

Vergaderjaar 1995–1996

24 339

Stichting Woningbeheer Limburg

Nr. 17

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 10 juni 1996

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), Verspaget (PvdA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Esselink (CDA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66) voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Verbugt (VVD), Aiking-van Wageningen (Groep Nijpels), Poppe (SP), Gabor (CDA), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijkema (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Van de Camp (CDA), Oudkerk (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Valk (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Hendriks (HDRK), vacature (CD), Bijleveld-Schouten (CDA), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (U55+), Van Heemst (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66).

² Samenstelling:

Leden: Schutte (GPV), Van Rey (VVD), voorzitter, Terpstra (CDA), Smits (CDA), ondervoorzitter, Reitsma (CDA), Ter Veer (D66), Ybema (D66), Witteveen-Hevinga (PvdA), Hillen (CDA), Van Heemst (PvdA), Leerkes (U55+), Van Wingerden (AOV), Rabbae (GroenLinks), Noorman-den Uyl (PvdA), Vreeman (PvdA), Liemburg (PvdA), H. G. J. Kamp (VVD), Zonneveld (CD), Hoogervorst (VVD), Van der Ploeg (PvdA), Bakker (D66), Van Walsem (D66), Hofstra (VVD), Passtoors (VVD) en Ten Hoopen (CDA).

Plv. leden: Van der Vlies (SGP), Hessing (VVD), Van de Camp (CDA), Van der Linden (CDA), Wolters (CDA), Schimmel (D66), Roethof (D66), Van Zuijlen (PvdA), De Jong (CDA), Duivesteijn (PvdA), Van Dijke (RPF), Hendriks (HDRK), Rosenmöller (GroenLinks), Vliegthart (PvdA), Adelmund (PvdA), Van Zijl (PvdA), Remkes (VVD), Marijnissen (SP), B. M. de Vries (VVD), Van Gelder (PvdA), Giskes (D66), Van Rooy (CDA), Verbugt (VVD), Klein Molekamp (VVD) en De Hoop Scheffer (CDA).

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en de commissie voor de Rijksuitgaven² hebben over het rapport van de tijdelijke commissie Onderzoek Stichting Woningbeheer Limburg (Kamerstuk 24 339, nrs. 13 en 14) de onderstaande vragen aan de regering voorgelegd. De regering heeft deze vragen bij brief van 7 juni 1996 beantwoord. De vragen en de bijbehorende antwoorden zijn hieronder afgedrukt.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Versnel-Schmitz

De voorzitter van de commissie voor de Rijksuitgaven,
Van Rey

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
De Vries

1

Is er een oorzakelijk verband tussen de in te stellen parlementaire werkgroep (30 augustus 1995) en de aanstelling van een interim-manager WBL door de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer? (31 augustus 1995)? (blz. 7 en 10).

Neen. Al op 17 augustus 1995 heb ik in een gesprek met dhr. Kempen zijn eventuele bereidheid om op te treden als interim-manager van WBL gepolst.

Na grote druk mijnerzijds heeft het bestuur van de WBL op mijn voordracht en onder mijn voorwaarden op 31 augustus 1995 er mee ingestemd drs. B.G. A. Kempen als interim-manager aan te stellen. Dat is op 8 september 1995 in een overeenkomst tussen WBL, de heer Kempen en de Staat der Nederlanden vastgelegd.

2

Is het door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geleverde feitelijke commentaar op het concept-rapport integraal verwerkt? Zo nee, hoe verhoudt het rapport zich ten opzichte van het geleverde commentaar? (blz. 12).

Bij brief d.d. 14 mei 1996 heb ik het feitelijke commentaar op het feitelijke deel van het concept-eindrapport aan de commissie toegezonden. Dit aan mij voorgelegde concept bevatte niet de constatering, opgenomen aan het einde van ieder hoofdstuk. Ook hoofdstuk 10 (Samenvatting en Beoordeling) en de bijlagen 6, 8, 9 en 10 waren geen onderdeel van de concept-versie. Bovendien had ik niet de beschikking over het financieel deelrapport van BDO CampsObers.

Hoofdstuk 9 van het definitieve rapport wijkt sterk af van het concept-rapport, zoals dat voor commentaar aan VROM is aangeboden.

In de bijlage is gerenvooid aangegeven welk commentaar niet in het definitieve rapport is verwerkt. Tevens is aangegeven op welke pagina van het definitieve rapport dit commentaar betrekking heeft. Als bijlage is tevens bijgevoegd de reactie van Deloitte & Touche op het financieel deelrapport van BDO CampsObers.

3

HBL opteerde begin 1989 voor toelating. Op 27 september 1988 had de waarnemend directeur het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer al gemeld: «de financiële positie van HBL is goed, alhoewel de toekomstige positie misschien zal moeten worden aangetoond middels een meerjaren(onderhouds)begroting» (blz. 20, noot 31). Waarom heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in het kader van de toelating in de winter van '88-'89 niet expliciet om een dergelijke begroting verzocht? (blz. 19).

In het kader van de toelatingsinspectie die medio 1990 heeft plaatsgehad heeft VROM verzocht om een meerjarenbegroting. Deze was niet voorhanden. Dat was overigens in die periode bij NWI's bepaald niet ongebruikelijk en ook niet voorgeschreven. Op basis van een financiële module behorende bij het inspectie-instrument is inzicht verkregen in de financiële draagkracht naar de toekomst toe. De uitkomst van deze modelmatige berekening was dat het vermogen in de exploitatie-periode zal blijven toenemen. De berekening hield rekening met genormeerde bedragen voor (groot)onderhoud omdat de HBL zelf niet over betreffende gegevens beschikte. In het eindgesprek met het DB van de HBL op 4 juli 1990 zijn de inspectiebevindingen besproken. Het opstellen van meerjarenbegrotingen is toen aanbevolen.

