

Vergaderjaar 2003–2004

28 691

Interpellatie woningcorporatie Woonzorg

Nr. 5

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 18 september 2003

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 2 september 2003 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de brief van de minister van VROM, d.d. 11 april 2003, met schriftelijke beantwoording van de vragen van de commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 12 maart 2003 inzake het Vastgoedfonds Lieven de Key (VROM-03-0224);**
- **de brief van de minister van VROM, d.d. 13 mei 2003, inzake Onderzoek Woonzorg Nederland (VROM-03-0285);**
- **de brief van de minister van VROM, d.d. 20 juni 2003, inzake Onderzoek Woonzorg Nederland en financieel toezicht door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in de periode 1998–2001 (28 691, nr. 4);**
- **de brief van de minister van VROM, d.d. 23 juni 2003, met Resultaten financiële beoordelingen woningcorporaties over verslagjaar 2001 (VROM-03-0407);**
- **de brief van de minister van VROM, d.d. 29 augustus 2003, over de Evaluatie Vastgoedfonds Lieven de Key (VROM-03-0555).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) wijst erop hoe in het rapport van de evaluatiecommissie Vastgoedfonds Lieven de Key (de commissie-Koning) de droom van de oprichters van dit vastgoedfonds is verwoord. In 2005 zou er een krachtig, landelijk opererend vastgoedfonds op de kaart staan met efficiënte werkmaatschappijen, beschikkend over 250 000 verhuur-eenheden en anticiperend op de wensen van woonconsumenten. De relatie met de sociale huursector en de doelstellingen uit het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) lijkt in dit proza ver te zoeken. Het Vastgoedfonds Lieven de Key is een aantal jaren geleden tot stand gebracht in de vorm van een concentratie van een aantal sterke woningcorporaties. Thans laat zich de vraag stellen of deze verzelfstandiging van de sociale huursector niet een autonoom proces is geworden dat niet

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Geluk (VVD), Örgü (VVD), Dijsselbloem (PvdA), ondervoorzitter, Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van den Brink (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiters (SP), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA) en Samsom (PvdA). Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming-Bluemink (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Van den Brand (GroenLinks), Luchtenveld (VVD), Oplaat (VVD), Boelhouwer (PvdA), Schippers (VVD), Dubbelboer (PvdA), Algra (CDA), Kraneveldt (LPF), Varela (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Giskes (D66), Gerkens (SP), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA) en Wolfsen (PvdA).

meer strookt met hetgeen daarbij oorspronkelijk voor ogen stond. De PvdA-fractie heeft zich steeds verzet tegen een ongebreidelde schaalvergroting en taakuitbreiding van organisaties op het gebied van de volkshuisvesting, die zich bijvoorbeeld ook gaan bezighouden met het ontwikkelen van peperdure appartementen en daardoor extra risico's lopen. Uit de rapportage van de commissie-Koning blijkt dat er door het management van het Vastgoedfonds Lieven de Key op een verkeerde wijze is omgegaan met op zichzelf respectabele woningcorporaties en het bijbehorende maatschappelijk kapitaal. Hoe is het mogelijk dat in de sociale huursector op een zo ongerichte wijze een initiatief wordt genomen, leidende tot een soort megawoningcorporatie die vervolgens op alle fronten blijkt te falen en in financieel opzicht in korte tijd een dramatisch beeld laat zien? Wat is de opvatting van de minister daarover, ook als het gaat om het (tekortschietende) toezicht van het ministerie op dit soort instituten?

Terwijl er in 2001 nog 181 mln aan weerstandsvermogen was bij woningstichting De Key, zal dit in 2006 zijn teruggelopen tot 116 mln. Ter verklaring daarvan kan weliswaar mede gewezen worden op een aantal structurele factoren, maar de commissie-Koning merkt aanvullend op dat het bestuurlijke conflict in 2001 binnen het Vastgoedfonds Lieven de Key het feitelijk onmogelijk heeft gemaakt om slagvaardig in te grijpen in de verslechtering van het financiële perspectief. De heer Duivesteijn constateert dat, ondanks deze verslechtering en het vertrek van een aantal directeuren, het Centraal fonds voor de volkshuisvesting (CFV) en het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) niet hebben ingegrepen. Welke afkoopsommen zijn er aan vertrekkende directeuren betaald?

