



L0665
Woonbron
t.a.v. de Raad van Toezicht/Raad van Commissarissen
Postbus 2346
3000 CH ROTTERDAM

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

**Kenmerk
WWI/CFV/L0665**

Datum 27 november 2009

Betreft Afschrift oordeelsbrief 2009 zoals heden verzonden aan uw bestuur

Geacht bestuur,

Ieder jaar stuur ik u voor 1 december de zogenoemde oordeelsbrief. Hierbij treft u deze brief aan. In deze brief heb ik oordelen en signaleringen opgenomen over uw prestaties in 2008. De oordelen en signaleringen zijn vooral gebaseerd op de Prospectieve en Verantwoordingsinformatie die u heeft ingediend. Voor de signaleringen op het gebied van integriteit heb ik onderzoek laten doen door het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Uw prestaties zijn in belangrijke mate bepalend voor de mate waarin ik mijn doelstellingen en die van het kabinet, kan realiseren. Ik vind het daarom van belang om jaarlijks een oordeel te vormen over uw presteren en daar waar nodig verdere verbetering te vragen.

De onderwerpen die u in deze brief aantreft zijn:

- De financiële positie van uw instelling (onderdeel A);
- De mate waarin u de wetten en relevante regels heeft nageleefd (onderdeel B);
- De interne organisatie en governance van uw instelling (onderdeel C).

A. Financiële positie

Voor de beoordeling van de continuïteit en de solvabiliteit van uw corporatie heb ik mij laten adviseren door het Fonds. Daarnaast heb ik het Fonds gevraagd te kijken naar de ontwikkeling en het niveau van de netto bedrijfslasten bij corporaties. Het Fonds heeft corporaties met een relatief sterke stijging van de bedrijfslasten en/of met een relatief hoog niveau van bedrijfslasten geselecteerd. Die corporaties krijgen in deze brief een signalering met het verzoek om een toelichting te geven.

Continuïteitsoordeel

Op basis van een door het Fonds uitgevoerd onderzoek kom ik tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 tot en met 2013 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van uw corporatie.

Solvabiliteitsoordeel

Uit het door het Fonds in dit jaar uitgebracht financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2008 voldoende is. In zijn beoordeling heeft het Fonds rekening gehouden met de effecten van de impairment op de SS Rotterdam op uw financiële positie. De uitkomst geeft aan dat uw corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen. Ik ben tot het oordeel gekomen dat uw corporatie een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat haar voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht is gewaarborgd.

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie

Kenmerk
WWI/CFV/L0665

Netto bedrijfslasten

Het vraagstuk van het niveau en de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is de afgelopen jaren veelvuldig aan de orde gekomen in rapportages van het Centraal Fonds en mijn ministerie. Corporaties hebben de opdracht de volkshuisvestelijke opgave sober en doelmatig uit te voeren. Hoge netto bedrijfslasten hebben een negatief effect op de financiële positie van een corporatie en verminderen de verdien capaciteit van het bezit. Ik acht het van belang dat corporaties worden geattendeerd op een niveau en/of een ontwikkeling van netto bedrijfslasten die sterk afwijkend is van de gemiddelde cijfers in de sector. Het Fonds heeft om die reden corporaties geselecteerd die gemiddeld over 2007 en 2008 een niveau aan netto bedrijfslasten hebben dat ruim boven het sectorgemiddelde uitkomt. Daarnaast zijn ook de sterkste stijgers in beeld gebracht. Gezien de sectoraal forse ontwikkeling van de netto bedrijfslasten vraag ik ook aan de niet geselecteerde corporaties om aan dit onderwerp de nodige aandacht te besteden.

Uit de verantwoordingscijfers is gebleken dat uw netto bedrijfslasten ruim boven het gemiddelde landelijk niveau uitkomen. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2010 een toelichting te geven op de oorzaken hiervan. Daarbij verzoek ik u aandacht te schenken aan de mogelijke invloed van bijzondere uitgaven in dit verband zoals onder andere leefbaarheidsuitgaven en lokale lasten. Ten slotte vraag ik u om aan te geven welk beleid u met betrekking tot de beheerkosten voert.

