management
- 1983 – 1986: Price Waterhouse te Den Haag: manager management consulting
- 1981 – 1983: NV Koninklijke Bijenkorf Beheer KBB te Amsterdam: directie-assistent
- 1978 – 1981: Twijnstra Gudde te Deventer
- 1975 – 1977: Moret & Limperg te Amsterdam

Nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter van het audit committee van de Woningcorporatie Far West te Amsterdam
- Bestuurder pensioenfonds PME
- Lid van de visitatiecommissies Pensioenfonds Nedlloyd, Pensioenfonds Audax, Pensioenfonds Gasunie, Pensioenfonds Koopvaardij.
- Voorzitter Bestuur Blarickhof (charitatief fonds in de gezondheidszorg)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wooninvesteringsfonds te Zeist

visitatieweek: 12 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer prof. dr. D.M. Swagerman

Geboortedatum : 7-6-1949

Handtekening : 

Datum : 14-1-2011

Secretaris:

Naam, titel, voorletters:
Lucassen, drs. A.C. (Ard)

Geboorteplaats en -datum:
Boxmeer, 21-06-1978

Woonplaats:
Oudewater



Huidige functie:

- Senior Consultant Organisation & Control bij BDO Consultants BV

Onderwijs:

- Doctoraal bedrijfskunde, afstudeervariant Strategie, Marketing en Distributie, aan de Radboud Universiteit Nijmegen (1999 - 2002)
- Bedrijfseconomie aan de Hogeschool van Utrecht (1995 - 1999)
- Havo, St. Antonius-College te Gouda (1990 - 1995)

Loopbaan:

- 2011 - heden Senior Consultant Organisation & Control bij BDO Consultants BV
- 2009 - heden Secretaris Raeflex
- 2008 - 2010 Consultant bij BDO CampsObers Business Control B.V.
- 2004 - 2008 Consultant bij Jac's den Boer en Vink B.V. Bedrijfseconomisch adviesbureau voor non-profitorganisatie.
- 2002 - 2004 Management Trainee bij Gouderak BV. (onderdeel Deli NV.)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wooninvesteringsfonds te Zeist

visitatieweek: 12 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer drs. A.C. Lucassen

Geboortedatum : 21-06-1978

Handtekening : 

Datum : 26-01-2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Wooninvesteringsfonds

Jaar visitatie : 2011

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wooninvesteringsfonds op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 27 april 2011

Handtekening :

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan 35%

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

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.

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

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus Vpb-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

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. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