Het weerstandsvermogen van het Vastgoedfonds Lieven de Key vertoont procentueel een sterke achteruitgang, terwijl bij woningcorporatie Woonzorg Nederland sprake is van een teruggang van zo'n 130 mln als gevolg van het beleggingsbeleid. Wie is voor deze zaken verantwoordelijk? Wie controleert het management in het middenveld? Welke verantwoordelijkheid rekent de minister zichzelf toe? Kan de Tweede Kamer het accepteren dat een dergelijk miljoenendebacle wordt afgedaan met de constatering dat het nu eenmaal zo is gelopen? Het CFV komt niet verder dan een financiële analyse en toetsing van het weerstandsvermogen; dat legt de problematiek onvoldoende bloot. Besturen kunnen blijkbaar heel wat miljoenen kwijtraken alvorens er formeel sprake is van wanbeleid. Het evaluatierapport van de commissie-Koning laat echter zien hoe slecht de interne situatie in werkelijkheid kan zijn.

Mevrouw **Vergeer** (SP) constateert dat de discussie gaat over een probleem dat de overheid in de afgelopen jaren, onder Paars en daarnaaraan voorafgaande kabinetten, zelf veroorzaakt heeft. De vele verzelfstandigingen die hebben plaatsgevonden, onder andere in de woningbouwsector, hebben afbreuk gedaan aan de controle op de besteding van publieke gelden. Zo is de verzelfstandiging van de woningbouwverenigingen tot stand gekomen met instemming van CDA en PvdA. Deze verzelfstandiging en het niet meer ontvangen van subsidies voor sociale woningbouw noopten woningcorporaties ertoe zich commercieel te gaan gedragen. Het heeft bovendien geleid tot een afname van de democratische controle op de besturen, want de verenigingen zijn corporaties geworden. De huurders is aldus zeggenschap ontnomen, terwijl VROM en het CFV niet over de middelen en instrumenten lijken te beschikken om een adequate controle uit te oefenen.

Mevrouw Vergeer is positief gestemd over de verscherping van de eisen die worden gesteld aan beleggen met maatschappelijke gelden, maar zij verneemt graag wat daar in de praktijk van terecht komt. Speculeren met maatschappelijk geld, zoals dit bijvoorbeeld in de provincie Zuid-Holland gebeurde, is uit den boze. Er zijn te dien aanzien regels gekomen voor

provincies en gemeenten; ook Woonzorg Nederland zou aan die regels onderworpen moeten worden. Is de minister van plan dergelijke regels tevens voor woningcorporaties te laten gelden en ze ook te handhaven? Er komen bij de SP-fractie veel klachten binnen over de woningcomplexen van Woonzorg Nederland op het punt van renovatie en onderhoud. Daarvoor bestemde gelden bij Woonzorg Nederland lijken te zijn weggevoerd. Hoever strekken de bevoegdheden van de minister en het CFV ter zake van het toezicht? Wordt er effectief iets aan deze gang van zaken gedaan? Hoever is het overleg tussen minister en CFV over een verbeterd toezicht gevorderd? De jaarrekening 2002 van Woonzorg Nederland laat zien dat tussen 2001 en 2002 de personeelskosten voor de bestuurders met 400% zijn gestegen; het betreft onder meer gouden handdrukken en afvloeiingsregelingen. Organisaties die kostenreductie en inkomstenoptimalisatie tot doelstelling hebben, zoals Woonzorg Nederland dit van zichzelf zegt, moeten daarin consequent zijn bij de salariering. Hoe staat het met de plannen om openbaarheid te geven aan de salarissen? Het kabinet geeft aan dat het de problematiek van de vergrijzing serieus wil nemen. Dat betekent tevens het realiseren van voldoende huisvesting voor ouderen. Welke maatregelen acht de minister daartoe noodzakelijk? Het is afkeurenswaardig dat corporaties als Woonzorg Nederland zo met maatschappelijk geld kunnen omgaan als nu is gebeurd, waarbij dit niet in huisvesting wordt gestoken. Het is aan de minister om hier een einde aan te maken en wél voor goede sociale huisvesting te zorgen.

De heer **Hofstra** (VVD) stelt vast dat het grootste deel van de woningcorporaties in Nederland er financieel goed voor staat. Het Rijk kan zich nu ten aanzien van de subsidieverlening wat terugtrekken, omdat corporaties geld genoeg hebben om zelf de nodige investeringen te doen of althans in staat zijn om dit geld aan te trekken. Ook naar de toekomst toe lijken de perspectieven in financieel opzicht gunstig vanwege de gang naar een meer marktconform huurbeleid.