Zie ook het antwoord op vraag 24.

4

Kan worden aangegeven waarom in Kamervragen en tijdens het overleg op 27 november 1991 is medegedeeld dat er voldoende inzicht bestond in de deelnemende instellingen, terwijl in het inspectierapport van 1994 duidelijk andere conclusies worden getrokken? (blz. 23 en 75).

Bij de opstelling van het convenant in maart 1991 liet de financiële positie van Het Zuiden en HBL een aanzienlijk en groeiend vermogen zien. Er waren derhalve geen grote vraagtekens ten aanzien van de draagkracht van de betrokken instellingen. De sanering van de SBDI zou wel een beroep doen op het vermogen van HBL en Het Zuiden, maar dit leek geenzins de draagkracht te boven te gaan. Derhalve kon de sanering conform de brief van Coopers en Lybrand van 7 februari 1991 worden uitgevoerd: «Op basis van de uitgangspunten in ons concept-rapport van 3 juli 1990 (...) lijkt het niet onmogelijk dat over de periode 1 april 1991 t/m september 2000 een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd.»

Bij de beantwoording van de kamervragen (30-10-91) bestond er geen aanleiding aan te nemen dat de situatie zich had gewijzigd. De ontwikkeling van het eigen vermogen zoals deze zich inmiddels heeft voorgedaan, was ten tijde van de saneringsconvenanten niet te voorzien. Tussen het overleg van de vaste Commissie voor VRO met de staatssecretaris op 27 november 1991 en de gerichte inspectie zit een periode van ruim twee jaar. Bij de gerichte inspectie bleek dat de overname van Eygelshoven, de bouw van het nieuwe kantoor en de gewijzigde waarderingsgrondslagen een feitelijke aanslag op het eigen vermogen resp. een belangrijke wijziging in de presentatie betekenden.

5

«VROM accepteerde dat de berekeningen van Coopers & Lybrand werden uitgevoerd met behulp van gegevens, die in een eerder stadium door VROM en het NCIV als onvoldoende waren beoordeeld». Waarom heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer dan toch de Coopers & Lybrand-berekeningen als basis gehanteerd voor de vast te stellen saneringsbijdrage? (blz. 24 en 41).

Verwezen zij naar het antwoord op vraag 54, waar in meer algemene zin op de hoogte van de bruidsschat wordt ingegaan.

In de brief van de staatssecretaris van 20 juni 1990 wordt kritiek gegeven op het saneringsplan van de SBDI waar het rapport van C&L mede op was gebaseerd, ten aanzien van de volgende punten:

- Verkoop van winstgevende bejaardenwoningen wordt negatief beoordeeld, omdat dit de financiële levensvatbaarheid op langere termijn zou aantasten terwijl het de kans om samen te gaan met HBL/Zuiden verzwakt;
- Het saneringsplan gaat te gemakkelijk uit van huurverlaging, dit zijn structurele maatregelen die op den duur ongunstig uitwerken op de financiële positie;
- De groot-onderhoudsplannen dienen beter te worden onderbouwd en periode van 20 in plaats van 10 jaar te bestrijken;
- De interne organisatie zal een financiële bijdrage in de sanering moeten leveren.

In het rapport van C&L wordt een aantal van deze kritiekpunten weggelaten. C&L heeft door een onderhoudstechnisch adviesbureau een marginale toetsing laten doen op de samengestelde onderhoudsbegrotingen van de SBDI en het NCIV. Dez ramingen komen ongeveer f 2 mln. hoger uit dan de ramingen van het NCIV (f 17,2 i.p.v. 15 mln.). Ten

aanzien van de huurontwikkelingen concludeert C&L :«Door ondermeer forse huurkortingen is de leegstand op een aanvaardbaar niveau gekomen.» Hiertoe is door C&L een analyse gemaakt van het door het NCIV in 1989 ingestelde woningmarktonderzoek. Voor de algemene beheers- en administratiekosten (de interne organisatie) constateert C&L een mogelijke besparing van f 750 000 per jaar. De voorgenomen verkoop van de woningen is door C&L niet beoordeeld en mogelijke verkoop-opbrengsten zijn niet meer in de berekeningen meegenomen.

Samengevat betekent het dat:

- woningverkoopwinsten niet zijn meegenomen;
- huurverlaging – economisch gezien – noodzakelijk was;
- grootonderhoudsplannen opnieuw zijn getoetst, de planningsperiode is beperkt gebleven tot 10 jaar;
- besparingen op de kosten voor de interne organisatie zijn aangegeven.

6

Is de conclusie gerechtvaardigd dat er bewust een verschuiving is opgetreden van saneringsgelden ten laste van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer naar saneringsgelden ten laste van de volkshuisvestingssector?

Wat heeft dit concreet voor de huurders betekend? (blz. 25).

Zie voor het antwoord op het eerste deel van de vraag het antwoord op vraag 57.

