



L0108  
Woningstichting Eigen Haard  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 67065  
1060 JB AMSTERDAM

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
Cluster Corporaties  
  
Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
www.rijksoverheid.nl

Datum 29 november 2010  
Betreft Oordeelsbrief 2010

**Kenmerk**  
WWI/CFV/L0108

Geacht bestuur,

Ieder jaar stuur ik u voor 1 december een zogenaamde oordeelsbrief. Hierbij treft u de oordeelsbrief 2010 aan waarin de oordelen en signaleringen zijn opgenomen over uw werkzaamheden in 2009. Deze zijn vooral gebaseerd op de door u ingediende Prospectieve- en Verantwoordingsinformatie. Daarnaast heeft u onlangs een brief van mij ontvangen naar aanleiding van de corporatieronde 2010. Die brief had vooral een beleidsmatige insteek en bevat geen oordelen, maar wegingen van de prestaties en ambities van uw corporatie.

De onderwerpen die u in de oordeelsbrief aantreft zijn:

- De financiële positie van uw instelling (onderdeel A);
- De mate waarin u de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd (onderdeel B);
- Een aantal governance-aspecten van uw corporatie (onderdeel C).

#### **A. Financiële positie**

Voor de beoordeling van de continuïteit en de solvabiliteit van uw instelling heb ik mij laten adviseren door het Centraal Fonds. Het Fonds heeft u over de uitkomsten van de continuïteits- en solvabiliteitsonderzoeken reeds geïnformeerd. Daarnaast heb ik het Fonds net als vorig jaar gevraagd te kijken naar de ontwikkeling en het niveau van de netto bedrijfslasten bij corporaties. Corporaties met een relatief hoog niveau van bedrijfslasten zijn geselecteerd. Deze corporaties krijgen 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 2010 tot en met 2014 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 2009 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 het voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd.

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
Cluster Corporaties

#### *Netto bedrijfslasten*

Het niveau en de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten zijn 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 afwijkt van de gemiddelde cijfers in de sector.

Het Fonds heeft om die reden corporaties geselecteerd die over 2009 een niveau aan netto bedrijfslasten hebben, dat ruim boven het sectorgemiddelde uitkomt, en tevens over 2009 en 2008 samen een niveau hebben dat eveneens ruim boven het sectorgemiddelde ligt. 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.

De verantwoordingscijfers met betrekking tot de netto bedrijfslasten hebben niet geleid tot een selectie van uw corporatie.

**Kenmerk**  
WWI/CFV/L0108

## **B. Rechtmatigheid**

Mijn beoordeling over de naleving van wet- en regelgeving in het verslagjaar 2009 is gebaseerd op uw volkshuisvestingsverslag, op de jaarrekening en op de accountantsproducten bij die verantwoordingsstukken. In deze oordeelsbrief wordt geen aandacht besteed aan – voor zover van toepassing – geconstateerde onrechtmatigheden in voorgaande jaren. Hieruit mag niet worden afgeleid dat er bij uw corporatie in voorgaande jaren al of niet onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat u woongelegenheden, onroerende aanhorigheden danwel onbebouwde grond aan uw eigendom heeft toegevoegd die buiten uw statutair werkgebied zijn gelegen. Hiermee handelt u in strijd met uw statutaire bepalingen en de bepalingen van het Bbsh. U heeft aangegeven dat u uw werkgebied in overeenstemming brengt met uw statuten. In verband met de voorgenomen fusie met Woongroep Holland per 1 januari 2011 heeft u inmiddels ontwerpstatuten, waarin het werkgebied is aangepast ter goedkeuring voorgelegd aan mijn ministerie.