Ondanks dit gunstige beeld zijn er een paar zwakke broeders onder de woningcorporaties zoals Het Oosten, de corporaties die ressorteren onder het Vastgoedfonds Lieven de Key en voorts Woonzorg Nederland, die samen 110 000 woningen hebben. Op een totaal van 3 miljoen is dat niet zoveel, maar het is wel zaak er aandacht voor te hebben. De heer Hofstra bepleit een samenvatting te publiceren van de vertrouwelijke, ter inzage gelegde rapportering van het CFV inzake de financiële beoordeling van woningcorporaties over het verslagjaar 2001. Daarbij zouden de namen van corporaties genoemd kunnen worden, samen met de aantallen woningen, de vestigingsplaats en de categorie waarin zij vallen. Afgaande op de stukken en lettende op de ingewikkeldheid van het toezicht op vermogens, heeft de heer Hofstra de indruk dat het CFV het goed doet. De door het CFV ontwikkelde financiële meetlat acht hij een bruikbaar instrument. Het lek dat door het ministerie in het toezicht is geconstateerd, is sinds november 2001 gesloten, maar er blijken anno 2003 nog wel interpretatieverschillen te zijn. In welke zin en wanneer denkt de minister de regels aan te passen? Wat doen minister en departement in de richting van de zwakke broeders? Wat is daar precies gebeurd en welke sancties zijn of worden er getroffen? Hoe heeft een en ander zich voorts ontwikkeld sinds de vertrouwelijke rapportering door het CFV over 2001?

De oorzaken van het misgaan van dingen kunnen gelegen zijn in onhandigheid van het management, maar het kan daarbij ook om ernstiger zaken gaan. Daarvan heeft de heer Hofstra niets in de stukken gelezen en hij hoopt dat daar ook geen sprake van is. Niettemin dient er wel iets te gebeuren aan de gesignaleerde oorzaken. Meer in het algemeen verneemt hij graag van de minister wat er wordt gedaan met de informatie uit de diverse onderzoeksrapporten, want de tijd verstrijkt en er zijn dingen gebeurd die niet mogen gebeuren.

Over Woonzorg Nederland is wat recentere informatie voorhanden, in de vorm van het jaarverslag 2002. Daaruit blijkt dat er nog steeds een grote post beleggingen op de balans staat. Het is de heer Hofstra niet duidelijk waarom een corporatie zulke grote bedragen in effecten steekt. Welke criteria gelden er bij het toezicht op effectenaanschaf en -beheer door woningcorporaties in Nederland? Hij heeft begrepen dat Woonzorg Nederland is ingedeeld in de A-categorie. Het is echter een corporatie waarvan het vermogen in korte tijd snel is gedaald, ook al bevindt dit zich nog boven het minimum. Het komt hem voor dat een dergelijk snelle vermogensdaling een beoordelingscriterium op zich vormt dat in het toezicht betrokken kan worden, zodat potentiële probleemgevallen sneller kunnen worden opgespoord.

Behalve zwakke broeders zijn er ook corporaties met een sterke financiële positie. Hoewel de heer Hofstra tegen een verplichte vermogensverevening is, is hij wel van mening dat deze financieel sterke corporaties gestimuleerd zouden moeten worden hun geld te steken in de primaire doelstelling, het bieden van goede woonruimte voor diverse groepen van burgers. Kan de minister aangeven wat het beleid is ten aanzien van deze corporaties?

Er is thans sprake van een economisch moeilijke tijd, die niet alleen huurders treft maar ook eigenwoningbezitters. Vanuit de banksector is er achteraf het inzicht dat rond 1980, toen er ook een dergelijke neergang was, te snel woningen gedwongen zijn verkocht. Dat is niet alleen nadelig voor de mensen die het treft, maar leidt bovendien tot een verdere verslechtering van de huizenmarkt. Wordt er al nagedacht op het departement over problemen die zich opnieuw in zowel de huursector als de koopsector kunnen voordoen? Verdient het geen aanbeveling om daar met andere organisaties in Nederland over te praten om ergere dingen te voorkomen?

De heer **Van As** (LPF) acht het begrijpelijk dat, vanwege de verzelfstandigde rol van de woningcorporaties en het feit dat er voor de sociale woningbouw geen rijkssubsidies meer worden verstrekt, heel wat corporaties eigen initiatieven zijn gaan nemen, ook op projectontwikkelingsgebied. Hij heeft er voorbeelden van gezien hoe corporaties, door duurdere projecten te realiseren en te schuiven in grondkosten, mogelijkheden proberen te creëren om toch in een sociale sfeer te bouwen. Dat zijn op zich goede zaken maar er dient te worden gelet op de randvoorwaarden die anno 2003 gelden.

De heer Van As verkrijgt graag een duidelijk beeld van de wijze waarop en de mate waarin gelden verdwenen of verdampt zijn bij woningcorporaties. Hij wijst erop dat bijvoorbeeld een belegging in obligaties die op een bepaalde peildatum een lage waarde kan hebben, niettemin uitzicht biedt op aflossing tegen de nominale waarde, terwijl ook de rentebetalingen doorgaan. Het betekent dat zaken genuanceerd moeten worden beoordeeld en dat paniek zaaien moet worden vermeden, want daarvan kan op zichzelf al een schadelijk effect uitgaan op de financiële positie van een corporatie. Niettemin meent ook de heer Van As dat een herijking van het toezicht nodig is.

