

1 DEC. 2006

Directoraat-Generaal Wonen
Directie Stad en Regio

L2119
Aan de Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht
van
Wooninvesteringsfonds
Postbus 229
1200 AE HILVERSUM

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 210

M.J.A. Smient BPM
Telefoon 070 - 339 1829
Fax 070 - 339 2525
mario.smient@minvrom.nl
www.vrom.nl

Toezending afschrift Prestatieoordeel Toegelaten Instellingen 2005 L2119

Datum	Kenmerk
30-11-2006	DGW/SR2006330407

Geachte raad,

Hierbij zend ik u een afschrift van mijn jaarlijkse prestatieoordeel over de toegelaten instelling waar u intern toezichthouder bent. In mijn vorige prestatieoordelen verzocht ik steeds uw bestuur om u een kopie van mijn oordeel te verstrekken.

Zoals u bekend zal zijn dicht ik het intern toezicht een belangrijke rol toe. Daarom sta ik dit jaar in mijn oordeel voor het eerst ook specifiek stil bij zaken die betrekking hebben op de interne organisatie, en zelfs op het functioneren van het intern toezichthoudend orgaan. Om deze redenen zend ik u dit jaar rechtstreeks een afschrift van het prestatieoordeel.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
voor deze:
de Directeur-Generaal Wonen,
o.l.
de Directeur Stad en Regio,



mw. ir. A.M. Roessen

L2119
**Aan het bestuur van
Wooninvesteringsfonds
Postbus 229
1200 AE HILVERSUM**

T

Prestatieoordeel Toegelaten Instellingen 2005 L2119

Datum

30 november 2006

Kenmerk

DGW/S&R2006325315

Geacht bestuur,

Inleiding

Hierbij treft u mijn oordeel aan over de prestaties van uw corporatie in verslagjaar 2005. Mijn oordeel over uw instelling heb ik gebaseerd op door u verstrekte verantwoordingsstukken, alsmede op uitkomsten van onderzoeken die verricht zijn door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

Deze brief bestaat uit twee onderdelen; een algemeen deel en een specifiek op uw corporatie toegespitst deel. In het algemene deel licht ik kort enkele thema's toe die dit jaar bij de beoordeling van de verantwoordingsstukken mijn bijzondere aandacht hebben gekregen. Dit jaar heb ik met name gelet op uw prestaties op het terrein van leefbaarheid van wijken en dorpen, de verantwoording over uw verbindingen, de salariering in de sector en de verantwoording van het intern toezicht.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 33 van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) vorm ik mij jaarlijks voor 1 december een oordeel over de werkzaamheden van individuele corporaties in het voorafgaande verslagjaar. Op basis van artikel 43a Bbsh informeer ik de Tweede Kamer over de voorgenomen activiteiten in het lopende jaar en verstrek ik de Tweede Kamer een samenvattende rapportage over de werkzaamheden van corporaties in het voorafgaande verslagjaar.

In het specifieke deel treft u mijn oordeel aan over het al dan niet naleven van de wet- en regelgeving en over uw financiële positie. Daarnaast geef ik mijn visie op uw volkshuisvestelijke prestaties en op enkele zaken die verband houden met uw interne organisatie.

Naleving wet- en regelgeving

Ik heb mijn oordeel over de naleving van wet- en regelgeving in het verslagjaar 2005 gebaseerd op uw volkshuisvestingsverslag, op de jaarrekening en op de accountantsverklaringen bij de verantwoordingsstukken.

Het oordeel over het verslagjaar 2005 gaat niet in op een mogelijke afhandeling van eerder geconstateerde onrechtmatigheden. Dat is via een separaat traject in behandeling.