Wat betreft het laatste deel van de vraag: ten eerste maakt het voor de huurders van de WBL geen verschil of een saneringsbijdrage wordt betaald door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting of ten laste wordt gebracht van de rijksbegroting; ten tweede werden en worden de huren vastgesteld aan de hand van de marktomstandigheden, de daartoe noodzakelijke huurkortingen komen terug in het tekort van de WBL, dat niet door extra huurverhogingen wordt verlaagd

7

Welke initiatieven heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer genomen met betrekking tot het advies van Coopers & Lybrand inzake het niet opvolgen van de saneringsvoorstellen ten bedrage van 20,4 miljoen gulden. Is het juist dat dit een taak van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer was? (blz. 29).

Eenzijds is het rapport van C&L een onderbouwing van de kritiekpunten van VROM. (Zie ook het antwoord op vraag 5). Anderzijds zijn in het convenant de voorwaarden van C&L voor een fusie opgenomen. (Zie het antwoord op vraag 14).

Verder zijn een aantal voorwaarden van dien aard dat zij beschouwd dienen te worden als punten van aanbeveling voor de aanpak van het voormalig SBDI-bezit door de nieuwe instelling. Tot slot merk ik op dat de betreffende passage betrekking heeft op het oordeel van BDO CampsObers ten aanzien van het rapport van C&L.

8

Kan de regering aangegeven waarom de saneringsperiode van 20 jaar is gewijzigd in 10 jaar? (blz. 30).

De gebruikelijke termijn bij saneringen was destijds 10 jaar, een termijn die toen bijvoorbeeld ook door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting werd gehanteerd. Voor de steunverlening bij saneringen is voor zover bekend nooit een andere termijn gehanteerd dan 10 jaar. De termijn van 20 jaar kan dan ook slechts bedoeld zijn geweest om zicht te krijgen

op de resterende problematiek na afloop van de 10-jaarsperiode die geldt bij het verstrekken van een bijdrage van het Rijk.

De periode van 10 jaar was gebruikelijk, omdat deze voldoende lang is om de saneringsmaatregelen die gedurende die periode worden genomen ook een betekenend effect te laten krijgen.

Anderzijds leidt een langere periode tot steeds grotere onzekerheden over de geldigheid van de veronderstellingen en ontstaat gemakkelijk strijdigheid met het uitgangspunt van soberheid en doelmatigheid dat ook bij saneringen van toepassing is.

9

Is er inderdaad sprake geweest van precedentwerking van de WBL voor toekomstige gemeentelijke betrokkenheid (dat wil zeggen het ontbreken hiervan) bij saneringen? Wat zijn op dit moment de regels ten aanzien van de financiële betrokkenheid van gemeenten bij saneringen van plaatselijk actieve instellingen? Is het nu nog steeds mogelijk dat het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer afziet van de mogelijkheid om gemeenten financieel bij saneringen te betrekken cq dat gemeenten zich aan financiële betrokkenheid onttrekken? (blz. 35).

De passage in het onderzoeksrapport verwijst naar een nota van 18 september 1990 over de sanering van de SBDI, een niet-winstbeogende instelling en niet naar de sanering van de WBL, een toegelaten instelling. In de genoemde nota werd aandacht gevraagd voor de mogelijke precedentwerking bij de aanpak van de landelijk werkzame Stichting Bijzondere Woondiensten (SBW) (bedoeld werd overigens de Stichting Bijzondere Woningbouw te Amersfoort) die in 1990 in een vergelijkbare financiële positie verkeerde.

Bij de sanering van de SBW hebben de gemeenten geen eigen bijdrage gegeven. In alle gevallen was namelijk aan de voorwaarde voldaan dat de garantie was gekoppeld aan het recht van eerste hypotheek. Evenals bij de SBDI was ook bij de SBW een onvoldoende (jaarlijks) toezicht moeilijk aantoonbaar. Van precedentwerking vanwege de SBDI was evenwel geen sprake. Ook bij andere vervolgsaneringen is steeds de mogelijkheid van een gemeentelijke bijdrage aan de orde geweest. Voor het tweede deel van het antwoord moet in elk geval worden onderscheiden naar toegelaten instellingen en niet-winstbeogende instellingen (NWI's).

Niet-winstbeogende instellingen

Het Rijk participeert slechts in de sanering van niet-winstbeogende instellingen vanwege de uitstaande Rijkscontra-garanties. Gemeenten dienen bij zogenoemde erkende NWI's garantieverlening met contra-garantie van het Rijk te hebben gekoppeld aan het recht van eerste hypotheek en jaarlijks toezicht op basis van het toegezonden jaarverslag. Wanneer een NWI in de problemen komt, dan zal zij gelet op de garantie-circulaires de gemeente op de hoogte moeten stellen. De gemeente zal vervolgens het voortouw moeten nemen en de zaak afhandelen, eventueel door verkoop van het bezit. Onder stringente voorwaarden kan het Rijk vervolgens tot een bijdrage overgaan. Een voorwaarde is dat een integraal saneringsplan moet zijn opgesteld door de instelling in samenwerking met de gemeente waaruit blijkt dat en hoe gemeente en instelling tezamen zorg kunnen dragen voor de nodige levensvatbaarheid van de instelling.

Het beleid is er daarbij op gericht een te saneren niet-winstbeogende instelling te doen opgaan in een toegelaten instelling, waardoor het bezit onder regulier Rijkstoezicht wordt gebracht.