Er is de afgelopen jaren wel het een en ander gebeurd in corporatieland: er heeft een schaalvergroting plaatsgevonden en daarbij zijn ook zwakkere corporaties, met een negatieve bedrijfsreserve, overgenomen. De heer Van As acht het van belang dat er een duidelijke afbakening komt van de beheerstaken. Daarbij is het zaak dat met name het toezicht op en het beheer van de sociale woningbouw op een goede wijze plaatsvindt en dat via een goede woningtoewijzing de juiste mensen in deze woningen komen. Indien woningcorporaties een actieve rol vervullen in de stadsvernieuwing, is het gewenst dat hun stadsontwikkelingspoot zoveel mogelijk zelfstandig opereert, ook in financieel opzicht, teneinde te vermijden dat

de risico's die daar gelopen worden, van invloed zijn op hun andere activiteiten zoals de te waarborgen zorg voor de sociale huisvesting. Daarnaast vindt de heer Van As dat met de vermogens van woningcorporaties zorgvuldig moet worden omgegaan. Hier is een herijking van het toezicht op zijn plaats en er moeten duidelijke richtlijnen worden gegeven. Het mag niet zo zijn dat door allerlei situaties, inclusief afkoop-sommen of gouden handdrukken, gemeenschapsgelden als het ware verdampen. Nu zijn er fouten gemaakt en het Vastgoedfonds Lieven de Key is daar een voorbeeld van. Vindt de minister niet dat zaken hier opnieuw moeten worden afgebakend, dat er uniforme richtlijnen moeten zijn en dat ook de rol van het CFV duidelijk dient te zijn? Hij verzoekt de minister om met voorstellen in die richting te komen.

Mevrouw **Sterk** (CDA) constateert dat de door het CFV ontwikkelde methodiek voor de financiële beoordeling van woningcorporaties een verantwoorde methodiek blijkt te zijn, maar dat het van belang is dat het CFV voortgaat met de verdere ontwikkeling ervan. Wanneer kan een verbeterd systeem worden ingevoerd? Een van de conclusies van de accountantsdienst van het ministerie van VROM is dat het tijdig informeren van de minister door het CFV een aandachtspunt vormt. Mag de mededeling van de minister dat er nadere afspraken met het CFV over werkwijze en tijdige rapportage worden gemaakt, in dit licht geplaatst worden?

Ten aanzien van toezicht en rapportage inzake woningcorporatie Centrada en Vastgoedfonds Lieven de Key lijken er op basis van het rapport van de departementale accountantsdienst geen speciale opmerkingen gemaakt behoeven te worden. Pas dit weekeinde echter heeft het evaluatierapport van de commissie-Koning de leden van de vaste commissie bereikt. Mevrouw Sterk heeft nog geen gelegenheid gehad dit rapport goed door te nemen en zij is noch in staat, noch bereid thans daarop in te gaan. Zij stelt zich voor dat er op een ander moment over wordt gesproken en zal daarover een voorstel doen in de komende procedurevergadering van de vaste commissie.

Over de verkoop van 933 woningen van woningcorporatie Centrada zijn vragen aan de minister gesteld. Het rapport van het CFV te dien aanzien is op 29 oktober 2002 aan de directeur-generaal Wonen van het ministerie van VROM ter kennis gebracht en de minister heeft er nader onderzoek naar laten doen. Wat is de stand van zaken daaromtrent?

De minister had eerder geïnformeerd dienen te worden over de sterk wisselende jaarresultaten en het hoge kostenniveau bij Woonzorg Nederland, zo merkt de accountantsdienst van haar ministerie op. Ook te dien aanzien wordt door de minister melding gemaakt van het maken van nadere afspraken met het CFV over de inhoud van het toezicht; de CDA-fractie ziet de uitkomsten daarvan tegemoet. Voorts heeft de minister het CFV verzocht haar stelselmatig en zo nodig tussentijds te informeren over de financiële ontwikkelingen bij Woonzorg Nederland. Wat betekent in dit geval «stelselmatig»? Het kan toch niet zo zijn dat de minister een corporatie met een A-status onder curatele stelt? Als dat wel zo is, verneemt mevrouw Sterk graag de motivering daarvan. Kan de minister de Kamer erover informeren of er inderdaad bij woningcorporatie Het Oosten sprake is van omstreden financieringsbronnen en wat daarover is besproken met de directie van Het Oosten?