In het Bbsh is bepaald dat elke corporatie, na overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, een reglement met betrekking tot de te verstrekken bijdragen in de kosten in geval van een noodzakelijke verhuizing van huurders vast dient te stellen. Een aantal corporaties had in verslagjaar 2005, het jaar waarin de betreffende bepaling in het Bbsh is opgenomen, nog niet een dergelijk reglement vastgesteld. Deze corporaties spreek ik daar dit jaar niet op aan, omdat mogelijk in veel gevallen wel reeds overleg met de huurders of hun vertegenwoordigers heeft plaatsgevonden maar dit nog niet heeft geleid tot een verhuiskostenreglement. Indien ik volgend jaar constateer dat er corporaties zijn waarbij dit reglement niet is vastgesteld, spreek ik de betreffende corporaties daar op aan in mijn prestatieoordeel over verslagjaar 2006.

Financiële positie

Voor het oordeel over de financiële positie van uw corporatie heb ik mij laten adviseren door het CFV.

Volkshuisvestelijke prestaties

Bij alle corporaties geef ik mijn visie op de volkshuisvestelijke prestaties toegespitst op de activiteiten die zijn ontplooid in het kader van de leefbaarheid. Bij de grotere corporaties die werkzaam zijn in de G31-gemeenten besteed ik dit jaar wederom extra aandacht aan de voornemens en realisatiecijfers in relatie tot de gemeentelijke opgave zoals vastgelegd in de Woningbouwafspraken en de Meerjaren Ontwikkelingsplannen (MOP) van het ISV2.

Voor het komende jaar geldt dat ik mij zal richten op de kwantitatieve invulling van de opgave die voor de corporatiesector overeengekomen is in het kader van het huurbeleid.

Interne organisatie

Mede op basis van specifieke informatie van het CFV zal ik ook mijn visie geven op de verantwoording over uw verbindingen en op de verantwoording door het interne toezichthoudend orgaan.

Bijzondere thema's

Leefbaarheid

Ik heb in mijn prestatieoordeel over 2004 reeds aangegeven dat het prestatieveld leefbaarheid over verslagjaar 2005 mijn aandacht zou krijgen. Met de brief van 31 maart 2006 is het thema nogmaals onder uw aandacht gebracht. Het verheugt mij dat nagenoeg elke corporatie meldt actief te zijn op dit terrein: investeren in leefbaarheid leeft.

Natuurlijk zijn er wel verschillen hoe u uw rol als maatschappelijk ondernemer invult. In sommige woningmarkten volstaat het dat een corporatie het vastgoed beheert en daarbij een financieel noodzakelijk rendement in het oog houdt (vastgoedonderneming). In dit spectrum valt ook de corporatie die een beperkte opgave heeft, maar wel oog houdt voor de klanttevredenheid (klantencorporatie). Maar corporaties die in een meer complexe woningmarkt opereren richten zich steeds meer op maatschappelijk rendement en op de sociale taak: als wijkregisseur of in de meest ontwikkelde vorm als emancipatiemachine ('empowerment van de klant'). Tot slot zijn er ook steeds meer corporaties die zich

'smal' op het vastgoed richten maar maximaal op maatschappelijk rendement gericht zijn: de voorzieningencorporatie die vooral ook maatschappelijk vastgoed in beheer neemt.

Tegen deze achtergrond constateer ik dat er corporaties zijn die met name gericht zijn op de fysieke kant van de woning en woonomgeving. Zij investeren in goed hang- en sluitwerk, in achterpadverlichting en houden de groenvoorzieningen op peil. Veel bewoners geeft dit een gevoel van veiligheid. Ook dat is leefbaarheid. Ik constateer dat corporaties, niet alleen in de grote steden maar bijvoorbeeld ook in middelgrote gemeenten zoals Harderwijk of Barneveld, hun rol als wijkregisseur inhoud geven door zelf wijkbeheerders aan te stellen en bewonersinitiatieven te steunen. Corporaties die samen met bewoners met enige regelmaat een wijkschouw houden en problemen daadwerkelijk verhelpen. Ik acht het een goede zaak dat veel corporaties investeren in leefbaarheid niet zien als een incidentele injectie in een verloederde buurt, maar duurzame maatregelen treffen en aandacht voor de leefbaarheid van wijken en dorpen binnen hun organisatie verankerd hebben. Toch verwacht ik met name in de grotere gemeenten dat de corporaties meer als wijkregisseur en emancipatiemachine optreden. We zien inmiddels dat de aanpak van de 56-wijken resultaat begint te boeken. De wijkaanpak wordt breder opgezet in 13 nieuw geselecteerde wijken, grotendeels in de G31. Bij deze wijkaanpak volstaat de fysieke aanpak niet, maar is een integrale aanpak vereist, sociaal en fysiek. Corporaties moeten daarin vitale coalities vormen met andere partijen, met de gemeente, het welzijnswerk, maatschappelijk werk, politie, etcetera.