Toegelaten instellingen

Met de introductie van het BBSH in 1993 is het vanzelfsprekend dat

gemeenten betrokken zijn bij de sanering van plaatselijk toegelaten instellingen. Hoewel de minister in de nieuwe ordening verantwoordelijk bleef voor het toezicht, vindt namelijk de uitvoering van bepaalde taken (bijvoorbeeld de beoordeling van de prestaties) zoveel mogelijk gedecentraliseerd plaats. In geval van sanering worden de financiële risico's gedragen door de instelling zelf en daarnaast door de sector als geheel: het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De financiële aansprakelijkheid van de gemeente is daarbij afhankelijk van de mate waarin gemeentelijke besluiten aanwijsbaar tot de problemen hebben bijgedragen, de mate waarin het toezicht uitdrukkelijk gefaald heeft en vooral van de lopende financiële verplichtingen via leningen en borgstellingen.

Inmiddels is tussen Rijk en VNG enerzijds en de Landelijke Centrales van Woningcorporaties anderzijds overeenstemming bereikt over de overname van de directe overheidsrisico's (de borging van leningen) door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Eind 1995 hadden 396 deelnemers en 338 gemeenten besloten hier aan mee te werken.

10

Waarom dacht het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in september 1990 in het overnametraject aan ongeveer 20 miljoen gulden terwijl op grond van de Coopers & Lybrand-rapportage van 3 juli 1990 duidelijk werd, dat de saneringsbijdrage berekend door Jacobs à 28,8 miljoen gulden (blz. 34) waarschijnlijk eerder aan de lage dan aan de hoge kant zou zijn? (blz. 37).

Het totale saneringstekort was geraamd op een bedrag van f 35,8 mln. (blz.34) Hierin zijn tevens opgenomen de bijdragen van VROM voor de overdracht van de complexen Lelystad/Doetinchem, alsmede de bijdrage van Maastricht ten behoeve van de overname van parkeergarages (per saldo f 13,1 mln). Het aangehaalde bedrag ad f 28,8 mln. heeft betrekking op het totale saneringstekort verminderd met f 7 mln. aan bijdrage van HBL/Het Zuiden. In beide gevallen is van eenzelfde bedrag aan totale saneringskosten uitgegaan. Er is derhalve geen sprake van discrepantie tussen het VROM-bedrag en de berekening van Jacobs.

11

Is er door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een haalbaarheidsstudie verricht om te zien of voor het SBDI-bezit de hogere huurtrend (5,5% in plaats van 3%) wel soelaas zou bieden? Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kende toch de verhuurbaarheidsproblemen van een deel van het SBDI-bezit? (blz. 38).

VROM was bekend met de verhuurproblemen van de SBDI, daarom is met de sanering van de SBDI rekening gehouden met verhuurbaarheidsbevorderende maatregelen zoals het toepassen van huurkortingen. Er is geen «haalbaarheidsstudie» verricht. De hogere huurtrend, d.w.z. hoger dan waarvan bij de bepaling van de bruidsschat was uitgegaan, zou op termijn extra revenuen opleveren t.a.v. de exploitatie van de bejaardenwoningen, die geen verhuurbaarheidsproblemen kenden. Deze woningen zouden op een eerder tijdstip bijdragevrij worden en dientengevolge naar verwachting eerder exploitatie-overschotten opleveren. Voor de DKP-complexen werden geen noemenswaardige nadelige of positieve effecten verwacht, omdat met de hogere huurinkomsten de rijksbijdragen evenredig werden afgebroken. Per saldo blijft voor deze woningen de exploitatie-uitkomst gelijk. Het bedoelde rijksuurbeleid gold ook voor andere sociale verhuurders zodat niet verwacht werd dat de verhuurbaarheid verder zou afnemen. Toen de onderhandelingen over het convenant in het eindstadiumverkeerden zijn de claims die nog op tafel lagen voor onder meer overdrachtskosten en personeelskosten, wegge-

streept tegen de extra opbrengsten van de grotere huurverhoging (zie ook het verslag van het mondeling overleg met de vaste Commissie voor VHV en RO d.d. 27-11-91).

12

«Financiële risico's leverden een extra prikkel voor adequaat gemeentelijk toezicht». Op welke beleidslijn is dat gebaseerd? Is dat ooit aan de orde geweest bij overleg in de Kamer over het BBSH? Werd daarmee al geen toon gezet voor gemeentelijk toezicht? (blz. 39).

Zoals in het antwoord op vraag 9 is aangegeven, vormt het financieel risico voor de gemeente geen fundamenteel onderdeel van de toezichtsstructuur.

De ordening zoals onder meer vastgelegd in het BBSH is dan ook niet gericht op het via financiële prikkels bevorderen van het toezicht door gemeenten. Derhalve is dat ook niet in het overleg met de Kamer aan de orde geweest.

Zoals gezegd, gaat het BBSH er juist van uit dat de risico's binnen de sector afgedekt worden via het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Van een beleidslijn in genoemde zin is geen sprake. Gezien het feit dat het hier een interne nota betreft, die verder geen externe vertaling heeft gehad, kan naar mijn oordeel niet gesteld worden dat hiermee de toon voor het gemeentelijk toezicht is gezet.

13

Waarom zou in de ogen van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer diepgaand onderzoek naar de financiële en bestuurlijke situatie of naar de kwaliteit van het werkapparaat van de Beheersstichting van de WBL een afbreukrisico opleveren? (blz. 41).

In die tijd was er in de ogen van VROM geen aanleiding voor dergelijk onderzoek, zoals de commissie terecht constateert, gelet op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke positie en ervaring van de bestuurders en de financiële positie van de instellingen. Een dergelijk diepgaand onderzoek was dus niet opportuun en daardoor ook niet gepast tegenover de onderhandelingspartners HBL en Het Zuiden.