Het antwoord van de minister

De **minister** stelt het op prijs dat het thema toezicht indringend aan de orde is gesteld door de woordvoerders. Kernvraag is: wie controleert en welke verantwoordelijkheden horen daarbij? Tegen deze achtergrond geeft zij eerst een schets van de wijze waarop zij het toezicht op de woningcorporaties beschouwt. De aanleiding om zich in dit toezicht te

verdiepen, kan verschillend zijn. Soms is er een aanleiding in een voorgenomen beleid of een rapport, soms in opmerkelijke ontwikkelingen bij specifieke corporaties en dit laatste is hier het geval. Dan bestaat de neiging om vanwege de gang van zaken bij een enkele corporatie de gehele vormgeving van het toezicht op de woningcorporaties aan de orde te stellen. De vormgeving van het toezicht staat naar het oordeel van de minister niet ter discussie, omdat het stelsel op zichzelf goed in elkaar zit. Het gaat meer om de vraag hoe scherp er in het kader van het toezicht wordt gekeken en of de concrete uitvoering ervan sluitend is.

De vormgeving van het huidige toezicht is in 1997 in overleg met de Kamer vastgesteld, mede naar aanleiding van de WBL-affaire. Voorop staat dat het de verantwoordelijkheid van een corporatie zelf is om te komen tot maatschappelijke prestaties binnen de door het Rijk vastgestelde regelgeving. Er is vervolgens een gelaagdheid in het toezicht. Zo is er intern toezicht via de raden van commissarissen of raden van toezicht op de uitvoering van het vastgestelde beleid. Het externe financiële toezicht op individuele corporaties en op de corporatiesector als geheel is geplaatst bij het CFV, dat dit toezicht uitvoert als zelfstandig bestuursorgaan, op afstand van het Rijk. De minister ziet meer op de grote lijn en draagt, in het kader van de ministeriële verantwoordelijkheid, eindverantwoordelijkheid voor het gehele toezicht.

In de praktijk kunnen corporaties worden aangesproken op hun maatschappelijk ondernemerschap; het gaat dan om de prestaties van de corporaties. Hierbij geldt dat het thans in zijn algemeenheid goed gaat in de sector. Zo is het aantal financieel zwakke corporaties de laatste jaren afgenomen. Wel is het zaak om de vinger aan de pols te houden, juist bij de individuele corporaties. Het interne toezicht in de corporaties zal zich eveneens moeten ontwikkelen en wel op basis van professionalisering, in die zin dat er professionals in de raden van commissarissen of raden van toezicht zitten. Verheugend is dat enkele jaren terug een vereniging van toezichthouders van corporaties is opgericht die, samen met Aedes, een goede rol daarbij vervult.

Wat betreft het externe financiële toezicht door het CFV verwijst de minister naar haar brief van 20 juni (28 691, nr. 4). Daarin heeft zij aangegeven welke essentiële conclusies er uit het desbetreffende rapport van de departementale accountantsdienst zijn te halen. Deze vormen de kern van de aanpak die zij de komende weken en maanden samen met het CFV voorstaat. De accountantsdienst constateert dat het CFV op een verantwoorde manier het financiële toezicht op de corporaties uitoefent. De methodiek die het CFV daarbij hanteert, houdt rekening met de verschillende elementen en werkt als een filter. Daardoor blijven die corporaties op de zeef liggen waarvan de financiële continuïteit in het geding zou kunnen zijn en deze worden vervolgens nader onderzocht. Op die manier heeft het CFV in de periode 1998–2001 ook gekeken naar de corporaties die nu worden besproken: Woonzorg Nederland, Het Oosten, Centrada, het Vastgoedfonds Lieven de Key. De accountantsdienst komt tot de conclusie dat ook hier adequaat is geopereerd door het CFV. Wel had het fonds de ambtsvoorgangers van de minister eerder dienen te informeren over de situatie bij Woonzorg Nederland. De minister heeft dit punt inmiddels besproken met het CFV.

De accountantsdienst van het ministerie van VROM constateerde dat, in het kader van het toezicht en de verantwoordelijkheden, zaken niet scherp genoeg zijn gedefinieerd. De minister vindt het niet verstandig als er in dit verband over en weer verschillende verwachtingen bestaan en zij is daarom met het bestuur van het CFV overeengekomen dat hieromtrent nadere afspraken zullen worden gemaakt. Samen met het CFV wil zij nauwgezet kijken naar de taken, de verantwoordelijkheden en de procedures die hierbij aan de orde zijn, teneinde een duidelijke lijn vast te stellen.

De minister verwacht de komende week het definitieve rapport van het

CFV te ontvangen over de verbindingen (deelnemingen) van woningcorporaties. Zij zal bezien wat de uitkomsten van de analyse van het CFV betekenen voor het toezicht en daarbij nagaan of er aanpassing nodig is van de regelgeving. Hierover zal zij de Kamer vervolgens informeren. Ook zal de minister de Kamer op korte termijn de uitkomsten toesturen van de heroverweging betreffende de wijzigingen in het BBSH, waarvan een deel samenhang met het uit te oefenen toezicht.