Los van de meer structurele aanpak hebben veel corporaties initiatieven ontplooid met als doel de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is de corporatie die buurtbewoners gestimuleerd heeft een kinderboerderij, speeltuin en trapveld te realiseren op een verwaarloosd terrein. Een andere corporatie heeft een participatiemodel ontwikkeld ten behoeve van de herstructurering, waardoor ook de huurders verantwoordelijkheid dragen en zeggenschap krijgen. Dit bevordert de betrokkenheid bij de buurt. Weer een andere corporatie ondersteunt een project waarin jongeren activiteiten starten om de sociale cohesie in de wijk of buurt te bevorderen.

Ik roep alle corporaties op om door te gaan op de ingeslagen weg en zich hierbij te laten inspireren door voorbeelden van anderen.

Interne organisatie: verbindingen, salarissen, intern toezicht, verslaglegging

Een ander onderwerp is de mate waarin uw instelling verantwoording heeft afgelegd over de verbindingen zoals bedoeld in artikel 2a Bbsh. Ik acht het, mede met het oog op de discussie over de toekomst van de corporaties, van groot belang dat alle corporaties op een juiste en volledige wijze verantwoording afleggen over hun verbindingen. Het CFV heeft geconcludeerd dat de verantwoording over de verbindingen in veel gevallen tekort schiet. Ik onderschrijf die conclusie. Ik spreek de 126 corporaties die op een aantal belangrijke punten uit het accountantsprotocol naar mijn mening onvoldoende verantwoording afleggen over hun verbindingen, daar nu al op aan. Bij 24 corporaties die het naar mijn mening op dit punt zeer goed doen spreek ik daarover mijn waardering uit.

Het zal u niet zijn ontgaan dat de salariëring binnen de sector al enige tijd zowel in de politiek als in de media veel aandacht krijgt. Er is kritiek op de hoge beloningen aan de top bij sommige corporaties en op de geringe openheid die corporaties ten aanzien van salarissen betrachten. Ook mijn voorganger, voormalig minister Dekker, liet zich hierover eerder dit jaar kritisch uit. Op 10 mei jl. wees zij u schriftelijk op de verplichtingen die ten aanzien van openbaarmaking van salarisgegevens bestaan. Zij gaf tevens aan de ontwikkelingen rond de salariëring nauwgezet te zullen volgen en in geval van excessen de raden van toezicht om uitleg te vragen. Die lijn volg ook ik.

* Ontleend aan de indeling opgesteld door R. Scherpenisse, directeur van de SEV (voorheen Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting), januari 2006

Ik constateer dat een toenemend aantal corporaties transparantie betracht ten aanzien van de bezoldiging van de directie en/of het bestuur. Maximale transparantie is ook de norm die brancheorganisatie Aedes bepleit in de Aedescode. Ik ga ervan uit dat u deze norm ook zult naleven.

Om inzicht te verkrijgen in de salarisontwikkelingen, zijn bij mijn brief van 31 maart 2006 alle corporaties verzocht om informatie over de bezoldiging van de directie en/of het bestuur en het intern toezichthoudend orgaan te zenden naar het CFV. Deze gegevens worden geanalyseerd en resultaten van het onderzoek naar de hoogte van de salarissen zal ik vertrouwelijk aanbieden aan de Tweede Kamer.

