

Vergaderjaar 1997–1998

23 817

**Balansverkortung geldelijke steun
volkshuisvesting**

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

Nr. 59

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 13 mei 1998

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 8 april 1998 overleg gevoerd met staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **het vijfde voortgangsrapport in het kader van het groot project «balansverkortung» (23 817, nr. 58);**
- **de rapportage financiële positie toegelaten instellingen boekjaar 1996 (24 508, nr. 44);**
- **het macrobeeld sociale huursektor 1996 en de bedrijfstak-informatie (24 508, nr. 45).**

Van het gevoerde overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), A. de Jong (PvdA), Gabor (CDA), ondervoorzitter, Aiking-van Wageningen (groep-Nijpels), Poppe (SP), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66), Meijer (CDA), Visser-van Doorn (CDA), Luchtenveld (VVD).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Verspaget (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Dijkzma (PvdA), Wagenaar (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Witteveen-Hevinga (PvdA), Leers (CDA), Hendriks, Reitsma (CDA), Huys (PvdA), Wessels (D66), Leerkens (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66), Van de Camp (CDA), De Haan (CDA), Blauw (VVD).

De heer **Hofstra** (VVD) was content met de marktwerking in de sociale huursektor, gezien de uitkomsten van de rapporten die aangeven dat het aantal zorglijke situaties beperkt is en een dalende lijn vertoont. Over 1996 zijn er weinig corporaties bijgekomen die het relatief ongunstig doen. Kan al een beeld over 1997 geschetst worden? Opvallend is dat de WBL niet meer zit in de drie zwaardere categorieën. Mag hieruit worden afgeleid dat de WBL een normale corporatie is en onder het normale toezicht valt? Opvallend vond hij het dat bij de selectie gekeken wordt naar de solvabiliteit over de eerste vijf jaar en dat daarbij het zachte criterium «boven 0» wordt gehanteerd. Zou het niet beter zijn te kiezen voor 5% of 8% solvabiliteit?

Uit de liquiditeitsanalyse voor de eerste vijf jaar komt het criterium «groter dan 1». Wellicht ontstaat in dit kader een zekere ruis door de vooruitbetalingen in verband met de bruterung. Is die ruis uitzeefbaar? Er wordt alleen maar gekeken naar de ontwikkelungen in de eerste vijf jaar. Bij vastgoed zijn de ontwikkelungen op langere termijn altijd van groot belang. Is iets te zeggen over de periode na die vijf jaar?

In de waarderingssystemen zitten nog steeds een aantal marges. Kunnen die worden dichtgeschroeid door het BBSH'98? De heer Hofstra wilde weten of het Rijk nog bemoeienis in financieel opzicht heeft met de

resterende gemeentelijke woningbedrijven. De centrale vraag is of het CFV voldoende geld heeft en of het omslagsysteem nog steeds toereikend is.

Zeer recent is een rapport van de Rekenkamer uitgekomen over de financiële verzelfstandiging, dat een ander licht werpt op afspraken die zijn gemaakt over de splitsing tussen uitvoering en toezicht. Hij zou daarop graag een reactie krijgen.

In het macrobeeld sociale huursector en de bedrijfstakinformatie over 1996 gaat de vergelijking met 1995 mank als het gaat om het rendement, omdat het bedrag over 1995 sterk negatief was als gevolg van de bruterings. Over 1996 blijkt een winst van 710 mln. te zijn gemaakt, hetgeen een rendement van 4,6% is op het eigen vermogen. Is een doelstelling geformuleerd ten aanzien van het rentabiliteitscijfer en zitten de corporaties goed?

De VVD-fractie had eerder aangedrongen op afschaffing van het prognosemodel, maar de staatssecretaris werkt daar nog steeds mee. In het stuk wordt een vergelijking gemaakt tussen wat in het prognosemodel was voorspeld en wat de werkelijke uitkomst is. De verschillen blijken in de miljarden te lopen. Op grond daarvan vroeg de heer Hofstra of het nog wel zin had, dat model te blijven gebruiken.