Op grond van uw verantwoordingsstukken 2009 heb ik geconstateerd dat u de regels voor de meldingsplicht betreffende nevenactiviteiten niet heeft nageleefd. Het betreft de ontwikkeling van het aangekochte Stork terrein op de Noordelijke IJ-oever, dat wordt omgevormd tot een gebied van wonen in combinatie met werken en evenementen. Het terrein is aangekocht voor herontwikkeling wonen/werken. De planvorming is mede afhankelijk van het tempo van het stadsdeel Noord. In de tussentijd moet het terrein zoveel mogelijk de eigen (rente)lasten dragen. De mogelijkheden daarvoor zijn beperkt. De fabriekshal leent zich goed voor invulling met tijdelijke functies. U geeft aan contact te hebben met mijn ministerie over dit terrein. Tevens geeft u aan een melding van deze activiteiten voor te bereiden. Onder verwijzing naar hetgeen in de circulaire MG 2001-26, MG 2006-04 en MG 2007-04 over nevenactiviteiten wordt uiteengezet, verzoek ik u vóór 1 februari 2011 deze activiteiten te melden bij mijn ministerie voorzien van de volgens genoemde MG's benodigde informatie.

## **C. Governance**

Governance omvat de besturing en beheersing van uw corporatie, evenals de verantwoording daarover en het (interne) toezicht daarop. Ook dit jaar heeft het

Fonds weer onderzoek gedaan naar een aantal governanceaspecten van uw organisatie. Met behulp van de Realisatie-index heeft het Fonds gekeken naar de mate waarin u er in slaagt uw prognoses ook daadwerkelijk te realiseren rekening houdend met altijd aanwezig externe invloeden. Daarnaast treft u in dit onderdeel van de brief oordelen aan over de kwaliteit en over de tijdigheid van uw Prospectieve- en Verantwoordingsinformatie.

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
Cluster Corporaties

#### *Realisatie-index*

Het financieel toezicht van het Centraal Fonds is niet alleen terugkijkend, maar kijkt door middel van het continuïteitsoordeel ook vooruit. Op basis van prognose-informatie gaat het Fonds na of er een goede balans is tussen toekomstige prestaties van corporaties en hun verwachte vermogensontwikkeling. Een groot verschil tussen prognoses en realisatie belemmert een goed beeld van de financiële ontwikkeling van de corporatie in de komende jaren.

De gemiddeld genomen grote verschillen tussen de prognose van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van de corporaties en de feitelijke realisatie daarvan, vragen aandacht. Voor het aan de orde stellen van het verschil tussen prognoses en realisatie is 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 bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief in de 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.

#### *Tijdigheid van informatie*

U hebt de Prospectieve informatie en de Verantwoordingsinformatie van uw corporatie tijdig ingediend.

#### *Kwaliteit van informatie*

De kwaliteit van de invulling van uw Prospectieve informatie en Verantwoordingsinformatie is binnen de toegepaste kwaliteitscontrole als voldoende beoordeeld en geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

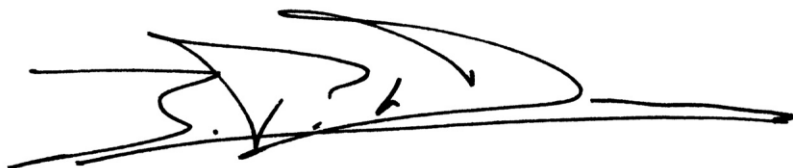
#### **Tot slot**

Wanneer in deze brief om uw reactie vóór 1 februari is gevraagd, 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).

Deze brief is openbaar en op verzoek zal aan derden een afschrift worden verstrekt. In het kader van die openbaarheid zijn alle individuele oordeelsbrieven, met de CiP, op de website van het Fonds geplaatst. Een samenvattend beeld van de prestaties van de corporaties zal ik aan de Tweede Kamer sturen en voor het einde van het jaar ook op de website van het Fonds laten plaatsen.

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

Hoogachtend,  
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.P.H. Donner', written over a horizontal line.

J.P.H. Donner

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
Cluster Corporaties

**Kenmerk**  
WWI/CFV/L0108