B. Rechtmatigheid

Mijn beoordeling over de naleving van wet- en regelgeving in het verslagjaar 2008 is gebaseerd op uw volkshuisvestingsverslag, op de jaarrekening en op de accountantsverklaringen bij de verantwoordingsstukken dVi 2008. Mijn oordeel over het jaarverslag 2008 gaat niet in op een mogelijke afhandeling van eerder geconstateerde onrechtmatigheden. Dit is via een separaat traject in behandeling of is reeds afgehandeld.

Uit uw verantwoordingsstukken verslagjaar 2008 blijkt dat u financiële verplichtingen bent aangegaan in het buitenland. In uw toelichting geeft u aan welke projecten het betreft. Ik zal vóór 1 februari 2010 met u in contact treden omtrent de rechtmatigheid van deze activiteiten.

Uit uw verantwoordingsstukken over 2008 blijkt dat uw stichting beschikt over 33 verbindingen. In uw jaarrekening 2008 geeft u een schema weer van de verbindingen, de rechtsvorm, de bestuurlijke betrokkenheid van uw stichting in de verbindingen en het aandeel dat de stichting heeft in de vennootschappen. Per verbinding is een korte omschrijving gegeven van de doelstelling van de

verbinding, de werkzaamheid, het jaarresultaat, de omzet en de eventuele financiële participatie. In verband hiermee vraag ik uw aandacht voor het volgende.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

In zijn rapport van feitelijke bevindingen van 29 juni 2009 merkt uw accountant op dat ten aanzien van de verbindingen WOM Mathnesserkwartier en Woonhotel de gegevens voor beoordeling ontbraken. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2010 aan te geven waarom de accountant niet over de noodzakelijk gegevens kon beschikken, die hij nodig had om tot een beoordeling te komen.

**Kenmerk
WWI/CFV/L0665**

In uw jaarrekening boekjaar 2008 geeft u ten aanzien van het Woonhotel de resultaten en de omzet van het boekjaar 2007 weer. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2010 de gegevens van het boekjaar 2008 alsnog toe te sturen.

Uw corporatie is middels Woonbron Holding BV 100% aandeelhouder van VG+ Makelaardij BV. U geeft in het jaarverslag 2008 aan dat, om te voorkomen dat er een vermenging plaatsvindt tussen de toegestane activiteit van het verkopen van eigen woningen en de nevenactiviteit van het verkopen van andere objecten, u de verkopen laat verrichten door VG+ Makelaardij BV. U verzuimt evenwel inzicht te geven of de doelstelling en feitelijke activiteiten van VG+ Makelaardij BV zich ook daadwerkelijk beperken tot de toegestane activiteiten. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2010 over dit punt te informeren.

Ten aanzien van de stichting Grondexploitatie maatschappij Poptahof verzuimt u aan te geven wat de financiële positie van deze stichting is. Hierdoor is het niet mogelijk inzicht te krijgen in de financiële situatie van deze rechtspersoon. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2010 hierover te informeren en in volgende jaarstukken het inzicht alsnog te verstrekken.

Gelet op de commotie die de ss Rotterdam heeft gegenereerd, zal het u niet verbazen dat ik met name heb gekeken naar de verantwoording van de Rederij De Rotterdam BV die 100% eigenaar is van de ss Rotterdam en De Rotterdam BV die de exploitatie van de ss Rotterdam voor haar rekening neemt. Ik ben van mening dat de door u gepresenteerde verantwoording ter plaatse van deze twee entiteiten als te summier moet worden aangemerkt. Het is voorts ook een gemis dat er een verwijzing ontbreekt naar hoofdstuk 15 van het jaarverslag, waarin u wel nader ingaat op ontwikkelingen van de ss Rotterdam, de Rederij BV en de daaruitvolgende bestuurlijke en financiële consequenties. Het versnipperd aanbieden van informatie op een zo'n gevoelig en belangrijk onderdeel van uw activiteiten vermindert de transparantie van de verantwoordingsstukken. Ik vraag u hier voortaan uiterste zorg en aandacht aan te besteden.