De minister wijst erop dat haar ambtsvoorganger akkoord is gegaan met de vorming van het Vastgoedfonds Lieven de Key, inclusief de personele unie tussen zes corporaties, onder de voorwaarde dat na twee jaar het functioneren ervan zou worden geëvalueerd. Zij heeft de Kamer inmiddels over deze evaluatie geïnformeerd en het rapport daarbij toegezonden. Geconcludeerd kan worden dat het experiment om het bezit onder te brengen in één fonds, niet succesvol is gebleken. De oorzaken van het mislukken liggen vooral in de moeizame samenwerking tussen de centrale bestuurders van het vastgoedfonds en de directies van de aangesloten corporaties die de zeggenschap over lokale aangelegenheden niet wilden opgeven. Voorts belemmerde het ontbreken van samenhang tussen de werkgebieden van de aangesloten woningcorporaties de onderlinge samenwerking. De conclusie van de commissie-Koning is: overgaan tot ontbinding van dit vastgoedfonds.

Op verzoek van VROM heeft het CFV een quick scan uitgevoerd op de onlangs ontvangen jaarstukken 2002 van Woonzorg Nederland en Het Oosten. De uitkomst ervan leidt tot de verwachting dat Woonzorg Nederland over 2002 wederom de A-classificatie krijgt, te weten die van een financieel gezonde instelling. Het jaarresultaat over 2002 was immers positief, wat toe te schrijven is aan het vrijvallen van een deel van het onderhoudsfonds; deze vrijval is ten gunste van de exploitatie gebracht. Voorts wordt het aandeel niet-risicomidende beleggingen afgebouwd. Het CFV vindt dat er nog een nadere analyse moet plaatsvinden van de financieringsruimte van Woonzorg Nederland in verband met aan te trekken geldleningen en de liquiditeitsontwikkeling. De minister heeft het CFV verzocht haar periodiek over de financiële ontwikkelingen bij Woonzorg Nederland te informeren.

De woningbouwvereniging Het Oosten verkeert niet in financiële problemen. Het CFV heeft geconstateerd dat de borgingsruimte bij het Waarborgfonds is verzekerd. Als gevolg van een reorganisatie is er voorts sprake van het terugdringen van de kosten en de risico's bij projectontwikkeling. Het CFV komt op basis van een quick scan tot de conclusie dat zich bij Het Oosten een lichte daling van het risicoprofiel voordoet. De effecten van de kostenreductie zullen pas in 2003 merkbaar zijn. Het onderzoek van het CFV bij Het Oosten is nog niet afgerond; met name dient er nog een oordeel te worden gevormd over de bedrijfswaarde; het resultaat over 2002 is licht negatief.

Nader ingaande op het thema weerstandsvermogen wijst de minister erop dat de ministeriële verantwoordelijkheid niet met zich meebrengt dat zij op de stoel van de bestuurder plaatsneemt. De bandbreedte waarbinnen het weerstandsvermogen mag worden opgesteld, wordt door het CFV per woningcorporatie aangegeven. Als aan die bandbreedte wordt voldaan, wordt er bij het toezicht niet verder op ingegaan en rust de verantwoordelijkheid bij de corporaties. Wordt niet aan de bandbreedte voldaan, dan komt er een signaal van het CFV en is er aanleiding om in overleg te treden over de aanpak van de problematiek; de individuele corporatie wordt hierop aangesproken.

Als kern van de vragen en opmerkingen van de verschillende woordvoerders ziet de minister de ongerustheid over de regeling van het toezicht. Zelf vindt zij dat, naast het uitgangspunt dat woningcorporaties hun maatschappelijk ondernemerschap behoren in te vullen, er een goed en sluitend toezicht dient te zijn. Het heeft ook haar ongerust gemaakt dat er soms situaties kunnen zijn die al wat langer spelen, waardoor het finan-

ciële toezicht te laat wordt uitgevoerd en onvoldoende alert kan worden ingevuld. Van die situaties wil de minister af en te dien aanzien is zij bezig om samen met het CFV tot een aantal afspraken te komen; indien nodig zal een vertaling daarvan in regelgeving plaatsvinden. Dit om het gerichte toezicht vanuit de ministeriële verantwoordelijkheid nadrukkelijk vorm te geven, zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten en zonder het interne financiële toezicht over te doen.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Duivesteijn** (PvdA) noemt als kernvraag: wie is verantwoordelijk? Wie immers verantwoordelijkheid draagt, wordt ook verantwoordelijk gesteld. Er kan begrip voor zijn dat ten opzichte van aanvankelijke ambities een stap terug moet worden gedaan. Een heel andere zaak is het als op de loop wordt gegaan met maatschappelijk kapitaal en respectabele instellingen en als weerstandsvermogen dramatisch slinkt waardoor een A-corporatie een B2-corporatie wordt. Daarbij blijken miljoenenbedragen te verdwijnen en dat onder het oog van vele ambtenaren en een minister. Het debat daarover moet dan ook méér omvatten dan de vraag of het toezichtstelsel van het CFV wel of niet goed is.

