

Vergaderjaar 2005–2006

29 453

Woningcorporaties

Nr. 36

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 maart 2006

Met deze brief wil ik uw Kamer informeren over de individuele prestaties van corporaties in het verslagjaar 2004¹, ². Deze brief staat los van de brief die u nog wordt gezonden «Prestaties van woningcorporaties in 2004, prestatieafspraken en toezicht in 2005», waarin ik de prestaties van de sector beschrijf.

De woningcorporaties vervullen een cruciale rol in de volkshuisvesting onder meer als sociale volkshuisvesters en hun aandeel in het vervullen van de maatschappelijke opgaven met betrekking tot het wonen. Op grond van artikel 33 van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) vorm ik mij jaarlijks voor 1 december een individueel oordeel over de werkzaamheden van de woningcorporaties in het voorafgaande verslagjaar. Het gaat daarbij om de financiële continuïteit van de corporaties en het al dan niet rechtmatig handelen conform het Bbsh. Daarnaast vorm ik mij ook een beeld van de volkshuisvestelijke prestaties. Het gaat er immers om dat woningcorporaties, op basis van een financieel gezonde situatie en met inachtneming van de regelgeving, komen tot maatschappelijke prestaties op het brede terrein van het wonen.

Voor het verslagjaar 2004 heb ik voor alle woningcorporaties hun inspanningen op het terrein van wonen en zorg en de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals de dak- en thuislozen, in beeld laten brengen. Daarnaast heb ik evenals vorig jaar de prestaties en plannen voor nieuwbouw en herstructurering van de grotere corporaties werkzaam in de grote gemeenten (de zogenaamde G31-gemeenten) in kaart gebracht en van een reactie voorzien.

Oordeel over naleving wet- en regelgeving

Over het verslagjaar 2003 zijn bij 87 corporaties in totaal 102 mogelijke onrechtmatigheden geconstateerd. In de loop van 2005 hebben 52 van deze corporaties nadere informatie overlegd waaruit bleek dat er geen sprake was van onrechtmatigheid, dan wel zijn maatregelen genomen om

¹ Bijlage 2 (overzicht financiële positie) is ter vertrouwelijke inzage gelegd, **alleen voor de leden**, bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

² Bijlage 1 (overzicht van geconstateerde onrechtmatigheden), bijlage 3 (overzicht met constatering wonen en zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen), bijlage 4 (overzicht oordeel nieuwbouw en herstructurering) en bijlage 5 (prestatie-index) zijn ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt.

de onrechtmatigheid te beëindigen. Bij meerdere zaken hadden de accountmanagers van mijn ministerie een adviserende rol bij het vinden van oplossingen ten einde de onrechtmatigheid te doen opheffen. Van de overige 35 corporaties zijn de reacties nog in behandeling of hebben de gesprekken geleid tot nadere afweging, ook zijn er inmiddels vooraankondigingen van aanwijzingen aan enkele corporaties verstuurd. Dit leidt tot procedures met een wat langere looptijd. Van deze corporaties is het individueel oordeel over 2003 dan ook nog niet afgerond. Op basis van ervaring met voorgaande verslagjaren zal het in slechts een beperkt aantal gevallen tot een daadwerkelijke aanwijzing, beroep- en bezwaarprocedures en rechterlijke uitspraak tot en met de Raad van State komen.

Over verslagjaar 2004 zijn op grond van de jaarverslaglegging 157 mogelijke onrechtmatigheden geconstateerd bij 110 corporaties, zowel binnen als buiten de G31-gemeenten. Het aantal onrechtmatigheden en het aantal betrokken corporaties is aanzienlijk gestegen ten opzichte van verslagjaar 2003 (102 onrechtmatigheden bij 87 corporaties). De stijging is het gevolg van de intensivering van het toezicht op het verstrekken van leningen door corporaties. Hiertoe is besloten nadat bij het individueel oordeel over het verslagjaar 2003 49 corporaties zijn aangesproken op het onrechtmatig verstrekken van leningen.