Ik heb geconstateerd dat een beperkt aantal intern toezichthoudende organen zich niet aan de voorschriften uit het Burgerlijk Wetboek (BW), tweede boek, artikel 383 houden. Zij zijn verplicht de bezoldiging openbaar te maken en hebben dit verzuimd. Ik spreek deze intern toezichthoudende organen daar nadrukkelijk op aan en verlang alsnog openbaarmaking van de gegevens.

Zoals u in de hiervoor genoemde brief van 10 mei is gemeld en ook aan de Tweede Kamer is toegezegd, zult u met ingang van de komende verslaglegging over het jaar 2006 structureel de (naar diverse componenten uitgesplitste) salarisgegevens van bestuur en intern toezichthouders aan het CFV moeten verstrekken. De Bbsh-bijlagen worden hiertoe aangepast. Deze gegevens zullen vertrouwelijk en alleen in het kader van mijn toezichttaak gebruikt worden.

Het CFV heeft dit jaar, evenals vorig jaar, een onderzoek verricht naar de wijze waarop de intern toezichthoudende organen (Raden van Commissarissen/Raden van Toezicht) zich verantwoorden over hun functioneren. Ik dicht het intern toezicht een belangrijke rol toe. Ik verwacht van professioneel intern toezicht dat het zich richt op het voldoende volkshuisvestelijk presteren van de corporatie in goede afstemming met de gemeente, de huurders en andere stakeholders, wakend over de financiële continuïteit en over weglek van maatschappelijk gebonden vermogen, borgend dat de corporatie rechtmatig handelt, zich correct verantwoordt en codes naleeft. Tevens acht ik het interne toezicht verantwoordelijk voor het in de hand houden van de bedrijfslasten en daarbinnen de personeelslasten. Van de interne toezichthouders verwacht ik dat zij zelf zich er regelmatig van vergewissen of zij hun taak op een goede wijze uitoefenen en zonodig bereid zijn tot verandering. Dit vraagt onder meer om kritische zelfevaluaties en om het afleggen van verantwoording in het jaarverslag. Om dit te ondersteunen en stimuleren maak ik dit jaar bij alle corporaties een opmerking met betrekking tot de wijze van verantwoording door het intern toezichthoudend orgaan.

Naast bovenstaande inhoudelijke thema's, sta ik dit jaar ook stil bij de kwaliteit van de verslaglegging en het niet tijdig indienen van de verantwoordingsstukken.

Van individuele corporaties mag een transparante werkwijze worden verwacht. Dat wil zeggen dat zij niet alleen een goed inzicht geven in hun prestaties, maar ook in hun mogelijkheden om prestaties te realiseren. Meerjaren investeringsplannen worden helder afgezet tegen de vragen vanuit de maatschappelijke omgeving, inclusief de afwegingen die daarbij gemaakt worden. In dit schrijven zal ik aangeven of uw jaarstukken voldoende inzicht bieden om mij een oordeel te kunnen vormen over uw handelen en of het mogelijk is een voldoende beeld van uw prestaties en voornemens te vormen.

Tot slot: de toekomst

Op 12 december 2005 heeft mijn ambtvoorganger minister Dekker een beleidsbrief aan de Tweede Kamer gezonden, waarover op 31 augustus een overleg met de Kamer heeft plaatsgevonden. De kern van de brief is gericht op het vergroten van prestaties van corporaties, met name in nieuwbouw en herstructurering/leefbaarheid van wijken. Ik reken het tot mijn taak die lijn in de periode tot de vorming van



een nieuw kabinet zoveel mogelijk uit te werken in concrete stappen. U zult daarover separaat op de hoogte gehouden worden.

