

AANTEKENEN

Aan de minister van Wonen, Wijken en Integratie
De heer mr. E.E. van der Laan
p/a Centraal Fonds Volkshuisvesting
Postbus 5075
1410 AB NAARDEN

Woonbron**Bezoekadres**

Weena 760
Rotterdam
Telefoon (010) 275 53 00
Telefax (010) 275 53 22
info@woonbron.nl
www.woonbron.nl

Postadres

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Banknummer

BNG 28.50.21.990

K.v.K. nummer

24108291

BTW nummer

NL808852231B01

Onderwerp: reactie oordeelsbrief 2009

Geachte heer Van der Laan,

In uw oordeelsbrief 2009 van 27 november 2009 heeft u uw oordelen en signaleringen opgenomen over de prestaties van Woonbron in 2008. Bij de kwaliteit van informatie komt u tot het oordeel dat de bestuursverklaring voor u van beperkte waarde is gebleken. Bij deze beoordeling is het materiële belang van de aanpassingen niet door u betrokken. Wij herkennen ons dan ook niet in uw oordeel en zijn van mening dat de bij de gegevens bijgevoegde bestuursverklaring recht doet aan de realiteit.

Op onderdelen heeft u verzocht om een reactie van Woonbron. Met deze brief die de opbouw van uw oordeelsbrief volgt, geven wij gevolg aan uw verzoek.

A. Financiële positie**Netto bedrijfslasten**

In uw brief wijst u er op, dat de netto bedrijfslasten van Woonbron ruim uitkomen boven het gemiddelde landelijk niveau. Aan uw verzoek om een toelichting op de oorzaken hiervan, alsmede het beleid dat Woonbron met betrekking tot de beheerkosten voert, komen wij graag tegemoet. Met de strategische beleidskeuze voor Te Woon heeft het bestuur zich tevens verbonden op een fundamenteel andere inrichting van het bedrijf. Enerzijds wordt voor verhuur en verhuurgerelateerde activiteiten gestuurd op lage voortbrengingskosten vanuit onze jarenlange beheerervaring. Anderzijds worden de consequenties van het stelselmatig ook te koop aanbieden, contracteren en (gemengd) beheren in VvE's consequent doorgezet in onze bedrijfsprocessen, informatiesystemen en organisatie. Dat brengt tijdelijk hogere kosten met zich mee, welke een noodzakelijke investering vormen om het vereiste kwaliteitsniveau naar onze klanten te kunnen garanderen.

datum

27 januari 2010

uw kenmerk

WWI/CFV/L0665

ons kenmerk

J0dV/TH

behandeld door

Johan Over de Vest

pagina

1/5

Het is de voortdurende inzet van het bestuur om de omvang van die investeringen te beperken tot het noodzakelijke en te sturen op het lerend vermogen van de organisatie om de efficiency zo snel mogelijk op te voeren. Het bestuur weegt naast de kostenkant ook de opbrengstenkant van Te Woon in haar beleid.

Naar het oordeel van het bestuur is er een voldoende balans tussen beide en is het kostenniveau acceptabel, gelet op de prestaties van Woonbron. De inzet van het bestuur is blijvend gericht op optimalisatie van de verhouding tussen kosten en opbrengsten.

Bijgaand treft u een notitie 'netto bedrijfslasten Woonbron' aan, waarin achtereenvolgens aandacht wordt geschonken aan de invloed van onze aanbodfilosofie Te Woon, de opbouw van de voor Te Woon gecorrigeerde bedrijfslasten, het bestaande beleid met betrekking tot de beheerkosten en tenslotte onze voorgenomen extra aanvullende maatregelen om de grip op de beheerkosten te vergroten.

B. Rechtmatigheid

Verplichtingen in het buitenland

Wij wachten uw initiatief om hierover met ons in contact te treden af.

