

Artikel

Een tik op de vingers in de intensive care

18 augustus 2010

Corporatiedirecteur Gerard Velthuis van Woonwijze uit het Brabantse Vught zit in de tang van de bureaucratie, meldt de Volkskrant op dinsdag 17 augustus 2010. Woonwijze zit klem omdat de financiële

beoordelingssystemen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) elkaar lijken tegen te spreken. Waar het CFV de prestaties van een corporatie kan beoordelen met een dikke

onvoldoende (C-oordeel; corporatie investeert te weinig in verhouding tot de omvang van zijn vermogen), kan de kredietwaardigheid van dezelfde corporatie volgens WSW tegelijk zo onder druk staan dat er geen geld meer mag worden geleend voor nieuwe bouwprojecten. Hoe zit dit?



Beoordelingsmethodieken

Het belangrijkste verschil tussen de methodieken is dat het CFV rekent met de ontwikkeling van corporatievermogens over een termijn van circa 25 jaar, terwijl het WSW rekent met kasstromen op een veel kortere termijn; vijf tot tien jaar. Zo kan het gebeuren dat een corporatie die veel investeert in bijvoorbeeld woningbouw door WSW op de intensive care wordt gelegd omdat op de kortere termijn de kasstromen ontoereikend dreigen te worden om de rente en aflossing van leningen nog te kunnen betalen. Tegelijkertijd geeft CFV de corporatie een tik op de vingers, omdat de kas op de langere termijn naar verwachting weer zodanig goed gevuld zal zijn dat meer investeringsprestaties mogelijk zijn.

Andersom bekeken geldt hetzelfde: een corporatie ziet vanwege de financiële crisis zwaar financieel weer aankomen, anticipeert daarop door de investeringen terug te schroeven en zo de risico's te beheersen, houdt daarmee de kredietwaardigheid bij het WSW overeind maar krijgt vervolgens een C-beoordeling van het CFV wegens onvoldoende inzet van het vermogen.

Geharrewar

In een reactie betitelt Aedes deze situatie als 'onwenselijk'. Aedes-woordvoerder Eric Bosman geeft aan dat de branchevereniging op de hoogte is van het probleem. 'Aedes heeft het probleem meerdere malen geagendeerd tijdens overleggen met de onafhankelijke financiële waakhonden. Want niemand heeft baat bij geharrewar over de financiële positie van corporaties.'

Goede hoop

Volgens de woordvoerder heeft een beperkt aantal leden aangegeven dat ze wordt geconfronteerd met ogenschijnlijk tegenstrijdige financiële beoordelingen van CFV en WSW. Bosman zegt dat de problemen enkele jaren geleden zijn ontstaan bij de invoering van nieuwe beoordelingsmethodieken van zowel CFV als WSW. Hij schat dat het aantal corporaties dat met de handen in het haar zit op twee handen is te tellen. 'Maar doordat veel corporaties als gevolg van de financiële crisis hun investeringen noodgedwongen terugschroeven, zal dit probleem eerder groter worden dan kleiner',

waarschuwt hij. Niettemin heeft Aedes 'goede hoop op een spoedige en adequate afstemming' tussen de twee instituten.