Uit de overgelegde macrocijfers blijkt dat de huurstijging 5,13% is geweest. Als daarop de noodzakelijke correcties worden toegepast, komt de stijging uit op 5,11%. In de stukken is sprake van een stijging van 4,8%. Hij vroeg wat het juiste percentage is. Hij kon zich niet herinneren of de Kamer de eerder toegezegde brief had gekregen over de samenhang tussen de huurverhoging en de doorwerking daarvan in de CBS-indexen. Nu de overheid meer op afstand komt te staan, pleitte hij voor het verminderen van het aantal rapporten. Mag worden aangenomen dat het aangekondigde rapport «Toezicht verslag sociale huursector» het enige rapport is?

De heer Hofstra complimenteerde de staatssecretaris met het feit dat in de vijfde rapportage inzake de balansverkortings voldaan is aan het verzoek om tot een meer integrale opstelling te komen en om de termijn te bekorten; deze is teruggebracht van vijf jaar tot drieënhalve tot vier jaar. Hij vroeg of een en ander aansloot op de cijfers in de begroting voor 1998, verwijzende naar de mutaties in de Voorjaarsnota die te maken hebben met de bruterings.

De rentestand is het ogenblik veel lager dan de parameter bij de bruteringsoperatie. Welke invloed gaat hiervan uit? Ten aanzien van het risico DKP-particulieren is blijkbaar de afspraak gemaakt dat particulieren per 1 januari jl. 4% rente vergoed krijgen. Zitten er nog kritieke punten in de timing?

De heer **Jeekel** (D66) vond de verbetering van het eigen vermogen van de corporaties belangrijk. Deze is bereikt door lagere onderhoudslasten, door meer verkoop dan aankoop en door de ontvangst van extra huurgeld (een huurstijgingspercentage van 4,8 in plaats van 4,2 zoals geraamd). De verklaring voor het laatste is dat de huren van de nieuwbouw zijn meegeteld, evenals zaken als onzelfstandige woonruimten, garages en dergelijke, terwijl ook 0,3% woningverbetering is gerealiseerd. Is woningverbetering geen normale factor in de huurverhoging? Is het huurverhogingspercentage 4,2 als de drie genoemde onzuivere elementen buiten beschouwing worden gelaten? Heeft de staatssecretaris voldoende instrumenten in handen om het gewenste percentage te bereiken, of is het beleid: dit wordt beoogd en als het anders uitpakt, wordt dat gedoogd? Uit het regionale beeld over 1996 van het gemiddeld eigen vermogen per woning bleek dat er per provincie grote verschillen zijn. Zeker het verschil tussen twee naast elkaar liggen provincies als Limburg en Noord-Brabant vond de heer Jeekel opvallend. Levert zo'n beeld een bijdrage aan het inzichtelijker maken van de samenwerking tussen corporaties?

Er worden 50 instellingen gemonitord, omdat zij in de gevarenzone zouden kunnen komen. Welke interventies door de inspectie vinden plaats om de rol van de overheid wat helderder te krijgen? De zware gevallen zijn bekende instellingen. Deze zijn in veel debatten als norm aangeduid, hetgeen de aandacht heeft afgeleid van de corporaties waarmee het goed gaat.

De heer Jeekel was tevreden over de inhoud van de vijfde voortgangsrapportage balansverkortings en vroeg of er knelpunten zijn. Hij zou graag eens per jaar een rapportage ontvangen, waarin het totale beeld integraal wordt weergegeven.

De heer **Biesheuvel** (CDA) constateerde dat de verzelfstandiging van deze sector een juiste balans te zien geeft. Het blijkt dat sommige corporaties over veel financiële middelen beschikken. Is duidelijk dat de sector zich ervan bewust is dat het gaat om investeringen voor de langere termijn?