Hier onder treft u een overzicht naar soort onrechtmatigheid:

Totaal mogelijk onrechtmatig	157
1. Leningen	119
2. Vermelding beloning directie / bestuur niet in jaarstukken	10
3. Bouwen > 200 000 zonder voldoende motivering	9
4. Huurstijging > 3,4%	3
5. Aansluiting op glasvezel	3
6. Overig	13

Naast de intensivering van het toezicht op het verstrekken van leningen en de vorig jaar niet gecontroleerde openbaarmaking van collectieve beloning van directie/bestuur zijn 28 overige onrechtmatigheden geconstateerd ($157 - 119 - 10 = 28$). Over verslagjaar 2003 zijn 53 overige onrechtmatigheden geconstateerd ($102 - 49 = 53$). Dit betekent dat op de overige punten het aantal mogelijke onrechtmatigheden substantieel is verminderd.

Leningen

In het kader van het individueel oordeel over 2003 zijn 49 instellingen aangesproken op leningen die zij hebben verstrekt. Deze mogelijke onrechtmatigheid is toen geconstateerd door medewerkers van mijn ministerie, die daartoe naast het jaarverslag ook de jaarrekeningen van de corporaties hebben doorgenomen. Dit is vorig jaar echter niet voor alle corporaties gebeurd. Aangezien verstrekte leningen vaak alleen te traceren zijn via de jaarrekening, is dit jaar het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) verzocht onderzoek te verrichten naar het verstrekken van leningen door corporaties in het boekjaar 2004.

Toelaatbaar zijn leningen aan: andere corporaties; verbindingen van de corporatie; banken/beleggingsinstellingen (deposito's etc.); personeel in het kader van een fietsenplan; personeel in het kader van PC-privé projecten mits aangegaan voor augustus 2004; leningen (hypotheek) aan kopers in het kader van beschutte sfeer woningen (jaren zeventig). In zeer specifieke gevallen kunnen leningen aan individuen in het kader van leefbaarheid worden toegestaan (bijvoorbeeld om tegemoet te komen aan zeer specifieke woonwensen bij herhuisvesting van probleemgezinnen).

Niet toelaatbaar zijn leningen aan: personeel anders dan bovenvermeld; personeelsvereniging; huurders, ex-huurders en (toekomstige) kopers; andere rechtspersonen en/of personen vennootschappen niet zijnde een verbinding van de corporatie; gemeente of andere overheden.

Uiteindelijk heeft het onderzoek geresulteerd in 119 (nieuw) geconstateerde leningen. Deze zijn te verdelen in de volgende categorieën:

Leningen totaal	119
Leningen aan personeel/bestuur	33
Leningen aan zorginstellingen	28
Leningen aan maatschappelijke instellingen	10
Leningen aan huurders	11
Leningen aan leasemaatschappij c.q. depot bij leasemaatschappij	10
Leningen aan overigen	27

Ik sta doorgaans positief tegenover initiatieven van corporaties met zorgen/of maatschappelijke instellingen. Op basis van de wet- en regelgeving is het verstrekken van leningen door corporaties aan dergelijke instellingen echter niet toegestaan, tenzij er een bestuurlijke band bestaat (personele unie). Wel ben ik bereid om samen met de corporatie te zoeken naar andere wegen binnen de regelgeving om het maatschappelijke doel te bereiken. Hierbij kan gedacht worden aan het op kosten van de corporatie aanbrengen van voorzieningen aan het gebouw om het pand beter geschikt te maken aan de huurderswensen. Vervolgens betaalt de huurder deze kosten via een opslag op de huur terug. Of door de aankoop van het vastgoed en het vervolgens te verhuren aan de instelling, zoals inmiddels heeft plaatsgevonden met het Verdihuis te Oss door woningcorporatie Brabant Wonen. Hiertoe zullen medewerkers van mijn ministerie begin 2006 in contact treden met de corporaties die leningen verstrekt hebben aan zorg- en/of maatschappelijke instellingen.