C. Governance

Good governance kan gedefinieerd worden als een stelsel van activiteiten en maatregelen dat de onderlinge samenhang van de wijze van sturen, beheersen, verantwoorden en toezichthouden van een organisatie waarborgt. Daarbij richt governance zich op een efficiënte en effectieve realisatie van de beleidsdoelstellingen en het op een transparante wijze verantwoording afleggen ten behoeve van belanghebbenden.

Good governance is voor mij een noodzakelijke voorwaarde om goed inzicht te krijgen in de prestaties van uw corporatie en het functioneren (en daarmee de kwaliteit) van het governancestelsel.

Mijn beoordeling van aspecten van de governance van uw organisatie is gebaseerd op de door u ingediende Prospectieve en Verantwoordingsinformatie 2008, met uitzondering van het onderdeel integriteit. De daar vermelde signaleringen baseer ik op onderzoek door het Fonds.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

**Kenmerk
WWI/CFV/L0665**

Onder governance heb ik dit jaar de Realisatie-index opgenomen. De mate waarin een corporatie er in slaagt haar prognoses ook daadwerkelijk te realiseren zegt wat over de wijze waarop een corporatie functioneert en dan hebben we het over governance. Vervolgens treft u de signalen aan, die uit het integriteitsonderzoek van het Fonds naar voren zijn gekomen. Daarna komen aan de orde mijn oordelen over de tijdigheid en over de kwaliteit van uw Prospectieve en Verantwoordingsinformatie. Mijn toezicht is gebaseerd op vertrouwen. Goede en tijdige indiening zijn daarbij van groot belang.

Realisatie-index

In de afgelopen jaren is regelmatig aandacht gevraagd voor de gemiddeld genomen grote verschillen tussen de prognose van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van de corporaties en de feitelijke realisatie daarvan. Het verschil tussen de prognose en realisatie over een aantal jaren levert ook een indicatie op van de mate van voorspelkracht van corporaties. Een relatief slechte voorspelkracht is een belangrijke aanwijzing dat daadwerkelijke programmering en de daaraan verbonden beheersing van bedrijfsprocessen mogelijk niet op orde is. Dat kan duiden op mogelijke problemen met het "in control zijn" van de corporatie, al kunnen er natuurlijk ook verklaringen zijn die te maken hebben met bijvoorbeeld overmacht, zoals onverwachte tegenslagen bij het verkrijgen van de nodige vergunningen. Een groot verschil tussen prognoses en realisatie belemmert een goed beeld van de financiële ontwikkeling van de corporatie in de komende jaren.

Voor het aan de orde stellen van het verschil tussen prognoses en realisatie heeft het Centraal Fonds de Realisatie-index ontwikkeld. Met de indices wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisaties weergegeven. De indices bieden inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich in haar prognoses heeft voorgenomen. Er zijn drie afzonderlijke indices: voor nieuwbouw van huur- en koopwoningen, voor sloop van huurwoningen en voor verkoop van huurwoningen. Elk van deze indices is opgebouwd op basis van realisatie van de prognoses uit drie verslagjaren. De Realisatie-indices voor uw corporatie treft u aan in de bijgevoegde bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief in tabellen 2.3.2 tot en met 2.3.4.

Uit deze tabellen blijkt dat uw corporatie de geprognosticeerde aantallen voor een deel ook daadwerkelijk realiseert. Gelet op de mate waarin dit is gebeurd verzoek ik u een nadere analyse uit te voeren naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van uw prognoses, om zo mogelijk uw voorspelkracht te verbeteren.

Integriteit

Niet integer handelen levert een belangrijk risico op voor welke organisatie dan ook. Het is dan ook noodzakelijk dat het bestuur en het toezichthoudend orgaan van een corporatie zich hiervan bewust zijn en maatregelen nemen om integer handelen binnen de organisatie in al zijn geledingen te bevorderen. Belangrijk hierbij is dat beleid omtrent integer handelen (gericht op cultuur, structuur en processen) systematisch is vormgegeven voor de hele organisatie.

