



L2004  
DUWO  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 54  
2600 AB DELFT

**Ons kenmerk**  
FB2014-CFV-26015-L2004

**Onderwerp**  
Toezichtbrief 2014

Baarn, 28 oktober 2014

Geacht bestuur,

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks de financiële continuïteit van uw corporatie en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis van uw ingediende prognosegegevens 2014-2018, uw verantwoordingsgegevens 2013 en andere informatie heeft CFV risicogericht onderzoek gedaan. In deze toezichtbrief treft u de resultaten van het onderzoek bij uw corporatie aan.

### **1. Beoordeling**

De beoordeling richt zich op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

Het onderzoek door CFV vindt plaats aan de hand van signalen. In de beleidsregels 2014 van CFV staan de signalen per toezichtterrein vermeld. Voor een toelichting op de toezichtaanpak en gehanteerde normen kunt u terecht op de website van CFV ([www.cfv.nl](http://www.cfv.nl))

#### Beoordeling 2014

Het bij uw corporatie uitgevoerde onderzoek geeft CFV aanleiding tot de navolgende opmerkingen:

#### Kwaliteit financiële verantwoording

Bij brief van 14 augustus 2014 (kenmerk IK/RV/14.357/L2004) heeft CFV vastgesteld dat DUWO in gebreke is gebleven om alle vereiste dVi-gegevens, ondanks het verleende uitstel, tijdig aan te leveren. Eind augustus zijn de ontbrekende dVi-gegevens ingediend. Tevens is DUWO verzocht voor 1 februari 2015 een verbeterplan op te stellen met daarin maatregelen die u heeft genomen c.q. nog neemt die waarborgen dat uw financiële verantwoordingsinformatie wel wordt aangeleverd.

Op 4 september heeft CFV met u over deze kwestie gesproken. In het gesprek gaf u aan dat er drie oorzaken ten grondslag lagen aan de late indiening:

- Integratie problemen als gevolg van de fusie en de omvangrijke aankopen in 2013;
- Problemen met het genereren van financiële informatie uit het nieuwe automatiseringssysteem;
- De vertraging in de accountantscontrole.

Deze omstandigheden hebben tot gevolg gehad dat u de volgende bestuurlijke maatregelen heeft genomen. In het document "koersdocument DUWO 2014-2018" met de titel "gecontroleerde groei", wordt teruggeblikt op de fusie en de substantiële groei via nieuwbouw en aankopen in de afgelopen jaren en de impact die dit heeft gehad op de organisatie. DUWO kiest in dit document bewust voor het verder op orde brengen van de organisatie (inclusief automatisering) en het afronden van de lopende investeringsvoornemens. De bestuurskracht wordt versterkt door het aantrekken van een tweede bestuurder. Gecontroleerde verdere groei vindt plaats nadat voorgaande doelstellingen zijn gerealiseerd.

U heeft ondertussen onderzoek laten doen naar de ICT-implementatie en organisatie. In het rapport is stilgestaan bij de oorzaken, gevolgen en lessen voor de toekomst. Daarnaast schetst het rapport oplossingen om te komen tot een snelle verbetering van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening alsmede de organisatorische inbedding van de afdeling ICT.

In het overleg van 4 september is ook stilgestaan bij het belang van de kasramingen en de verantwoording van de kasrealisatie. De verantwoording van de kasrealisatie is voor verbetering vatbaar. Afgesproken is dat u CFV informeert op welke wijze DUWO de verantwoording over de kasrealisatie 2014 kwalitatief gaat verbeteren.

Naar aanleiding van de voorgenomen aankoop van bezit in Deventer is afgesproken dat u CFV in het vervolg tijdig informeert over substantiële veranderingen ten opzichte van de prognose informatie.

### Liquiditeit

#### *Artikel 10 beleidsregels derivaten*

Bij brief van 12 mei jl. (kenmerk WK/RV/14.276/L2004) heeft CFV u op de hoogte gebracht van het feit dat CFV de door u geformuleerde maatregelen voor het elimineren van toezichtbelemmerende bepalingen in derivatencontracten als toereikend heeft beoordeeld. CFV heeft u gevraagd om uiterlijk per 31 december 2014 aan te geven aan CFV of deze maatregelen effectief zijn geweest en of de toezichtbelemmerende bepalingen succesvol zijn geëlimineerd.

#### **2. Interventies**

De hiervoor beschreven beoordeling geeft CFV aanleiding tot de volgende interventies:

- DUWO levert voor 1 februari 2015 een verbeterplan met betrekking tot het tijdig indienen van kwalitatief goede verantwoordingsinformatie;
- CFV wordt op basis van de periodieke rapportage aan de RvC geïnformeerd over de voortgang van de ingezette acties naar aanleiding van het "Koersplan" en de doorlichting van de ICT-functie. DUWO geeft voor 1 december 2014 aan wanneer CFV deze rapportages kan verwachten;
- DUWO informeert uiterlijk 1 februari 2015 CFV over de aanpak om te komen tot verbetering van de kwaliteit van de verantwoording van de kasrealisatie.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de toezichthouder de heer drs. V. Paardekooper. CFV informeert de minister en uw raad van commissarissen over de vorenstaande resultaten van zijn onderzoek en publiceert deze brief op de website van CFV. Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

