

L0348
Woonstichting KBV
t.a.v. het bestuur
Boslaan 2 A
2224 HH KATWIJK ZH

www.vrom.nl

Onderwerp

Oordeelsbrief 2008

Datum	Kenmerk	Bijlage(n)
28 november 2008	WWI/CFV/L0348	Corporatie in Perspectief

Geacht bestuur,

Ieder jaar stuur ik u voor 1 december een brief met mijn oordeel over uw prestaties in het voorgaande verslagjaar. Dat oordeel, gebaseerd op de prognose- en verantwoordingsstukken die u heeft ingediend, treft u hierbij aan.

U bent als individuele corporatie voor mij een belangrijke partner voor het realiseren van de kabinetsdoelstellingen. Ik vind dat ik van u en van de sector als geheel een bijdrage kan en mag vragen, zowel vanwege uw maatschappelijke positie en de daarmee samenhangende wettelijke taken op het terrein van de volkshuisvesting, als vanwege uw feitelijke positie op de woningmarkt. Daarom verwacht ik dat u in samenwerking met de gemeente(n) waarin u werkzaam bent invulling en uitvoering geeft aan het lokale volkshuisvestingsbeleid en hierover afspraken maakt.

De onderwerpen

Dit jaar sta ik in mijn oordeel stil bij de volgende onderwerpen:

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

Hieronder volgt per onderdeel een korte inleiding en daarna het oordeel over uw instelling.

A. Volkshuisvestelijke prestaties

Mijn beoordeling van de volkshuisvestelijke prestaties over 2007 heeft zich gericht op de mate waarin prognoses gerealiseerd zijn. 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. Deze verschillen belemmeren mijn zicht op de daadwerkelijk te verwachten prestaties. Dat geldt mogelijk ook voor uw stakeholders. Zowel te hoge als te lage prognoses kunnen het maken en uitvoeren van prestatie-afspraken in de weg staan. Tevens belemmert een groot verschil tussen prognoses en realisatie een goed beeld van de financiële ontwikkeling van de corporatie in de komende jaren.

Ter bevordering van het inzicht en het overleg met uw stakeholders treft u in de bijlage bij deze brief de publicatie 'Corporatie in Perspectief' (CiP) aan, gebaseerd op door u en uw collega-corporaties verstrekte informatie.



Dit door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (het Fonds) ontwikkelde instrument kan gebruikt worden in de sturing en verantwoording van de corporatieactiviteiten, maar is tegelijkertijd geschikt om als onderlegger te gebruiken bij het maken van prestatieafspraken.

Voor het aan de orde stellen van het verschil tussen prognoses en realisatie heeft het Fonds de Realisatie-index ontwikkeld. Er zijn drie afzonderlijke indices: voor nieuwbouw van huur- en koopwoningen, voor sloop van huurwoningen en voor verkoop van huurwoningen. Deze indices bieden inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich in haar prognoses heeft voorgenomen. Elk van deze indices is opgebouwd op basis van realisatie van de prognoses uit drie verslagjaren. De Realisatie-index heb ik in mijn oordeel over uw prestaties betrokken. De indices voor uw corporatie treft u aan in de CiP in de tabellen 2.3.2 tot en met 2.3.4.

Uit deze tabellen blijkt dat de gerealiseerde aantallen gemiddeld genomen in aanzienlijke mate afwijken van de geprognoseerde aantallen. U wekt daarmee verkeerde verwachtingen, zowel naar mij alsook naar uw stakeholders. Tevens wordt daarmee het zicht op de financiële ontwikkeling van uw corporatie belemmerd. Ik verzoek u het Fonds vóór 1 februari 2009 een nadere toelichting te verstrekken op de grote verschillen tussen prognoses en realisaties en te berichten welke consequenties u aan deze verschillen verbindt. Mede afhankelijk van de door u verstrekte toelichting, zie ik daarnaast in de geconstateerde verschillen aanleiding om het komend jaar de realisatie van de voorgenomen aantallen kritisch te bezien.

B. Financiële positie

Voor het oordeel over de financiële positie van uw corporatie heb ik mij laten adviseren door het Fonds. Met ingang van 1 januari 2008 past het Fonds een nieuwe methodiek toe bij de financiële beoordeling van woningcorporaties. Bij de nieuwe wijze van beoordeling ontstaat naast inzicht in de solvabiliteit van de corporatie ook een beeld van het beslag op financiële middelen. Dit beslag vloeit voort uit de voorgenomen activiteiten op gebied van onder meer nieuwbouw, aankoop, woningverbetering alsmede sloop en verkoop van woningen. Het oordeel bestaat uit een solvabiliteits- en een continuïteitsoordeel. Het Fonds heeft u schriftelijk in kennis gesteld van beide oordelen.