14

Waarom koos het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij de SBDI-sanering voor een niet-brede saneringsoptiek – geen specifieke voorwaarde over huurbeleid – geen voorwaarde aan invulling bestuur en management – geen verscherpt toezicht), terwijl die nadrukkelijk wel was gehanteerd bij andere NWI-saneringen? (blz. 46).

In het convenant van 29 maart 1991 zijn belangrijke maatregelen ter sanering van de SBDI vastgelegd (de afsplitsing van de woningen in Lelystad en Doetinchem en de parkeergarages in Maastricht van het overige SBDI-bezit, de liquidatie van de SBDI, vervroegde aflossing van leningen). Er was dus geen sprake van een niet-brede sanering.

Voor het «verscherpt toezicht» door de regionale inspectie van VROM was ten tijde van het convenant en de annex destijds geen redelijke grond aanwezig, gegeven het toen bestaande inzicht in de ABR-positie van beide instellingen en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke positie en ervaring van de bestuurders (zie overzicht). De geconsolideerde ABR-positie van Het Zuiden, HBL en SBDI bedroeg 26% in 2000 (zie ook vraag 28, instellingen met een financiële positie beneden de 12,5% grens werden als financieel zwak aangemerkt). Dit inzicht is door Staatssecre-

taris Heerma op 27 november 1991 verwoord in het overleg met de vaste commissie van VRO.

De sanering van de NWI SBDI door het rijk eindigde met de fusie waaruit de WBL voortkwam per 9 september 1992. Het was de opgave van het nieuwe bestuur van de WBL om de verder vereiste maatregelen te treffen inzake verkoop van bezit, huurbeleid, onderhoud en financieel management. Te verwachten was op dat moment dat dit nieuwe bestuur daartoe capabel was. De nieuwe toegelaten instelling kwam onder het normale toezichtsregime voor toegelaten instellingen. Dat leidde reeds in 1993 binnen een half jaar tot een gerichte inspectie.

Kort overzicht relevante ervaring van enkele bestuurders van Het Zuiden en HBL:

J. W. Schepers: wethouder gemeente Geleen, bestuurder hoofdbestuur NCIV, secretaris/penningmeester vereniging Ons Limburg, voorzitter Raad van Toezicht Woningstichting Geleen, voorzitter Woningvereniging Geleen, bestuurder Centraal Fonds Volkshuisvesting, voorzitter Bouwfonds Limburgse Gemeenten;

G. J. A. Billekens: wethouder gemeente Venlo, bestuurslid NCIV, district Limburg, bestuurslid vereniging Ons Limburg, secretaris AWS Het Zuiden, bestuurslid SBDI;

C. van Montfoort: bestuurslid NCIV, district Limburg, directeur Wbv. Meerssen, bestuurslid wbv. Maasvallei;

H. Kraft: bestuurslid NCIV, district Limburg, bestuurslid vereniging Ons Limburg, bestuurslid wbv. De Volkswoning te Heerlen, bestuurslid wbv Heerlerbaan te Heerlen;

A. G. L. van Goethem: burgemeester gemeente Beek, burgemeester gemeente Susteren, voorzitter HBL, voorzitter Bouwfonds Limburgse Gemeenten.

15

Welke interpretatie van artikel 10, tweede lid, van het convenant acht de regering de juiste? Is artikel 10, tweede lid, in de ogen van de regering nu nog van kracht? (blz. 46).

Artikel 10, tweede lid, is niet meer van kracht.

Met betrekking tot de interpretatie van artikel 10.2 wijs ik er op dat dit artikel in feite niet meer toevoegt aan het convenant dan hetgeen de redelijkheid en billijkheid vereist bij de nakoming van overeenkomsten.

Het artikel houdt slechts in, dat indien zich bij de uitvoering van de voorgaande 9 artikelen van het convenant onvoorziene omstandigheden voordoen partijen in goed overleg naar een oplossing zoeken. Alle (onvoorziene) omstandigheden van na de uitvoering van het convenant vallen hier niet onder.

Het convenant had op zich een in de tijd beperkte strekking en kan in feite in een viertal afspraken worden onderverdeeld:

1. overname/fusie (artikelen 1-2.2.)
2. eenmalige rijksbijdrage (artikel 3-5)
3. vervroegde aflossingen van leningen (artikel 6-7) en
4. de artikelen 8 en 9, inhoudende de opschortende voorwaarden en de vaststelling van de peildatum.

De partijen waren het hier destijds over eens; de afspraken zijn nagekomen, het convenant is uitgevoerd. Artikel 10.2 is derhalve geëxpireerd. Dit artikellid houdt zeker niet in, dat thans nog een (juridisch) beroep kan worden gedaan op artikel 10.2 voor de gevolgen van bijvoorbeeld de bruteringswet. Deze bruteringswet is een gevolg van een beleidswijziging op volkshuisvestingsgebied van na de uitvoering van het

convenant en kan niet beschouwd worden als een onvoorziene omstandigheid bij het uitvoeren van het convenant.

Overigens verwijs ik naar mijn brief van 10 april 1996 aan de voorzitter van de Vaste Commissie van VROM, nr. BDG/09496008 en mijn daarbij gevoegde brief aan de voorzitter van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, nr. BDG/14396004, waarin ik een nadere motivering heb gegeven.