Met vriendelijke groet,  
Centraal Fonds Volkshuisvesting



drs. D.L. Braal-Verhoog  
Directeur

Bijlage: Kengetallen

Bijlage 1

DUWO (L2004) te Delft

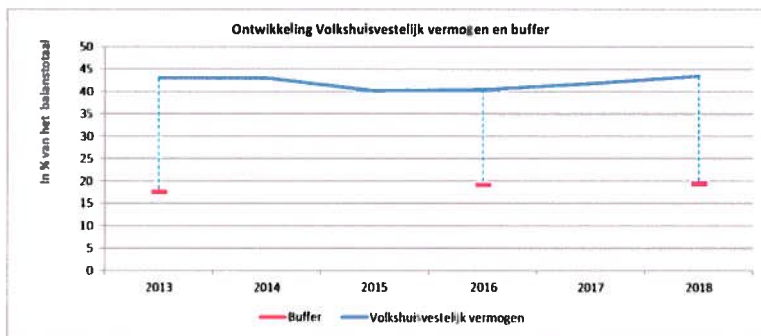
Ratio's

Toezichtveld Liquiditeit en financiering	2013	Prognose periode		Signaleringsnorm prognoseperiode
		corporatie	sector	
ICR	2,0	1,9	1,8	1,4
D5CR WSW	1,2	1,2	1,3	1,0
D5CR CIV	1,4	1,3	1,2	1,0

Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,)	27,1	27,1	35,5	45,0
LIV (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, in %)	55,5	54,4	64,4	85,0
LIV (marktwaarde, in %)	58,8	58,7	39,0	55,0
LIV (leegwaarde, in %)	44,2	44,0	26,5	40,0

Toezichtveld solvabiliteit en draagkracht vermogen	2013	2016	2018
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,)	458.541	462.452	488.718
Buffer totaal (x € 1.000,)	186.392	217.895	217.978
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	20.804	19.589	20.282
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	8.457	9.084	9.046

Specificatie buffer	2013	2016	2018
Marktrisico	61.696	72.217	72.530
Macro-economisch risico	56.808	66.155	66.626
Operationeel risico	47.650	56.927	58.111
Totaal risico	94.088	113.280	114.352
Opslag marktwaarde versus volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	53.234	52.166	56.178
Vpb beklemming	39.070	47.448	47.448
Buffer totaal	186.392	217.895	217.978



Toezichtveld behoud maatschappelijk gebonden vermogen

Netto bedrijfslasten	Kasstroomrealisatie		Kasstroomprognose (prijspeil 2013)					gemiddeld
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Per gewogen verhuureenheid (in €) corporatie	655	368	433	429	543	450	454	462
Per gewogen verhuureenheid (in €) sector	1.383	1.353	1.325	1.270	1.250	1.245	1.242	1.266
Signaleringsnorm		1.800						1.650
Gewogen verhuureenheden corporatie	20.741	22.041	22.497	23.608	23.987	24.097	24.097	

Bedrijfswaarde van opgegeven naar geüniformeerd

Opgegeven bedrijfswaarde	1.018.320
Discontering	-
Verkoopportefeuille	-
Parameters	976
Levensduur	-57.671
Restwaarde	439
Lastenniveau	-
Verhuurdersheffing	8.659
Geüniformeerde bedrijfswaarde	970.723

Effect geüniformeerde bedrijfswaarde	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Geüniformeerde bedrijfswaarde	913.659	57.065	970.723
MVA in exploitatie uit balans	593.462	35.657	629.119
Effect geüniformeerde bedrijfswaarde	320.197	21.408	341.604

## Enkelvoudige balans 2013

Activa	Opgave	Vhv-exploitatie	Marktwaaarde
<b>Vaste activa</b>			
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	-	-	-
<b>Materiële vaste activa</b>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	593.462	913.659	953.925
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32.121	32.230	32.230
Ontoerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.655	9.655	9.655
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>635.238</b>	<b>955.544</b>	<b>995.810</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	35.657	57.065	19.702
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-	-	-
Ontoerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	109	-	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>35.766</b>	<b>57.065</b>	<b>19.702</b>
Financiële vaste activa	2.446	2.446	2.446
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>673.450</b>	<b>1.015.054</b>	<b>1.017.958</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Totaal voorraden	-	-	-
Onderhanden projecten	-	-	-
Totaal vorderingen	7.899	7.899	7.899
Effecten	-	-	-
Liquide middelen	41.728	41.728	41.728
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>49.627</b>	<b>49.627</b>	<b>49.627</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>723.077</b>	<b>1.064.681</b>	<b>1.067.585</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen	82.491	458.541	426.999
Voorleningen en egalisatierekening	223	223	223
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen overheid en kredietinstellingen	548.576	514.130	548.576
VOV-verplichtingen	-	-	-
Overige schulden (incl. aan groepsmaatschappijen)	24.142	24.142	24.142
<b>Langlopende schulden totaal</b>	<b>572.718</b>	<b>538.272</b>	<b>572.718</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	24.060	24.060	24.060
Overig	43.585	43.585	43.585
<b>Kortlopende schulden totaal</b>	<b>67.645</b>	<b>67.645</b>	<b>67.645</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>723.077</b>	<b>1.064.681</b>	<b>1.067.585</b>
<b>Direct rendement (in %)</b>		<b>Vhv-exploitatie</b>	<b>Marktwaaarde</b>
Op volkshuisvestelijke exploitatie waarde/marktwaaarde		5,7	5,1
Op rentabiliteitswaarde/nominale schuld		4,5	4,3
Op volkshuisvestelijk vermogen/marktvermogen		6,6	6,1