De heer Duivesteijn heeft waardering voor het CFV en voor de voortschrijdende verbeteringen in de wijze waarop dit het financiële plaatje en de risicoanalyse van corporaties in beeld brengt. Het weerstandsvermogen als maatstaf voor de beoordeling van een woningcorporatie geeft echter geen uitsluitsel over de wijze waarop het beleid gevoerd wordt. Woonzorg Nederland is daar een goed voorbeeld van: op grond van een positief weerstandsvermogen kan worden geconcludeerd dat er nog steeds sprake is van een A-status, waardoor er niet verder op behoefte te worden ingegaan, terwijl er wel een achteruitgang van 130 mln is. Het betekent dat voor een inhoudelijke beoordeling er ook kwalitatieve gegevens nodig zijn.

De heer Duivesteijn heeft niet zozeer behoefte aan veel meer toezicht; wel heeft hij behoefte aan de zekerheid dat kan worden ingegrepen op het moment dat het niet goed gaat bij een woningcorporatie of vastgoedfonds. Nu doet zich de rare situatie voor dat vertrekkende directeuren grote bedragen meekrijgen, ook al hebben zij gefaald. Kan de minister de Kamer inzicht geven in de precieze hoogte van die bedragen en verklaren op grond waarvan tot uitkering is overgegaan? Bij het handelen in dezen door een raad van commissarissen of raad van bestuur gaat het tevens om een morele kwestie: hoe staat de minister daar tegenover? Hoe kunnen de verantwoordelijken voor falend beleid stevig worden aangepakt?

Mevrouw **Vergeer** (SP) denkt dat de minister met haar uitspraak dat het in zijn algemeenheid goed gaat met de corporatiesector, vooral bedoelt dat het in zijn algemeenheid financieel goed gaat. Zelf heeft zij er grote twijfels over of het wel goed gaat met de sector, gezien de woningnood, het slechte onderhoud en de hoge woonlasten voor huurders. Het is haar indruk dat het in het algemeen níet goed gaat en dat de voorbeelden die in dit algemeen overleg centraal staan vooral zijn te beschouwen als uitschieters naar beneden. De minister ziet daarin geen reden om de vormgeving van het toezicht ter discussie te stellen; wel zal er overleg over zijn tussen CFV en VROM. Voor zover dit gericht is op een alerter toezicht, is dat op zich onvoldoende als er niet tevens iets wordt gedaan aan het vervolgens kunnen ingrijpen. Dat er nu blijkbaar niet is ingegrepen, kan zijn oorzaak daarin vinden dat de regelgeving tekortschiet, maar het kan ook zijn dat de minister de instrumenten er niet toe heeft. De minister dient hierover duidelijkheid te scheppen. Wat kan er worden gedaan om te voorkomen dat gelden die bestemd zijn voor de volkshuisvesting, wegvloeien in de vorm van verliezen en gouden handdrukken?

Mevrouw Vergeer ziet in het BBSH graag duidelijke regels opgenomen voor het lenen en uitlenen van gelden om projecten van woningcorporaties te financieren.

De heer **Hofstra** (VVD) heeft op een viertal vragen geen antwoord gekregen. Waarom zou een samenvatting van het rapport van het CFV over de financiële beoordeling van woningcorporaties, waarin geen vertrouwelijke bedrijfsgegevens meer staan, niet openbaar gemaakt kunnen worden? Welke criteria gelden er voor corporaties bij het doen van beleggingen? Kan de A-categorie van woningcorporaties niet worden opgesplitst, in die zin dat de corporaties waarmee het financieel buitengewoon goed gaat, apart worden benoemd en in aanmerking komen voor een op hun middelen afgestemd beleid? Hoe kijkt de minister aan tegen de aanpak die geboden is, indien als gevolg van het voortduren van de huidige economische neergang zowel huurders als eigenwoningbezitters betalingsachterstanden oplopen?

Ook de heer Hofstra vindt dat het CFV goed werk verricht en daarbij als een filter fungeert. Een vraag is wel hoe deze filter wordt ingesteld om naar behoren te kunnen functioneren. Wat kan de minister daadwerkelijk doen aan de aldus geselecteerde probleemgevallen en wat zijn de sancties? Zodra bekend is dat het slecht gaat bij een woningcorporatie, moet er ingegrepen worden. Het punt van de vertrekpremie voor een falende corporatiebestuurder acht hij in dit verband van een wat andere orde, want dat is een fenomeen dat zich eveneens in andere sectoren voordoet.