In mijn brief aan de voorzitter van de Vaste Commissie voor VROM heb ik meegedeeld: «Thans kan hierover het volgende worden meegedeeld, expliciet lattend op de implicaties van artikel 10, lid 2, van het op 29 maart 1991 gesloten convenant inzake de sanering van de SBDI. Op basis van een juridische analyse is mijn oordeel dat het artikel ten tijde van de uitvoering van het convenant verplichtte tot overleg, indien zich onvoorziene kwesties zouden voordoen.

Voorts is mijn oordeel dat ook de overige bepalingen van het convenant, nu dat is uitgevoerd, geen aanleiding geven tot financiële rijksbetrokkenheid in dezen.

Over het voorgaande heb ik een brief geschreven aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (...). Hoewel de overlegverplichting als bedoeld in artikel 10.2. geëxpireerd is, ben en blijf ik bereid tot overleg met de WBL en met andere betrokken actoren. Zoals u bekend is heeft zulks de afgelopen maanden meerdere malen plaatsgevonden.»

16

Is het zo, dat wanneer bij een fusie tussen instellingen een toegelaten instelling betrokken is, de nieuwe instelling automatisch ook een toegelaten instelling wordt? (blz. 47).

Overname of fusie zal in nagenoeg alle gevallen leiden tot een statutenwijziging. Al is het maar een wijziging van de naam dan wel het werkgebied.

Voor een statutenwijziging is op grond van het bepaalde in artikel 9 van het Bestuut Beheer Sociale Huursector de goedkeuring van de minister van VROM vereist. In dat kader wordt getoetst of de statuten voldoen aan het bepaalde in artikel 7 van genoemd besluit. Voorts wordt nagegaan of de statutenwijziging er niet toe leidt, dat de toelating niet langer in het belang van de volkshuisvesting is te achten. Doelmatigheid en levensvatbaarheid (zie vraag 24) zijn daarbij de belangrijkste voorwaarden.

In de casus WBL is overigens nog een wat zwaardere procedure gevolgd: advies van de betrokken gemeenten en een advies van de Adviescommissie Toelating Woningcorporaties.

17

Heeft de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kennis genomen van de brief van Van Hecke en Partners van 11 maart 1992? In deze brief heeft Van Hecke en Partners de staatssecretaris op basis van een analyse van de gepubliceerde balans en gemaakte afleiding uit de jaarstukken van het boekjaar 1990 aangegeven dat SBDI einde boekjaar, 30 september 1991, een negatief eigen vermogen van rond de 16 miljoen gulden zou hebben. Het achterstallig onderhoud voor HBL en Het Zuiden wordt begroot voor de komende 5 jaar op ongeveer 50 miljoen gulden en voor de komende 10 jaar op ongeveer 100 miljoen gulden. De verwachting wordt uitgesproken «dat het spoedig doch uiterlijk binnen twee jaar tot escalatie zal komen». Wat heeft de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer met dit signaal gedaan? (blz. 48).

Ja. Bij brief van 18 september 1995 aan de Tweede Kamer heb ik u op de hoogte gesteld van de brief van Van Hecke en Partners, alsmede het antwoord van mijn ambtsvoorganger hierop van 27 april 1992. Niet na te gaan valt hoe het negatief eigen vermogen van rond de 16 miljoen door Hecke is berekend. De door Hecke gepresenteerde cijfers kunnen veelal niet in relatie worden gebracht tot beschikbare cijfers. Zo wordt een vermogensgroei becijferd van f 30 miljoen vanuit bijdragevrij bezit. Deze berekening is niet correct. Bovendien wordt een bedrag aan achterstallig onderhoud becijferd van f 100 miljoen, dat in 10 jaar zou moeten worden uitgegeven. In de becijfering bij het convenant is f 13,5 miljoen aan extra onderhoud verwerkt. De totale onderhoudskosten (exclusief dagelijks onderhoud) kunnen weliswaar in deze 10-jarige periode van dezelfde orde van grootte zijn als Hecke aangeeft. Dit houdt niet in dat alle onderhouds-uitgaven ten laste komen van het vermogen.

Verreweg het grootste gedeelte van deze uitgaven wordt uit de lopende exploitatie gedekt (circa f 90 miljoen uit de lopende exploitatie). Kortom: volgens de becijferingen van Van Hecke en Partners zou, rekening houdend met de laatste kanttekeningen, voor het eigen vermogen een positief saldo in 2000 resulteren van ongeveer f 40 miljoen.

Daarnaast bevat de brief een aanbod om het volgens de schrijver noodzakelijke interim-management bij SBDI te gaan vervullen. De toenmalige Staatssecretaris achtte zich echter gebonden aan het convenant (dd. 29 maart 1991) en de annex (dd. 5 november 1991) en kon en wilde derhalve niet ingaan op de aanbevelingen en het aanbod tot interim-management van Van Hecke en Partners. Dat heeft hij aan betrokkene meegedeeld in de al genoemde brief van 27 april 1992.

18

Is de regering van mening dat er een verband bestaat tussen de relatief lage bijdrage van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het niet opnemen van tegenprestaties – saneringsmaatregelen – in het convenant? (blz. 48).

In de convenanten zijn wel degelijk belangrijke maatregelen ter sanering van de SBDI vastgelegd (verkoop van bezit, bijdrage Maastricht, vervroegde aflossing van leningen, afboeken verlies huurverlaging en vaststelling van de hoogte van de bruidsschat).

Maar er is geen verband tussen de hoogte van de bijdrage van VROM en het al dan niet opnemen van saneringsmaatregelen in het convenant.