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

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.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep		5,0	NVT	
<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2005 tot en met 2010 heeft WIF voor totaal €629 miljoen aan woningen aangekocht en daarmee direct versneld liquiditeiten aan de verkopende corporaties ter beschikking gesteld ten behoeve van investeringen in de herstructurering. De biedingen zijn transparant op het gebied van de vastgoedparameters en worden overlegd en besproken met de verkopende corporaties. Het WIF heeft een vrijstelling voor de overdrachtbelasting bewerkstelligd die ten volle ten gunste komt aan de verkopende corporaties (6% hogere biedingsprijs) en de rendementseisen zijn als organisatie zonder winststreven laag (hogere biedingsprijs dan commerciële partijen). WIF neemt de huurcontracten ongewijzigd over en stelt woning pas ter beschikking voor de verkoop als de zittende huurder het huurcontract heeft opgezegd. Huurcontracten worden gerespecteerd. Huurbeleid van de verkopende corporatie wordt voortgezet. WIF heeft als alle corporaties huurbeleid om de doelgroep te bedienen (adequaat (klachten)onderhoud). De maximale huurindexatie wordt jaarlijks toegepast. 	<p>Het (versneld) verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van de investeringsopgaven van corporaties</p> <ul style="list-style-type: none"> Met de aankoop van complexen in verhuurde staat versnelt het WIF het verkoopprogramma van collega-corporaties Het WIF biedt de optimale waarde (geen winststreven, sectorinstrument) 			
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,0	NVT	
<ul style="list-style-type: none"> Achterstallig onderhoud wordt na aankoop direct ingepland in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Dit is in het belang van de huurder en verkoopbaarheid van de woningen. Voor verkoop worden alle woning gereed gemaakt voor verkoop. Dit betekent dat 	<ul style="list-style-type: none"> De basis van het onderhoudsbeleid is instandhouding en verkoopbaarheid van het bezit De basis van het beheer is permanent streven naar efficiency in combinatie met 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>de woningen voor verkoop opgeknapt worden tot de minimum standaard.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks inspecteert een externe onderhoudstaxateur het bezit en stelt de MJOB op van waaruit het jaarprogramma wordt gerealiseerd. • Verouderde keukens, badkamers en CV-ketels worden na klachten huurders en inspectie manager beheer vervangen. • De woningen zijn verzekerd. • VvE's worden direct na aankoop geactiveerd inclusief VvE beheerder en MJOB. • Terugdringing aan tal beheerders: met drie beheerders is contract opgezegd (2010). 	adequate dienstverlening.			
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften			NVT	
	Het WIF heeft op het gebied van doelgroepen van specifieke aanpassingen of voorzieningen geen ambitie geformuleerd.			
(Des-)investeren in vastgoed		7,0	NVT	
<ul style="list-style-type: none"> • Tot en met 2010 zijn van 26 corporaties 120 complexen aangekocht • De pijplijn met lopende verwervingstrajecten is gemiddeld gevuld met 1.000 woningen (€100 miljoen) • Steun van Ministerie BZK en Fin/BD, CFV, Aedes verworven als liquiditeitsverschaffer en als sectorale aanjager van de investeringsopgaven en als sectorinstituut, met een eigen positionering naast het CFV, dat met name als laatste vangnet fungeert • Het WIF heeft voor aankopen in herstructureringsgebieden onder voorwaarden een vrijstelling voor de overdrachtbelasting (6%) bewerkstelligd die ten volle ten gunste komt aan de verkopende corporaties • Aankopen in aantallen per jaar 2007: 1.830 woningen 2008: 615 woningen 	<p>Aankopen: De sector (h)erkent het WIF als sectorinstrument ter bevordering van verkopen, versnelling liquiditeitsverschaffing met een groeiende substantiële rol voor de gehele sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aankopen in aantallen per jaar 2007: 2.000 woningen 2008: 750 woningen 2009: 750 woningen 2010: 1.000 woningen [begrotingen] <p>Gediversifieerde vastgoedportfolio</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningtypen • Bouwjaar • Regio • Leegwaarde 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>2009: 745 woningen 2010: 646 woningen</p> <p>Het bezit van het WIF is verspreid over heel Nederland, en heeft een focus op de regio Randstad/Rotterdam en Groningen. De spreiding wordt bepaald door de behoefte van verkopende corporaties en is gericht op rendement/ toekomstwaarde van de woningen in de koopmarkt</p>				
<ul style="list-style-type: none"> Alle huurders hebben de mogelijkheid hun huurwoning te kopen tegen de lokale marktwaarde Tot en met 2010 zijn 1.040 woningen verkocht, een aantal dat achterblijft op de verwachtingen (1.150) bij aankopen. Daarnaast blijft ook de ontwikkeling van de leegwaarde achter op de verwachtingen bij aankopen: verkoopprijs t.o.v. de geïndexeerde leegwaarde 2007 99%, 2008 96%, 2009 95% en 2010 92%. Verkopen in aantallen per jaar: 2007: 161 woningen 2008: 276 woningen 2009: 219 woningen 2010: 254 woningen 	<p>Verkopen: Realiseren of overtreffen verkoopambitie (aantal en prijs) bij bieding vanuit beschikbare leegstaande woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkopen in aantallen per jaar: 2007: 197 woningen 2008: 270 woningen 2009: 313 woningen 2010: 280 woningen [begrotingen] 			