Een belangrijk gegeven is dat het gedrag van mensen in een organisatie in belangrijke mate wordt bepaald door de bedrijfscultuur. Bestuur en de Raad van Commissarissen hebben daarom een voorbeeldfunctie die in belangrijke mate bepalend is voor de bedrijfscultuur en daarmee ook voor de integriteit van de gehele organisatie. De mate van uitwerking van beleid en preventieve maatregelen rond integer handelen zijn daar uitingen van, evenals een expliciet toezicht daarop.

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie

Kenmerk
WWI/CFV/L0665

In verband met het aftreden van uw Raad van Commissarissen eerder dit jaar is de huidige en recent aangetreden nieuwe Raad ontheffing verleend om de vragenlijst van de Raad van Commissarissen in te vullen.

De belangrijkste elementen van het instrumentarium om qua opzet integer handelen te bevorderen, zijn voor u op een rij gezet in de bijlage Integriteit bij deze brief. Uit het overzicht blijkt welke elementen volgens uw opgave binnen uw organisatie zijn ingevuld, maar ook op welke onderdelen er nog eventueel verbeteringen mogelijk zijn.

Het reeds ontwikkelde instrumentarium om integer handelen binnen uw organisatie te bevorderen geven mij het vertrouwen dat u daar waar eventueel nodig, één en ander nog verder zult optimaliseren. Ik ga ervan uit dat de inventarisatie daaraan een positieve bijdrage levert.

Tijdigheid van informatie

U hebt alle benodigde Prospectieve en Verantwoordingsinformatie van uw corporatie tijdig ingediend.

Kwaliteit van informatie

Evenals vorig jaar kende de door u ingediende gegevens veel tekortkomingen. Er zijn in overleg met u aanpassingen verricht, waarvan u in een eerder stadium reeds bericht heeft ontvangen. Mede door de omvang van de aanpassingen blijft er onzekerheid bestaan over de kwaliteit op onderdelen. Uw bestuursverklaring bij de verantwoordingsgegevens is voor mij dan ook van beperkte waarde gebleken. Het is om die reden dat ik u verzoek om mij vóór 1 februari 2010 op de hoogte te brengen van de organisatorische maatregelen die u van plan bent te gaan treffen, of misschien inmiddels al getroffen heeft om de kwaliteit en de betrouwbaarheid van de informatievoorziening te waarborgen. Tevens vraag ik uw interne toezichthouder om zijn oordeel over de getroffen of voorgestelde maatregelen gelijktijdig aan mij kenbaar te maken.

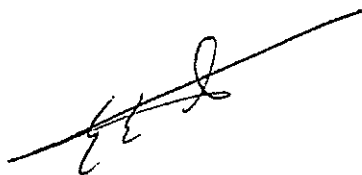
Tot slot

Wanneer in deze brief om uw reactie vóór 1 februari 2010 is gevraagd, dan verzoek ik u die reactie te verzenden aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting, Postbus 5075, 1410 AB Naarden. Indien u vragen heeft over deze brief verzoek ik u contact op te nemen met het Fonds (035-6954070).

Een samenvattend beeld van de prestaties van de corporaties zal ik aan de Tweede Kamer sturen en voor het einde van het jaar op de website van mijn ministerie en het Fonds laten publiceren. Deze brief is openbaar en op verzoek zal aan derden een afschrift worden vertrekt. In het kader van die openbaarheid zijn al mijn heden verzonden prestatieoordelen, tezamen met de bijbehorende Corporatie in Perspectief, ook op de website van het Fonds geplaatst.

Een afschrift van deze brief doe ik tegelijkertijd toekomen aan uw Raad van Commissarissen.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E.E. van der Laan', written over a horizontal line.

E.E. van der Laan

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Kenmerk
WWI/CFV/L0665