Verbindingen, jaarstukken WOM Mathenesserkwartier, Woonhotel en grondexploitatie maatschappij Poptahof

De jaarstukken WOM Mathenesserkwartier 2008, Woonhotel en grondexploitatie maatschappij Poptahof zijn onder verantwoordelijkheid van de directie van de verbindingen tot stand gekomen. Woonbron heeft bij ieder van deze verbindingen een minderheidsbelang en heeft diensgevolge het totstandkomingproces van de stukken niet zelf in de hand gehad.

Woonbron zal er bij de verbindingen op aandringen dat de jaarstukken 2009 tijdig beschikbaar zijn.

De jaarstukken van genoemde verbindingen zijn bijgevoegd.

Verbindingen, inzicht in activiteiten van VG+ Makelaardij

De directie van VG+ Makelaardij heeft verklaard dat zij in 2008 enkel activiteiten heeft verricht in opdracht van Woonbron. Dit past binnen de bedrijfsdoelstelling van VG+ Makelaardij.

Verslaggeving over ss Rotterdam

Woonbron, als 100 procent aandeelhouder van de Rederij, stelt zich op het standpunt dat de verantwoording over de ss Rotterdam in de eerste plaats de verantwoordelijkheid is van het bestuur van de eigenaar van de ss Rotterdam, zijnde kapitaalvennootschap Rederij De Rotterdam BV ('De rederij'). Echter, vanwege de impact van de ss Rotterdam op de beeldvorming over het presteren van Woonbron als geheel, is in het jaarverslag van Woonbron in vergelijking met bedrijfsactiviteiten van andere verbindingen, veel aandacht gegeven aan de ss Rotterdam. Zie bijvoorbeeld de aparte paragrafen in zowel het bestuursverslag als in het verslag van de Raad van Commissarissen.

Ook is om deze reden besloten om in het jaarverslag een extra hoofdstuk op te nemen over de financiële achtergronden van de ss Rotterdam.

Op deze wijze hebben wij gemeend recht te doen aan zowel het besluit van de Minister om de ss Rotterdam op afstand van Woonbron te plaatsen, als aan de begrijpelijke extra informatiebehoefte die in de samenleving bestaan omtrent de ss Rotterdam als onderdeel van Woonbron.

Indien u andere opvattingen heeft over de wijze waarop met het spanningsveld tussen 'op afstand plaatsen' en 'impact op de corporatie woonbron' in de verantwoording kan worden omgegaan, dan vernemen wij deze graag.

C. Governance **Realisatie-index**

U stelt dat Woonbron de geprognosticeerde aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop voor een deel ook daadwerkelijk realiseert.

Gelet op de mate waarin dit is gebeurd, verzoekt u een nadere analyse uit te voeren naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van de prognoses, om zo mogelijk de voorspelkracht te verbeteren.

Wij beschouwen uw verzoek als een aanbeveling, die we van harte zullen overnemen. Overigens is de voortgang in de realisatie van onze investeringsprognoses een terugkerend onderwerp in onze gesprekken met het Centraal Fonds. Waarbij Woonbron de opvatting heeft dat het beter is om 80% te realiseren van een ambitieus investeringsprogramma dan 100% van een behoudend programma.

Kwaliteit van informatie

U constateert in uw brief dat de door Woonbron ingeleverde gegevens veel tekortkomingen kenden en dat er bij u, vanwege de omvang van de aanpassingen, onzekerheid blijft bestaan over de kwaliteit op onderdelen. Zelfs zodanig dat de door Woonbron bij de verantwoordingsgegevens gevoegde bestuursverklaring voor u van beperkte waarde is gebleken.

Om die reden verzoekt u Woonbron u op de hoogte te brengen van de organisatorische maatregelen die zullen worden getroffen om de kwaliteit en de betrouwbaarheid van de informatievoorziening te waarborgen.

Uw constatering, en het belang dat wij daaraan hechten, is voor Woonbron aanleiding geweest om een analyse te maken van de achtergrond en het belang van de doorgevoerde aanpassingen. De bevindingen zijn weergegeven in de bijgevoegde notitie 'Analyse en conclusies met betrekking tot de aangeleverde Prospectieve en Verantwoordingsinformatie' d.d. 16 december 2009.