Uit het onderzoek van Deloitte & Touche, 6 oktober 1995, bleek: «Op basis van de ter beschikking staande gegevens en de in financiële modellen gehanteerde parameters is gebleken dat de geformuleerde aannamen betrekking hebbende op de sanering van de SBDI op zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen en destijds als realistisch konden worden aangemerkt.»

19

Heeft de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ooit de inhoud vernomen van de niet verzonden brief van 9 juli 1992 van het SBDI-bestuur over de levensvatbaarheid van de nieuwe rechtspersoon? (blz. 51).

Uit het archief komt naar voren dat bedoelde concept-brief eerst in het bezit van VROM gekomen tijdens de gerichte inspectie bij de WBL in 1993. Het inspectierapport is mede op deze brief gebaseerd. De staatssecretaris heeft van de brief, voor zover is na te gaan, niet afzonderlijk kennis genomen.

20

Gesproken wordt van een door het ministerie van Financiën geaccordeerd maximumbedrag groot 27 miljoen gulden. Wanneer en onder welke voorwaarden heeft het ministerie van Financiën (waarschijnlijk in contact met het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) dit bedrag geaccordeerd? Was deze mate van detail gebruikelijk in de relatie tussen de ministeries van Financiën en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer? (blz. 56).

Van een exacte datum van de toezegging van Financiën is geen sprake. Er was regelmatig contact met de Inspectie voor de Rijksfinanciën in het kader van het voorafgaand toezicht, waarin dit soort zaken mondeling werd afgesproken. Uit dit regelmatig contact kwamen onder andere de voorwaarden van Financiën om de dekkingsproblematiek van SBDI niet in de tussenbalans te betrekken, de sanering sober en doelmatig af te werken, en de betalingen zo te verrichten dat de kasproblematiek-VROM in 1991 niet vergroot werd (memo aan de Inspectie Financiën, 18 februari 1991, DHE-12291013). Uit een intern memo van 10 december 1991 blijkt dat Financiën akkoord gaat met f 26,5 miljoen.

Wat betreft de relatie Financiën-VROM: richtlijn van het ministerie van Financiën is dat bij het saneren van woningbeheerders nieuw aan te gane verplichtingen aan Financiën voorgelegd moeten worden in het kader van het voorafgaand toezicht van de begroting VROM.

21

Is er een advies uitgebracht van de Inspectie der Rijksfinanciën? Zo ja, kan dat advies ter inzage worden gelegd? (blz. 56).

Er is geen schriftelijk advies uitgebracht, wel is er regelmatig contact over geweest.

Zie verder vraag 20.

22 en 23

Heeft het gemeentebestuur van Kerkrade het ontwerp van het raadsbesluit, dat de overdracht regelen moest en zoals dat in de raadsvergadering van 10 juli 1991 is vastgesteld, vooraf aan het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer toegezonden en tot welke reactie heeft dat van de zijde van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geleid? Heeft de toezending aan het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer door de gemeente Kerkrade van het door Gedeputeerde Staten van Limburg goedgekeurde raadsbesluit van 10 juli 1991 op 16 augustus 1991 tot enige reactie van de zijde van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geleid? (blz. 58).

Heeft het uitblijven van de afkeurende reactie van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de richting van het gemeentebestuur van Kerkrade bij deze gemeente niet tot de logische gevolgtrekking geleid dat op deze wijze precies naar letter en geest van het overeengekomene tussen Het Zuiden en Kerkrade (met medeweten en instemming van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) is gehandeld? (blz. 58).

Voorzover kan worden nagegaan is het ontwerp-Raadsbesluit niet aan VROM gezonden.

Het Zuiden en de gemeente Kerkrade hebben een bilaterale afspraak gemaakt over een verhoging met 2 mln. gulden van de bruidsschat door Kerkrade v.w.b. de overname door het Zuiden van Eygelshoven. Deze afspraak is bevestigd in een brief van 7 maart 1991 van Het Zuiden aan de

gemeente. Kerkrade zou in verband hiermee de renteopbrengst van vervroegde uitbetaling van de afkoop renteloze lening (1,4 mln. gulden) van het Rijk doorsluizen naar Het Zuiden.

Kerkrade komt de afspraak uit de brief van 7 maart 1991 met het Zuiden niet na. In het raadsbesluit van Kerkrade dd. 10 juni 1991 terzake wordt niet over de verhoging van de bruidsschat gerept.

De correcte naleving van de afspraken tussen Het Zuiden en Kerkrade is primair de verantwoordelijkheid van partijen. Het ligt niet voor de hand en het zou dan ook onjuist zijn dat het – voorlopig – uitblijven van een reactie van het rijk (een niet rechtstreeks bij de afspraken betrokken derde) leidt tot een gevolgtrekking dat volgens de afspraken is gehandeld.

Ik heb uit de mij ter beschikking staande informatie geconcludeerd, dat pas in oktober 1991 bij Het Zuiden en daarna in november bij VROM duidelijk werd dat Kerkrade de afspraken met Het Zuiden niet nakomt. De portee van het raadsbesluit op dit punt is dus in eerste instantie aan de aandacht van zowel Het Zuiden als VROM ontsnapt. Overigens was in formele zin de rol van VROM v.w.b. behandeling van het raadsbesluit beperkt tot de toets of voldaan werd aan de voorwaarden voor afkoop van de renteloze lening.