Beloning directie en bestuur

Verantwoording van de salariskosten van directie/bestuurders en bezoldiging Raden van Commissarissen/Raden van Toezicht in de jaarverslaglegging is niet verplicht. Wel is voor wat betreft het onderdeel salarissen in de verantwoordingsstukken over verslagjaar 2004, geconstateerd dat een beperkt aantal corporaties zich niet aan de voorschriften uit het Burgerlijk Wetboek (BW), tweede boek, artikel 383 houdt. Het betreft de verplichting tot het openbaar maken van de bezoldiging van een bestuur dat uit meerdere personen bestaat. U bent daarover geïnformeerd bij brief van 19 december 2005 met kenmerk DGW/SR2005218004. Uit een analyse van het CFV blijkt dat in het verslagjaar tien corporaties dit hebben verzuimd. In mijn oordeelsbrief verzoek ik desbetreffende corporaties alsnog de bezoldiging openbaar te maken en in de toekomst te voldoen aan het vereiste uit het BW. Daarnaast heb ik het CFV verzocht mij nader te informeren over 33 gevallen waar mogelijk het BW niet in acht is genomen. Mocht blijken dat bij één of meerdere van deze 33 corporaties het BW daadwerkelijk niet in acht is genomen, dan zal ik reageren zoals ik bij de tien eerder genoemde gevallen heb gedaan.

Op basis van de financiële gegevens zoals deze bij de jaarstukken werden ingediend door de woningcorporaties, heb ik geconstateerd dat zonder aanvullende analyses een onvoldoende scherp en inzichtelijk beeld kan worden verkregen. Ik heb daarom het CFV verzocht om een nader onderzoek te verrichten en hierop een aanvullende analyse te plegen. Die analyse heeft betrekking op de algemene bedrijfslasten alsmede op de salarissen als onderdeel daarvan. De uitkomsten zal ik voor 15 mei 2006 aan u kenbaar maken, waarbij ik ook zal ingaan op het openbaar maken

en de verantwoording. Daarnaast zal ik in een brief aan alle corporaties nogmaals uiteenzetten dat bovenmatige beloningen zich slecht verhouden met het maatschappelijke karakter van corporaties en dat ik bij het individueel oordeel in 2006 over 2005 ook zal letten op het inkomensniveau en de transparantie en verantwoording daarvan.

Bouwen boven € 200 000,-

Op basis van de door de corporaties ingediende cijfermatige kerngegevens (CMKG) heeft het CFV een overzicht samengesteld van corporaties, of een met hen verbonden rechtspersoon, die woningen hebben opgeleverd met stichtingskosten boven € 200 000,-. Dit heeft geresulteerd in een overzicht van 55 corporaties. In het desbetreffende jaarverslag is onderzocht of deze activiteit is verantwoord. Slechts bij 9 corporaties is in het jaarverslag geen of onvoldoende verantwoording opgenomen. In de individuele oordeelsbrief aan deze corporaties wordt gevraagd deze motivering alsnog voor 31 maart 2006 aan te leveren.

Als voldoende motivering geldt: bevorderen doorstroming in de herstructurering, creëren van gedifferentieerde wijken, combinatieprojecten met zorg en/of welzijnfaciliteiten. De toetsing door VROM is derhalve marginaal. Aan de bouw van deze woningen ligt immers een plan ten grondslag waarover overeenstemming bestaat tussen de gemeente en de betrokken corporatie. Wanneer lokale partijen van mening zijn dat de bouw van duurdere woningen in het belang van de stad is, zie ik het niet als mijn taak om hier achteraf bezwaar tegen te maken. Over deze lijn heb ik u reeds in 2005 naar aanleiding van vragen vanuit uw commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geïnformeerd.

Huurprijsverhoging 2004: niet hoger dan 3,4%

Met het huurbeleid voor ogen, zal ik in de tussenliggende jaren reageren op corporaties die zich niet aan de regels lijken te houden en te grote verhogingen door voeren. De reguliere huurverhoging mag niet meer bedragen dan het geoorloofde vijfjarig gemiddelde van de inflatie plus 0,4%, voor 2004 was dit 3,4%.