Hij stelde met enige tevredenheid vast dat de sector zijn eigen broek kan ophouden en zich sterk bewust is van zijn verantwoordelijkheden. Het aantal zwakke broeders dat om steun aanklopt, is te overzien, maar de vraag is welke risico's er zijn als het er meer worden.

Al met al vond hij de bruteringsoperatie een verantwoorde operatie en hoopte hij dat deze in de particuliere sector ook zo snel mogelijk inhoud zou krijgen, waardoor vergelijkbare systemen zouden kunnen worden gehanteerd. Hij verwachtte dat dit leidt tot huurmatiging.

Ofschoon het streven gericht blijft op het doorvoeren van huurverhogingen op het niveau van het inflatiepercentage, verwachtte hij niet dat dit op korte termijn bereikt zou worden.

Antwoord van de staatssecretaris

De **staatssecretaris** verwachtte dat de bruteringsoperatie in de particuliere sector leidt tot een extra huurmatiging als gevolg van het afkopen van subsidies en de concurrentie in die sfeer. Het tijdschema geeft aan dat in juni de overeenkomst ondertekend moet worden. Bovendien moet vóór 1 juli uitsluitend gegeven worden over de afloop richting particulieren. Uitstel zou tot een aantal negatieve ontwikkelingen kunnen leiden, niet alleen in financiële zin, maar ook in de zin van het verminderen van draagvlak. De gemeente Amsterdam heeft inmiddels ingestemd met de overdracht en de financiële middelen daarvoor terzake van de ABP-woningen. Uit een brief blijkt dat er voldoende gegadigden zijn om af te kopen. Aan alle voorwaarden is voldaan en ook nog in recordtijd.

Hij was het eens met de conclusie dat de bruteringsoperatie een verantwoorde situatie heeft opgeleverd. De situatie is veel gunstiger geworden dan wanneer volgens het oude systeem was doorgegaan. De sector verdient lof voor de flexibele wijze waarop op veranderende omstandigheden wordt ingespeeld. Daarmee probeert de sector in een positie te komen die continuïteit garandeert en het mogelijk maakt in te spelen op nieuwe behoeften. Op die wijze wordt het huurstijgingspercentage heel dicht bij het inflatiepercentage gebracht. Hoe groot het verschil daartussen is, hangt af van de rentestand en het antwoord op de vraag in hoeverre gewenste kwaliteitsverbeteringen moeten doorwerken in de huren. Huurverhogingen van ongeveer 6% betreffen de voornamelijk goedkopere woningen, waarin sprake is van kwaliteitsachterstand. Kwaliteit moet gerelateerd worden aan de prijs. Uiteindelijk is er altijd nog de huurcommissie die kan beoordelen wat redelijk is.

Er wordt op gelet of de gelden uit de bruteringsoperatie zijn ingezet voor het beleid op langere termijn. Voor corporaties die geen geld gereserveerd hebben voor uitgaven die nog gedaan moeten worden in die sfeer is dat een negatief punt. In een enkel geval heeft dit ertoe geleid dat zij in

de categorie financieel zwakkere instellingen terechtkwamen. In het algemeen kan echter worden gesteld dat de sector er goed voorstaat en geen gekke dingen doet.

De staatssecretaris had er geen moeite mee, eens per jaar de voortgangsrapportage aan de Kamer te doen toekomen.

De inspectie komt bij de financieel zwakke instellingen wat vaker dan bij andere instellingen om de boeken te raadplegen, te kijken naar het administratieve systeem en te praten met het bestuur. In gevallen waarin dat nuttig en nodig wordt geoordeeld, worden deskundigen ingehuurd, niet alleen uit capaciteitsoverwegingen, maar ook omdat het wel eens goed is het oordeel van derden te horen. Een en ander is erop gericht te voorkomen dat de instellingen ooit moeten aankloppen bij het CFV. De activiteiten die het fonds nu gaat verrichten in het kader van het nieuwe besluit CFV zijn erop gericht een goed inzicht te krijgen in de financiële positie van de corporaties en na te gaan welke instellingen in de buurt komen van een saneringsbeurt. Verheugend is dat de onderlinge samenwerking tussen corporaties behoorlijk tot stand begint te komen. De verwachting is dat die ertoe leidt dat de zwakkere corporaties uit de buurt blijven van het CFV als sanerende instantie.

