



L2118
Far West
t.a.v. het bestuur
Postbus 9865
1006 AN AMSTERDAM

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

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

Kenmerk
WWI/CFV/L2118

Datum 27 november 2009
Betreft Oordeelsbrief 2009

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. Dit betekent dat de 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/L2118**

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 verdiencapaciteit 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 de afgelopen jaren bovenmatig zijn gestegen. 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 zoals onder andere leefbaarheidsuitgaven en lokale lasten. Tenslotte 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.

In tegenstelling tot mijn opmerking hierboven wil ik hier wel kort stilstaan bij een aantal in de oordeelsbrief 2008 vermelde zaken. Naar aanleiding van de constatering in de oordeelsbrief van 28 november 2008 over een mogelijk niet toegestane lening, meld ik u dat ik deze activiteit niet beschouw als 'bankieren' in de zin van de MG 2001-26. Ten aanzien van deze lening heeft u aangegeven dat deze betrekking heeft op de Colour Kitchen (huurder), een leer/werkinitiatief in het stedelijk vernieuwingsgebied Overtoomse Veld (Vogelaarwijk) ten behoeve van de inbouwkosten. Deze aan een stadsvernieuwingsproject verbonden lening wordt conform de huurovereenkomst gedurende tien jaar in de vorm van een vergoeding voor rente en afschrijving terugbetaald. Tegen het opnemen in de huurovereenkomst van deze investering in de huurovereenkomst, zoals u heeft gedaan, heb ik geen bezwaar. Deze aangelegenheid is hiermee afgedaan.

U heeft mij voorts uitgebreid geïnformeerd over de wijze waarop uw corporatie om gaat met de risicobeheersing bij de projectontwikkeling op het Delflandplein. Voor de haalbaarheid van het plan vormen het te bouwen hotel en de te realiseren kantoorruimte de belangrijkste elementen. Het betreft een omvangrijk project met onder andere (sociale) huurwoningen en sociaal maatschappelijk vastgoed dat u ontwikkelt in een v.o.f. met een marktpartij. Ik heb kennis genomen van uw opmerking dat de v.o.f. Nieuw Delfland Plein en daarmee Far West zelf niet bereid is te investeren in de omvangrijke commerciële functies als kantoren, winkels en hotels. Met deze beperking blijft u met het project Delflandplein binnen het u toegestane werkdomein.

Voorts merk ik op dat u in uw reactie op mijn opmerking over de onafhankelijkheid van taxaties bij verkoop van woningen in de oordeelsbrief 2008 heeft aangegeven, dat u voortaan de hand houdt aan de regelgeving (scheiding verkopende en taxerende makelaar) en dat in 2007 desalniettemin marktconform is gehandeld. De bevindingen over het verslagjaar 2008 onderschrijven uw mededeling. Ik beschouw hiermee deze aangelegenheid als afgedaan.

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.

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.

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

**Kenmerk
WWI/CFV/L2118**

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.

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. In dezelfde bijlage zijn tevens de meest belangrijke elementen van het interne toezicht op het integer handelen van de bestuurder en de interne toezichthouder en het instrumentarium dat hiertoe ten behoeve van de gehele organisatie is ontwikkeld, op een rij gezet. Hieruit blijkt op welke onderdelen volgens de opgave van de Raad van Commissarissen het toezicht is ingevuld en waar nog eventueel verbeteringen mogelijk zijn.

Ik ga ervan uit dat het instrumentarium om integer handelen binnen uw organisatie te bevorderen daar waar mogelijk verbeterd wordt. Ik vertrouw er tevens op dat daar door uw Raad van Commissarissen actief op wordt toegezien en daar waar wenselijk en mogelijk in het toezicht ook eventueel verbeteringen worden

aangebracht. Ik ga ervan uit dat de inventarisatie daaraan een positieve bijdrage levert.

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

Tijdigheid van informatie

De Prospectieve informatie van uw corporatie is dit jaar niet tijdig compleet ingediend. Ik ga ervan uit dat u binnen uw organisatie maatregelen treft en in het vervolg uw gegevens tijdig en compleet indient.

Kenmerk
WWI/CFV/L2118

Kwaliteit van informatie

In overleg met u zijn meerdere aanpassingen verricht in de door u aangeleverde gegevens, waarvan u in een eerder stadium reeds bericht heeft ontvangen. Ik kom dan ook tot het oordeel dat de kwaliteit van uw gegevens afbreuk doet aan de waarde van uw bestuursverklaring bij de gegevens. Ik verzoek u dan ook uitdrukkelijk om zodanige maatregelen te treffen dat fouten in de aangeleverde gegevens worden voorkomen, waardoor de kwaliteit en betrouwbaarheid van de informatievoorziening zijn gewaarborgd. Ik verzoek u tevens om deze maatregelen onder de aandacht van uw interne toezichthouder te brengen.

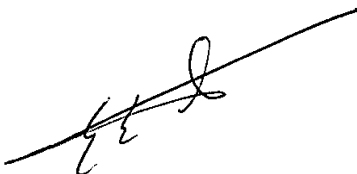
Tot slot

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,



E.E. van der Laan