In het verslagjaar 2004 is bij 3 corporaties vastgesteld dat zij een huurverhoging hebben doorgevoerd die hoger is dan de geoorloofde 3,4%.¹ In de oordeelsbrieven aan deze corporaties is verzocht om nadere informatie omtrent de redenen voor deze overschrijding van de huursom.

Aansluiting op glasvezel

Bij drie corporaties (buiten de reeds bij VROM bekende) is geconstateerd dat zij activiteiten, dan wel het voornemen, met betrekking tot aansluiting op een glasvezelnetwerk hebben. Bij deze corporaties is nadere informatie opgevraagd om deze (neven) werkzaamheden te toetsen. Daarbij wordt betrokken de onlangs uitgekomen handreiking voor gemeenten, provincies en woningcorporaties «Goed op weg met Breedband».²

Overig

De mogelijke onrechtmatigheden bij deze 13 corporaties hebben betrekking op mogelijke activiteiten buiten het werkerrein zoals het leveren van alternatieve energie, makelaardij, inzet personeel in dienst van de corporatie op het terrein van wonen en zorg, maar ook zaken als het ontbreken van een reglement voor het overleg met huurders en werkzaamheden buiten het statutair werkgebied. Daar waar nodig wordt nadere informatie opgevraagd, bij de overigen wordt de corporatie gewezen op de onrechtmatigheid en gesommeerd hier een einde aan te maken voor 31 maart 2006.

¹ De overschrijdingen bedroegen respectievelijk: 0,1%; 0,2% en 0,4%.

² Een handreiking voor gemeenten, provincies en woningcorporaties opgesteld door de ministeries van Economische Zaken, Binnenlandse Zaken, Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu, het Inter Provinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), oktober 2005.

In bijlage 1 treft u een overzicht van de geconstateerde onrechtmatigheden en de tekstblokken zoals die zijn opgenomen in de oordeelsbrieven.

Beoordeling financiële positie door CFV

Het CFV heeft een methode om de financiële positie van corporaties te beoordelen. Het CFV stelt de financiële classificatie op en maakt voor de individuele oordeelsbrief aparte passages voor de corporaties die een B, C of D status hebben.

Classificatie	Omschrijving	Aantal 2004	Aantal 2003
A	Voldoende weerstandsvermogen. Op basis van de financiële beoordeling is vastgesteld dat de corporatie in de komende vijf jaar over een weerstandsvermogen beschikt dat hoger is dan het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen, conform een al dan niet bijgesteld risicoprofiel.	488	513
B1	Onvoldoende weerstandsvermogen. De corporatie treft inmiddels (aantoonbaar) voldoende maatregelen om het gewenste weerstandsvermogen te bereiken.	5	3
B2	Onvoldoende weerstandsvermogen. De corporatie voert reeds een financieel beleid, dan wel de corporatie heeft inmiddels besloten in de komende tijd additionele maatregelen te nemen ter verbetering van de vermogenspositie.	6	3
B3	Onvoldoende weerstandsvermogen. De corporatie heeft maatregelen ter verbetering van de vermogenspositie in voorbereiding, doch besluitvorming is nog niet afgerond.	7	5
C	Onvoldoende weerstandsvermogen, corporatie treft onvoldoende maatregelen om het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen te bereiken. Van de in deze categorie ingedeelde corporaties kan nog niet geconcludeerd worden dat voldoende maatregelen zijn op worden genomen, teneinde het weerstandsvermogen op het door het Fonds noodzakelijk geachte niveau te brengen.	0	1
D	Saneringscorporaties Deze corporaties hebben een steunaanvraag ingediend of overwogen dit te doen, dan wel worden gevolg in het kader van de toekenning van een saneringsbijdrage.	2	2

Ten opzichte van het verslagjaar 2003 is het aantal corporaties met onvoldoende weerstandsvermogen over het verslagjaar 2004 toegenomen (2004: 20 t.o.v. 2003: 15). Het CFV spreekt in dit kader over een trendbreuk, omdat voor het eerst sinds een aantal jaren het aantal corporaties dat financiële maatregelen moet treffen, toeneemt. Het CFV schrijft dit toe aan onrendabele toppen bij nieuwbouw en herstructurering en onderhouds-uitgaven. Daarnaast speelde een correctie op de bedrijfswaarde een rol.