De vermogenspositie van de sector is verbeterd. Het systeem van huurverhogingen, waarbij eigenlijke en oneigenlijke elementen aan de orde zijn, is een technisch bijzonder ingewikkeld systeem. Het CBS heeft tijd nodig voor aanpassingen. Vanaf 1973 is een bepaalde hoeveelheid woningen gevolgd en intussen hebben zoveel veranderingen plaatsgevonden dat de cijfers niet meer helemaal betrouwbaar zijn. Pas in 1999 is maximale zekerheid op dit punt te bieden. De staatssecretaris merkte op, over voldoende instrumenten te beschikken om de huurstijging te «regelen». Een instrument dat in negatieve zin werkte, had hij uit handen gegeven, namelijk de minimale huursomstijging. Hij vond het verheugend dat ook de Eerste Kamer het desbetreffende voorstel had aangenomen, omdat daardoor op 1 juli a.s. de minimale huursomstijging voor niemand meer reden kan zijn om de huurstijging op minimaal 3,5% te houden. Het instrument van de maximale huurstijging per woning geldt nog steeds. Het beste instrument wordt gevormd door de woningmarkt die steeds gunstiger wordt. In de «machtsverhouding» tussen huurders en verhuurders zijn de posities aan het verschuiven. De huurders worden koning klant, hetgeen leidt tot lagere huurstijgingen en tot het aanbieden van maatwerk, zoals in het kader van reconstructies in bestaande wijken. Als het bouwprogramma inzakt, zal dit weliswaar niet meteen maar wel op wat langere termijn consequenties hebben voor de huurstijging. Er wordt nog steeds genoeg gebouwd, namelijk tussen 90 000 en 100 000 woningen per jaar. De gemeenten kunnen hun voorkeursrecht tijdig uitoefenen en hoeven geen locaties aan te wijzen op de kaart, wat gunstig is met het oog op speculatie. In elk geval moet gezorgd worden voor continuïteit, want dat is uitermate belangrijk, ook met het oog op de huurstijging.

De verschillen in huurstijging zijn terug te vinden in de financiële positie van de corporaties. De verschillen per provincie of landsdelen hebben te maken met overleg tussen de corporaties onderling, de gebruiken die zij hebben, de cultuur die opgebouwd is, de marktomstandigheden en vooral ook de voorraad woningen. De ene corporatie beschikt nu eenmaal over een voorraad die gezien de markt het mogelijk maakt tot lagere huurstijgingen te komen en de andere corporatie beschikt over een voorraad die ertoe leidt om, teneinde niet in de financiële gevarezone te komen, tot voorlopig hogere huurstijgingen te komen.

De staatssecretaris zou de Kamer binnenkort in een brief meedelen of het recente rapport van de Rekenkamer een nieuw licht werpt op het toezicht op de corporaties. In het binnenkort te verwachten rapport over de evaluatie van de verzelfstandiging van het kadaster zal daarop zeker ook worden ingegaan.

Hij was van mening dat het prognosemodel gehanteerd kon blijven worden, omdat het zicht geeft op de richting van toekomstige ontwikkelingen van rente en huur en op de financiële positie van de sector. Het CFV heeft genoeg geld om de saneringen te kunnen betalen, terwijl er van het oplopen van de omslagbedragen geen sprake is. Het is in het voortraject sterk betrokken bij het beoordelen van de financiële situatie van corporaties, waardoor het op langere termijn beter kan plannen. De staatssecretaris had geen aanleiding te veronderstellen dat in de rapportage over 1997 van nieuwe zorglijke gevallen sprake zou zijn. De WBL is weer een normale corporatie, maar zal nog wel een aantal jaren extra goed in de gaten worden gehouden. Opvallend is dat deze corporatie er zelf uiterst alert op is om niet weer in de gevarezone te komen. Het hanteren van het criterium «boven 0» terzake van de solvabiliteit over de eerste vijf jaar achtte de staatssecretaris redelijk, ofschoon elk getal een arbitrair karakter heeft. Van belang is dat van jaar op jaar steeds dezelfde criteria worden gehanteerd, zodat de zaken goed kunnen worden vergeleken.