De heer **Van As** (LPF) sluit zich aan bij de wezenlijke vragen van de heren Duivesteijn en Hofstra en wacht het antwoord van de minister daarop af. Geen antwoord heeft de heer Van As gekregen op zijn vraag hoe de minister de bij het toezicht te hanteren normen stringenter denkt te maken. Immers, de vermogenspositie kan in de aanvang heel goed zijn, maar ook als deze vervolgens een tandje lager is – daarbij kan het gaan om een verschil van 100 mln – staat de corporatie nog in de plus en voldoet zij aan de criteria. Hoe kan er een scherper toezicht zijn dat in zulke gevallen wel reageert?

Mevrouw **Sterk** (CDA) sluit zich aan bij de vragen en opmerkingen van de heren Duivesteijn en Hofstra met betrekking tot het toezicht en de mogelijkheid voor de minister om daadwerkelijk in te grijpen op het moment dat er problemen zijn.

De **minister** zal de nog niet beantwoorde vragen betrekken in het geheel van haar beantwoording van wat in tweede termijn door de woordvoerders is opgemerkt. Daarin heeft zij met name bezorgdheid onderkend over het «weglekken» van maatschappelijk kapitaal.

Uitgangspunt voor de minister is het gegeven dat de woningcorporaties zelfstandige maatschappelijke ondernemers zijn. Daarbij is het goed om, naast aandacht voor de vorm van het toezicht, nader erop in te gaan hoe dit toezicht inhoud kan krijgen, bezien vanuit de ministeriële verantwoordelijkheid. De minister beschikt over een aantal instrumenten om in te grijpen: het laten plaatsvinden van een gericht onderzoek, het voeren van bestuurlijk overleg, het geven van een aanwijzing, het opleggen van een dwangsom en het aanstellen van een bewindvoerder. De vraag daarbij is wat de aanleiding voor het toepassen van deze maatregelen kan zijn. Daartoe dienen hardere, met het CFV te bespreken criteria gesteld te worden. Daarnaast gaat de minister ermee door om met het CFV te bezien op welke wijze het toezicht herijkt en nader ingevuld kan worden en om welke sancties het daarbij kan gaan. Zij zal de Kamer hierover informeren. In het rapport van het CFV betreffende de financiële beoordeling van woningcorporaties staan individuele bedrijfsgegevens en de niet-openbaarheid van dit rapport beoogt deze gegevens af te scherm. De

minister zal bezien in hoeverre de algemene, niet zozeer op specifieke bedrijven van toepassing zijnde gegevens in dit rapport zich ervoor lenen om aan de Kamer te presenteren.

De precieze gegevens over het vertrek van bestuurders heeft de minister niet voorhanden. Toegepast is de kantonrechterformule. Over verdere gegevens kan zij de Kamer thans niet informeren. Zij zal nagaan welke gegevens er zijn; voor zover dit openbare gegevens zijn, zal zij die aan de Kamer doen toekomen. Daar waar de heer Duivesteijn wijst op het morele aspect, betreft zijn vraagstelling een maatschappelijk probleem dat zich niet alleen voordoet bij woningcorporaties maar ook in de marktsector in het algemeen. Een dergelijke vraagstelling laat zich niet met een enkele zin beantwoorden. Het is aan raden van commissarissen hun verantwoordelijkheid te nemen en voor zover dit leidt tot het vertrek van bestuurders, is het zaak dergelijke procedures op een goede en maatschappelijk verantwoorde manier af te ronden. Dat geldt naar twee kanten toe: zowel tegenover de organisatie als tegenover de betrokken bestuurder. Ook de bestuurder heeft daarin zijn verantwoordelijkheid te nemen en naar behoren in te vullen.

Op twee punten die door de heer Hofstra zijn genoemd, betreffende de beleggingen en de nadere indeling van corporaties in categorieën, zal de minister terugkomen in het kader van de op te stellen criteria.

De **voorzitter** recapituleert een vijftal toezeggingen van de minister:

1. er wordt een analyse gemaakt van taken en bevoegdheden van het CFV; de uitkomst daarvan zal aan de Kamer worden gezonden;
2. de Kamer ontvangt een heroverweging van de wijziging van het BBSH;
3. het toezicht op de corporaties zal herijkt worden; daarover zal overleg met het CFV plaatsvinden en zo nodig vindt aanpassing van de regelgeving plaats;
4. bekeken zal worden of de algemene omschrijvingen die het CFV heeft gegeven van de financiële positie van de corporaties openbaar kunnen worden gemaakt; de Kamer krijgt daar bericht over;
5. de minister informeert de Kamer over de mogelijkheid van een berichtgeving over het ontslag van bestuurders.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Buijs

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van der Leeden