Ik zal er op toezien dat de maatregelen die de betrokken corporaties ontwikkelen om hun financiële positie te verbeteren, geen negatieve gevolgen hebben voor de ambitie en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave waar deze corporaties voor staan.

In bijlage 2 treft u een overzicht met de financiële positie en de tekstblokken zoals die zijn opgenomen in de oordeelsbrieven. In verband met het vertrouwelijke karakter van deze financiële gegevens ligt deze bijlage ter inzage bij de griffier van uw Kamer.

Beoordeling volkshuisvestelijke prestaties

Corporaties in de G31-gemeenten

Evenals vorig jaar zijn de prestaties op het gebied van nieuwbouw en herstructurering beoordeeld. Net als vorig jaar richt VROM zich op de grotere corporaties werkzaam in de G31-gemeenten (criterium: bij aanvang boekjaar 2004 meer dan 1 500 woningen in één of meerdere G31-gemeente). Van hen mogen significante prestaties op deze terreinen verwacht worden.

De nieuwbouw en herstructureringsinspanningen in 2004 worden

geplaatst in het kader van de Intentieafspraken 2000–2004 en de Woningbouwafspraken 2005–2010, de afspraken uit het ISV 1 en de opgaven voor de periode tot 2010 zoals vastgelegd in het MOP van ISV 2 en de prestatieafspraken in het kader van de 56-wijkenaanpak. De beoordeling van deze G31-corporaties gebeurt door de accountmanagers van mijn ministerie. De accountmanagers kennen de lokale opgave van de gemeenten en weten op welke wijze de corporaties hieraan invulling kunnen geven. Daar waar op basis van de Woningbouwafspraken en/of het MOP een nadrukkelijke relatie bestaat tussen de G31-gemeente en een randgemeente, worden corporaties werkzaam in die randgemeente mee genomen bij de beoordeling. In totaal zijn 127 (22 meer dan in 2003) opgenomen in deze selectie.

Bij de beoordeling van de jaarverslagen over 2003 is vastgesteld dat een kwart daarvan onvoldoende inzicht gaf in de prestaties van de woningcorporaties en/of hun voornemens in de komende jaren. Voor 2004 geldt dat dit aandeel is teruggelopen tot 14%.

De nieuwbouwprestaties van de door mij geselecteerde corporaties waardeer ik voor minder dan de helft als voldoende. Ik ben van mening dat van deze corporaties, gelet op de omvang van hun woningbezit en de opgave waarvoor zij staan, meer verwacht mag worden. Ik verwacht dat mijn oordeelsbrief lokale overheden ertoe zal bewegen hun corporaties hierop aan te spreken. Met betrekking tot de inzet in de herstructurering ben ik meer tevreden. Driekwart van de corporaties tonen hierin voldoende initiatief.

Wonen & zorg en huisvesten bijzondere doelgroepen

Naast de prestaties met betrekking tot nieuwbouw en herstructurering is dit jaar getracht om een beschrijving van de vermelde prestaties op het gebied van «wonen en zorg» en «het huisvesten onderkant van de woningmarkt» te geven en waar mogelijk een voorzichtige waardering uit te spreken.

Een beschrijving van de prestaties over deze onderwerpen is alleen mogelijk voorzover opgenomen in de verslaglegging. In mijn brief van 25 maart 2005 heb ik de corporaties verzocht in hun verslaglegging specifiek aandacht te besteden aan activiteiten op de thema's wonen en zorg en huisvesting van bijzondere doelgroepen als bijvoorbeeld ex-gedetineerden en dak- en thuislozen.

Aanvullend op het jaarverslag heb ik corporaties verzocht waar nodig mij op deze punten in het najaar nader te informeren. In totaal hebben iets minder dan de helft van alle corporaties nadere informatie opgestuurd. Van degenen die gereageerd hebben zijn er slechts 26 die aangeven niets te doen met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In de gemeenten waar deze corporaties actief zijn, speelt deze problematiek geen rol. Deze corporaties hebben wel aangegeven open te staan voor initiatieven.