Gezien de veranderingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan vond hij het niet juist te pretenderen langer dan vijf jaar vooruit te kunnen zien. De inspanning om aan de termijn van vijf jaar eenzelfde termijn toe te voegen, vond hij te groot in relatie tot de waarde van een doorkijk van nog vijf jaar. Met betrekking tot de waardering op bedrijfswaarde zijn de marges op het BBSH sterk versmald. Door precies voor te schrijven hoe een en ander moet, is een echte onderlinge vergelijking nu mogelijk. Er is geen sprake meer van rijksbetrokkenheid bij gemeentelijke woningbedrijven. Af en toe wordt er nog een verzelfstandigd en soms wordt dan door de desbetreffende gemeente een greep in de kas gedaan door niet alle bedragen over te dragen aan de nieuwe corporatie, waarna het ministerie die gemeente ervan overtuigt dat dit niet juist is en teruggedraaid moet worden.

Het project financieel zwakke instellingen is afgesloten. Het CFV gaat zich voortaan met deze aangelegenheid bezighouden.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Hofstra** (VVD) begreep dat nagegaan wordt wat redelijke normen zijn voor solvabiliteit en rendement in deze sector. Hij vroeg aandacht voor standaardisering en normalisering op dit vlak.

Voorts vroeg hij of eenduidiger cijfers over de huurstijging te geven waren.

Tenslotte wees hij erop dat de particulieren 4% vergoed krijgen, terwijl de parameter in de brutering 7% aangeeft. Kan daardoor het beeld dat sommige corporaties nu beter draaien wat worden versluierd?

De heer **Jeekel** (D66) vroeg of in de huurstijging van 4,2% rekening wordt gehouden met woningverbetering.

In de sfeer van het eigen vermogen per woning blijken er grote verschillen per provincie te bestaan. Is er sprake van een differentiatie in inspectiebeleid?

De **staatssecretaris** deelde mee dat de inspectie overal dezelfde standaarden hanteert, zodat daaruit het verschil niet verklaard kan worden.

Ten aanzien van wat in de huurstijging zit, moet een goed onderscheid gemaakt worden tussen wat er op 1 juli gebeurt en wat er gebeurt in de loop van het jaar, waarbij de woningverbeteringen een rol spelen. Met het CBS is overeengekomen dat het systeem in 1999 wordt gewijzigd. Hij zegde toe dat in een brief precies zal worden vermeld wat er allemaal in de huurstijging zit en hoe het systeem van het CBS werkt. De

huurstijgingen zullen onder meer veranderen door fusies tussen arme en rijke corporaties.

De rijksbijdrage voor het herfinancieringsverlies heeft feitelijk geen effect op de rentestand, omdat bij de herfinanciering het percentage van de kapitaalmarktlening wordt gevolgd. Uiteraard heeft de huidige lage rentestand een buitengewoon gunstige invloed, maar die is niet voor alle corporaties dezelfde. Aan dit element wordt in de volgende rapportages meer aandacht besteed.

Wat het standaardiseren en normaliseren van het rendement op eigen vermogen betreft, doet zich een interessant moment voor als het CFV voor het eerst hierover rapporteert. Overigens hoeft wat in een bepaalde situatie acceptabel is in een andere situatie niet acceptabel te zijn. Hij zegde toe dat in de brief van het kabinet bij die eerste rapportage van het CFV een beschouwing hierover wordt opgenomen.

De voorzitter van de commissie,
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,
De Gier