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 2007 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.

Continuïteitsoordeel

Uit het door het Fonds uitgevoerde onderzoek blijkt dat de voorgenomen activiteiten tot en met 2012 zouden kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen. Het Fonds heeft u van de resultaten van dit onderzoek in kennis gesteld.

In uw brief van 15 juli 2008 geeft u aan dat u de afgelopen jaren reeds veel in het bestaande bezit, waaronder de renovatie van "De Rooie Buurt", heeft geïnvesteerd. Inmiddels beschikt u ook over een nieuw strategisch voorraadbeleid waarvan de effecten in de Prospectieve informatie 2007 zullen worden opgenomen. Dit nieuwe beleid voorziet in een ambitieus verkoopprogramma van bestaande woningen dat de middelen moet genereren voor de voorgenomen sloop, nieuwbouw- en herstructureringsactiviteiten die gepland staan voor circa 40% van het bestaande bezit. Daarnaast bent u voornemens een bijdrage te leveren aan de nieuwbouwproductie op de bouwlocatie Valkenburg. Om meer organisatorische draagkracht voor de voorgenomen activiteiten te verkrijgen bent u van plan om medio 2010 met collega-corporatie Spirit Wonen te gaan fuseren. Op basis van de Prospectieve informatie 2008 zal het Fonds het komende jaar bezien in hoeverre deze activiteiten passend zijn bij de financiële mogelijkheden van uw corporatie.



C. Naleving wet- en regelgeving

Mijn beoordeling over de naleving van wet- en regelgeving in het verslagjaar 2007 is gebaseerd op uw volkshuisvestingsverslag, op de jaarrekening en op de accountantsverklaringen bij de verantwoordingsstukken dVi 2007. Mijn oordeel over het verslagjaar 2007 gaat niet in op een mogelijke afhandeling van eerder geconstateerde onrechtmatigheden. Dat is via een separaat traject in behandeling of is reeds afgehandeld.

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving door uw instelling merk ik het volgende op:

Ik constateer dat uw accountant in zijn Rapport van Bevindingen inzake het Volkshuisvestingsverslag aangeeft dat bij verkopen de taxerende makelaar ook betrokken is bij de verkoop c.q. dat de bij verkopen gehanteerde taxatierapporten ouder zijn dan 1 jaar. Ik verzoek u mij vóór 1 februari 2009 mee te delen wat de oorzaak is van deze onrechtmatigheid en welke maatregelen u heeft getroffen of treft om dit in de toekomst te voorkomen. Voorts verzoek ik u mij voor genoemde datum aan te geven hoe u tot het oordeel bent gekomen dat de overeengekomen verkoopprijs marktconform is geweest.

D. 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 toezicht houden 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 van het governancestelsel. Daar waar ik mij vorige jaren nog uitdrukkelijk heb uitgesproken over de kwaliteit van de verantwoording van het interne toezicht, zal ik dit jaar expliciet stilstaan bij de kwaliteit van de gegevensrapportages. De kwaliteit hiervan is namelijk een cruciaal element in het kader van good governance.

Dit jaar zijn er belangrijke wijzigingen doorgevoerd en is er een fysieke scheiding aangebracht tussen de verantwoordingsinformatie over het afgelopen verslagjaar en de Prospectieve informatie voor de komende jaren.

Met deze knip is ook beoogd beter aan te sluiten bij de interne planning- en begrotingscyclus van uw corporatie ten gunste van de actualiteit (en daarmee de kwaliteit) van de verantwoording. Om mijn toezichttaak naar behoren uit te kunnen voeren moet ik tijdig en over kwalitatief goede gegevens kunnen beschikken.

Over de tijdigheid en/of kwaliteit van de door u ingediende gegevens kom ik tot het volgende oordeel:

De tijdigheid van indiening van uw gegevens geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De kwaliteit van uw gegevens geven mij vooralsnog geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Tot slot

Wanneer in deze brief om uw reactie vóór 1 februari 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.

Tot slot deel ik u mede dat deze brief openbaar is en dat op verzoek een afschrift aan derden zal worden verstrekt. In het kader van die openbaarheid zijn al mijn heden verzonden prestatieoordelen, tezamen met de bijbehorende CiP, ook op de website van het Fonds geplaatst.

Een afschrift van deze brief doe ik tegelijkertijd toekomen aan de Raad van Commissarissen of Raad van Toezicht van uw instelling.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line with a loop and a small flourish at the end.

E.E. van der Laan