Door deze thema's in de oordeelsbrief aan de orde te stellen, hoop ik een discussie en afspraken hierover tussen de corporaties en de lokale stakeholders (verder) te stimuleren. De accountmanagers van mijn ministerie kunnen hierbij waar nodig een rol spelen.

In de bijlagen 3 en 4 treft u overzichten met de constatering over wonen & zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen en het oordeel over nieuwbouw en herstructurering.

Evenals vorig jaar heb ik de prestaties van de corporaties in de G31-gemeenten op het gebied van nieuwbouw, verkoop aan particulieren en sloop in een rangorde laten weergeven, de zogenaamde prestatie-index corporaties G31. De prestatie-index corporaties G31 is een rangorde van de prestaties gerelateerd aan de omvang van het bezit van de grotere woningcorporaties die werkzaam zijn in één of meerdere G31-gemeente(n). De prestatie-index corporaties G31 geeft geen beeld van alle activiteiten van corporaties. Het geeft wel een beeld van de fysieke prestaties die direct aan de herstructurering gerelateerd zijn: nieuwbouw, verkoop en sloop van woningen.

Ik heb deze rangorde opgesteld om de communicatie tussen gemeenten en corporaties te stimuleren. Voorts zie ik deze rangorde als een trigger voor een door de branche verder te ontwikkelen benchmark waar ook de volkshuisvestelijke prestaties van corporaties een duidelijke plaats in krijgen. Vooruit lopend op een dergelijke benchmark zal ik in de behoefte aan transparantie tegemoet komen door enkele kerncijfers, zoals die door de corporaties zijn aangeleverd, te publiceren op de website van mijn ministerie.

In de selectie zijn corporaties opgenomen die meer dan 1 500 woningen hebben in de G31-gemeente(n). De rangorde is samengesteld op basis van de cijfermatige kerngegevens per G31 gemeente waar de corporatie bezit heeft (bezitsgemeente). Een beperkt aantal corporaties heeft bezit in meerdere G31-gemeenten. De cijfermatige kerngegevens worden jaarlijks door de corporaties ter beschikking gesteld.

De gebruikte criteria zijn: aantal nieuw gebouwde woningen (huur en koop), verkoop aan (ex)huurders en aan overige toekomstige eigenaarsbewoners, en het aantal gesloopte woningen.¹

De index is vorig jaar door VROM geïntroduceerd onder de naam Herstructureringsindex. Om de prestaties te kunnen vergelijken met die van 2003, is voor de corporaties die werkzaam zijn in de G31-gemeenten een aparte index opgesteld. Daarnaast is, om recht te doen aan de corporaties die niet werkzaam zijn in één of meerdere G31-gemeenten, voor het verslagjaar 2004 voor alle (508) corporaties dezelfde index opgesteld. Dit is de landelijke prestatie-index. De corporaties die in de G31-index maken hier dus ook deel van uit.

In bijlage 5 treft u zowel de landelijk index als de index voor de corporaties werkzaam in de G31-gemeenten.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker

¹ Per onderwerp, nieuwbouw, verkoop en sloop, zijn de absolute realisatiecijfers uitgedrukt in een percentage van de woningvoorraad van de corporatie in de bezitsgemeente op 1 januari van het verslagjaar (=2004). Op basis van dit percentage is een rangorde per onderwerp samengesteld. Vervolgens zijn per onderwerp punten toegekend. De ondergrens is gelegd bij 0 punten. Dit geldt voor alle corporaties die op dat onderwerp geen prestaties hebben verricht. Daarna is per stijging van het percentage 1 punt toegekend. Omdat de range varieert, verschilt het maximaal aantal punten per onderwerp (nieuwbouw: 233 punten, verkoop: 187 punten, sloop: 153 punten). Tot slot worden de scores op de drie onderwerpen bij elkaar opgeteld. Aan de hand van de totaal score wordt de prestatie-index vastgesteld.