Op basis van deze analyse menen wij dat de bestaande organisatie de kwaliteit en betrouwbaarheid van informatievoorziening voldoende waarborgt en dat aanvullende maatregelen niet nodig zijn. Wel zal Woonbron trachten om met minderheidsdeelnemingen afspraken te maken om de kwaliteit en de tijdigheid van de door hen aan te leveren data te waarborgen.

Onze waarneming is mede gebaseerd op de constatering dat van de elf aanpassingen slechts twee aanpassingen kunnen worden aangemerkt als fouten die voorkomen hadden kunnen worden.

De overige aanpassingen hadden betrekking op:

- aanpassingen in de informatie van verbindingen waar wij ten aanzien van de informatievoorziening van derden afhankelijk zijn (4 aanpassingen);
- aanpassingen als gevolg van herclassificaties van bedragen uit het verleden (2);
- aanpassingen vanwege het niet functioneren van de controleprotocollen van de CorpoData software (2);
- aanpassingen als gevolg van verschil van inzicht waarbij Woonbron het verzoek van CorpoData heeft gehonoreerd om de invoer te wijzigen (1). Deze aanpassing is Woonbron dus niet te verwijten.

Gezien het voorgaande herkent Woonbron zich niet in uw oordeel over de kwaliteit van de ingeleverde gegevens en is zij van mening, dat de bij de gegevens bijgevoegde bestuursverklaring recht doet aan de realiteit.

Gelet op de gevoeligheid van de materie, het oordeel is openbaar, verzoeken wij u in de toekomst hierover hoor en wederhoor toe te passen. Dit ter voorkoming van misverstanden en interpretatieverschillen.

Zo werden wij, na het uitbrengen van uw oordeel, direct benaderd vanuit de financiële wereld wat een en ander betekende.

Bij de oordeelsvorming is uitgegaan van het aantal aanpassingen die plaatsgevonden hebben na verstrekking van de data.

Het materiële belang van deze aanpassingen zijn niet in uw oordeel betrokken. Gelet op bovenstaande verzoeken wij u dringend in de toekomst het materiële belang mee te wegen, wat ongetwijfeld tot een ander oordeel zou hebben geleid.

Daarnaast hebben wij ervaren dat het lastig is om tot een naar uw maatstaven goede kwaliteit van informatie te komen, als niet vooraf kenbaar wordt gemaakt welke criteria CorpoData hanteert bij de beoordeling van de aangeleverde informatie.

In de afgelopen jaren hebben wij hierover actief gecommuniceerd met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Zo hebben wij in het afgelopen jaar een bijeenkomst georganiseerd in overleg met de heer Conijn, directeur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Wij willen u daarom aanbevelen om de controle software van CorpoData aan woningcorporaties beschikbaar te stellen, zodat de daar geconstateerde onregelmatigheden al vooraf kunnen worden gecorrigeerd wat zou bijdragen in de administratieve ontlasting voor woningcorporaties. Uiteraard niet om de uitkomst te beïnvloeden maar om bij te dragen aan een correcte aanlevering van data.

Wij verwachten dat we met deze brief hebben voldaan aan uw verzoek om aanvullende informatie naar aanleiding van uw oordeelsbrief.

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd naar het WSW en zullen wij plaatsen op onze website.

Wij verzoeken u onze reactie ook toe te voegen bij de oordeelsbrief, zoals beschikbaar op de website van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Hoogachtend,


Johan Over de Vest
vice-voorzitter Raad van Bestuur

Bijlagen:

1. Notitie 'Netto bedrijfslasten Woonbron' d.d. 13 januari 2010
2. Jaarstukken Mathenesserkwartier
3. Jaarstukken Woonhotel
4. Jaarstukken Grondexploitatie maatschappij Poptahof
5. Notitie 'Analyse en conclusies met betrekking tot de aangeleverde Prospectieve en Verantwoordingsinformatie' d.d. 16 december 2009

cc: CFV
WSW