Het oordeel over uw instelling

A. Beoordeling naleving wet- en regelgeving

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving door uw instelling heb ik de volgende opmerking:

Gezien het feit dat uw toegelaten instelling slechts gedurende 2 maanden actief is geweest in 2005 en gezien de specifieke aard van uw werkzaamheden, is het ontbreken van een volkshuisvestingsverslag over 2005 acceptabel. Voor 2006 verwacht ik echter wel dat u, op basis van onder meer de contracten die u met de verkopende partijen sluit, inzicht geeft in uw activiteiten op de Bbsh-prestatievelden in relatie tot de complexen die uw toegelaten instelling bezit.

B. Beoordeling financiële positie

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de hand van de door uw instelling toegezonden cijfermatige kerngegevens en verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2005 en zonodig andere verkregen informatie een nader onderzoek ingesteld naar de financiële continuïteit. Op basis van dit nader onderzoek is het CFV tot het oordeel gekomen, dat uitgaande van het beheer en de verkoop van het huidige bezit, uw corporatie over voldoende gecorrigeerd weerstandsvermogen beschikt. Als gevolg van voorgenomen aankopen, alsmede de achterblijvende financiering, is er vanaf 2008 sprake van een gecorrigeerd weerstandsvermogen dat beneden het minimaal noodzakelijke niveau ligt. Het onderzoek heeft evenwel uitgewezen dat uw instelling zodanige maatregelen in voorbereiding heeft dat het gecorrigeerd weerstandsvermogen naar verwachting binnen vijf jaar het minimaal noodzakelijke niveau zal bereiken. Het CFV heeft u inmiddels van de resultaten van het onderzoek op de hoogte gebracht. Het CFV zal samen met het Ministerie van VROM de voortgang van de te treffen en in voorbereiding zijnde maatregelen actief volgen en daarover nader met u overleg voeren.

C. Beoordeling volkshuisvestelijke prestaties

Ten aanzien van de volkshuisvestelijke prestaties van uw instelling volsta ik met de opmerking dat ik verwacht dat u op de ingeslagen weg voort zult gaan. Zoals hierboven aangegeven verwacht ik over verslagjaar 2006 een uitgebreidere verantwoording over uw activiteiten.

D. Interne organisatie

Ten aanzien van de verantwoording over de verbindingen en de verantwoording door het intern toezichthoudend orgaan van uw instelling zie ik geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Communicatie

De publiciteit die ontstaan is naar aanleiding van mijn oordeelsbrieven over eerdere verslagjaren, de belangstelling hiervoor vanuit de Tweede Kamer en mijn voornemen om het oordeel steeds meer te gaan richten op de maatschappelijke prestaties van de individuele corporaties, zijn voor mij redenen om de Tweede Kamer in een separate brief te informeren over de individuele prestaties van corporaties, de rechtmatigheid en de financiële continuïteit.



Dit jaar heb ik voor de derde maal in successie de prestatie-index woningcorporaties opgesteld. De prestatie-index 2005 geeft inzicht in de fysieke prestaties op het gebied van nieuwbouw, sloop en verkoop van zowel de geselecteerde groep corporaties die werkzaam zijn in de G31-gemeenten als een landelijk dekkend beeld. Mijn standpunt is dat het aan de corporatiesector zelf is om met een goed benchmarkinstrumentarium te komen. Tot dat het geval is, zal ik deze prestatie-index op blijven stellen. Deze index stel ik binnenkort beschikbaar op de website van het Ministerie van VROM: www.vrom.nl.

Tot slot deel ik u mede dat deze brief openbaar is en dat op verzoek een afschrift aan derden zal worden verstrekt. De laatste jaren heeft de media hier op grote schaal gebruik van gemaakt. Een afschrift van deze brief doe ik tegelijkertijd toekomen aan het CFV en aan de Raad van Commissarissen of Raad van Toezicht van uw instelling.

Hoogachtend,
de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

dr. P. Winsemius