Kwaliteit van wijken en buurten			NVT	
	Het WIF heeft op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten geen ambitie geformuleerd			
Overige/andere prestaties		5,0	NVT	
<ul style="list-style-type: none"> Vanaf start tot en met 2009 heeft WIF de A-status. Naar verwachting zal de A-status ook in 2010 behouden blijven Tot en met 2010 is voor aankopen 450 miljoen bancaire financiering gerealiseerd. Bij de start van het fonds is gebleken dat WSW-borging bij de kernactiviteiten van het WIF niet tot de mogelijkheden hoort. In 2009 is opnieuw een onderzoek gestart tot realisatie WSW-borging. Met maatwerk van WSW lijkt borging nu toch tot de mogelijkheden te horen 	<p>Financieel gezonde organisatie met groei potentie</p> <ul style="list-style-type: none"> A-status CFV Bankfinanciering voor aankopen Bankfinanciering met WSW-borging Bankconvenanten (ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit) 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> In de periode 2007-2010 heeft WIF altijd voldaan aan de bankconvenanten, met uitzondering van 2009. In 2009 zijn als gevolg van de economische crisis en de effecten daarvan op de woningmarkt de woningverkoop fors gedaald. Het saldo van inkomende en uitgaande kasstromen daalden daarmee net onder het door de banken geëiste niveau. In 2010 voldeed WIF weer aan de convenanten en worden kasstromen gemonitord Ultimo 2010 is voor een bedrag van €172 miljoen door 63 corporaties aan certificaten bijeengebracht. Als gevolg van de liquiditeitsproblematiek in de gehele sector is de bereidheid tot opname certificaten tot stilstand gekomen. De ambities zijn op dit punt aangepast. Het achtergestelde vermogen zal in de toekomst niet als certificaten maar als obligatielening voor een 100%-dochter worden opgenomen. Deze liquiditeiten zijn in de markt beschikbaar Over alle jaren is 4,5% rente uitgekeerd aan de certificaathouders en deels geconverteerd naar certificaten Onderzoek gedaan naar financiële positie WIF en voorstel gedaan aan de leden (oktober 2010). De ALV heeft de bereidheid uitgesproken om bestuur te ondersteunen in voorstel tot renteconversie 	<ul style="list-style-type: none"> Ophalen €300 miljoen certificaten Jaarlijkse uitkering van rente aan certificaathouders [Investeringsmemorandum 2005] Rente lasten verlagen [voorstel aan leden 2010] <p>Ontwikkelen van nieuwe financieringsproducten en -structuren ter bevordering aankooppotentieel [Jaarbericht 2008 en 2009]</p> <p>Toegang tot financieringsmarkt</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Het WIF is met het Ministerie en CFV voorwaarden overeengekomen waaronder nieuwe financieringsproducten aangewend mogen worden voor aankopen van bezit (pilot) WIF heeft direct toegang tot drie grote banken, die bereid zijn de BV-structuur te financieren. De toegang tot private investeerders verloopt naar wens, maar is niet kwantificeerbaar. De bereidheid tot investeren is aanwezig en beschikbaar. Eerste BV wordt gefinancierd met achtergesteld vermogen van particuliere belegger Het WIF heeft ook voor aankopen in de BV's een vrijstelling voor de overdrachtbelasting (6%) bewerkstelligd die ten volle ten gunste komt aan de verkopende corporaties Door het ontbreken van toestemming van het Ministerie van WWI kon een gemelde transactie in 2010 via een dochter-BV van het WIF geen doorgang vinden. Eind 2010 is een nieuwe verwervingsprocedure gestart waarbij corporatiebezit met 	<ul style="list-style-type: none"> Het WIF zal zich hard maken om bestaande fiscale regelingen waarvan nu gebruik wordt gemaakt (d.w.z. vrijstelling overdrachtsbelasting en aftrekbaarheid rente voor de Vpb) mee te kunnen nemen naar nieuwe beoogde financieringsstructuren. [Jaarbericht 2008] Het WIF en/of haar dochter-BV's gaan in 2010 additionele funding arrangeren via de kapitaalmarkt (Nederlandse institutionele beleggers en/of vermogende particulieren). Afhankelijk van de mogelijkheden voor het realiseren van adequate biedingen via deze route wordt een omvang van minimaal € 50 miljoen voorzien. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>een van de nieuwe financieringsproducten zal worden gefinancierd</p> <ul style="list-style-type: none"> Gedeputeerde staten van de provincie Limburg gingen in 2010 akkoord met het opzetten van een WIF Limburg BV, waarbij de provincie de intentie uitsprak achtergesteld vermogen aan deze vennootschap beschikbaar te stellen. 	<p>[Jaarplan 2010]</p> <ul style="list-style-type: none"> Het WIF en/of haar dochter BV's gaan in 2010 in samenwerking met corporaties/gemeenten/ provincies een samenwerking initiëren op regionaal niveau met als doel de volkshuisvestelijke opgaven op regionaal niveau te stimuleren. [Jaarplan 2010] 			