Uit de ter beschikking staande stukken blijkt, dat tijdens een bespreking op 9 december 1991 de mening van VROM ter kennis van de gemeente Kerkrade is gebracht.

Vervolgens heeft Het Zuiden op instigatie van VROM een rechtszaak tegen Kerkrade aangespannen teneinde de afgesproken verhoging van de bruidsschat alsnog af te dwingen. Kerkrade beriep zich op latere afspraken met Het Zuiden. Het Zuiden heeft de rechtsgang niet voltooid in verband met haar inschatting van de slaagkans van de zaak.

24

Waarom verkreeg HBL de status van toegelaten instelling ondanks het feit dat op een totaal van 36 punten er op 23 punten negatief werd gescoord? (blz. 63).

De reden waarom de HBL toelating verkreeg is dat op grond van de eigen doorrekeningen met behulp van het financiële prognosemodel, bleek dat de HBL financieel levensvatbaar was. De HBL had inmiddels zijn bestaansrecht al bewezen, zodat toelating ook doelmatig werd geacht. Doelmatigheid en levensvatbaarheid waren de belangrijkste voorwaarden om toegelaten te kunnen worden. Het toepassen van het inspectie-instrument bij toelatingsinspecties had evenals bij toegelaten instellingen, de betekenis om de instelling een beeld te verstrekken van het professionele gehalte van de organisatie. Indien positief werd beslist op het toelatingsverzoek, zou de betreffende instelling de inspectie-uitkomsten, gedaan in de vorm van constatering en aanbevelingen, direct kunnen oppakken om de instelling verder te professionaliseren.

De toelatingsinspectie heeft plaatsgehad aan de hand van een op dat moment nieuw ontwikkeld diagnosemodel dat werd gebruikt bij reguliere inspecties bij reeds toegelaten instellingen en woningbedrijven. Dit inspectie-instrument werd ook toegepast bij toelatingsinspecties, maar werd slechts gebruikt als indicatie. Ten tijde van de HBL-toelatingsinspectie bevond dit instrument zich in een test-fase.

Dit diagnose-model had ten doel de processen, de beheersing hiervan en het instrumentarium dat men hierbij hanteert binnen de organisatie van een corporatie of woningbedrijf, te toetsen. Door het toepassen van dit instrument verkregen de instellingen een inzicht in hun functioneren. Bovendien werden de instellingen met het verkregen «beeld» van de organisatie gestimuleerd verbeteringen aan te brengen.

Na de evaluatie van de testfase werd het aantal z.g. meetpunten bijgesteld van 36 naar 26. Aan de verschillende te onderscheiden meetpunten waren geen wegingsfactoren toegekend, hoewel de meetpunten wel verschillend van gewicht waren. De totaalscore werd bepaald door de som van alle plussen en minnen per meetpunt. De totaalscore was vanwege het ontbreken van wegingsfactoren slechts indicatief. De uitkomst van de inspectie bij de HBL betrof een lagere score dan tot dan toe gemiddeld bij toegelaten instellingen het geval was. Dit is deels verklaarbaar uit het feit dat een z.g. Niet Winstbeogende Instelling (NWI), zoals de HBL was, niet gehouden was aan de uitgebreide handelingsvoorschriften die er voor toegelaten instellingen wel waren zoals bijvoorbeeld het hebben van een onderhoudsbegroting, de inrichting van de administratie en het overleg met bewoners. Deze zaken waren belangrijke meetpunten van het inspectie-instrument.

25

Is het in de ogen van de regering logisch dat het bestuur van de WBL kon denken aan financiële bijstand door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, in aanmerking genomen dat er reeds in 1992 werd opgemerkt: «Indien de financiële positie van WBL zodanig wordt dat daaruit problemen verwacht kunnen worden, dan is voor VROM een situatie bereikt welke voor VROM de enige acceptabele reden voor ontbinding van de convenanten kan betekenen.»? (blz. 63).

De uitspraak is gedaan in een ambtelijk overleg dd. 3-2-1992, dus ruim voor de fusie van 9 september 1992. In het bedoelde citaat wordt gesproken van «ontbinding van de convenanten». Na de fusie van 9 september was het convenant, dat leidde tot de fusie, uitgevoerd. Van ontbinding kon derhalve geen sprake meer zijn.

Zie ook het antwoord op vraag 15.

26

Waarom is er door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in 1992 geen toelatingsinspectie uitgevoerd, terwijl:

- a. nieuwe financiële gegevens bekend waren (NCIV juni 1992, VB Accountants juli 92, blz. 65).*
- b. HBL bij naar toelatingsinspectie zwaar negatief scoorde (noot 90, blz. 63).*
- c. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij reguliere inspectie bij Het Zuiden omissies constateerde (noot 90, blz. 62)? Vindt de regering dat het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een toelatingsinspectie had moeten uitvoeren? (blz. 63).*

De inspecties bij Het Zuiden en HBL lieten financieel gezonde instellingen zien die, in het licht van de constatering van Coopers & Lybrand, in staat waren het SBDI bezit over te nemen en te exploiteren. Tevens hebben de inspecties aandachtspunten en aanbevelingen opgeleverd voor de organisatie van de betreffende instellingen. De aard van de aandachtspunten was zodanig, dat toelating wel verleend werd en dit ook later geen reden voor weigering zou vormen.

Het rapport van het NCIV uit juni 1992 bevatte geen nieuwe gezichtspunten die een toelatingsinspectie noodzakelijk zou maken. Ook het NCIV adviseert in dit rapport dat nader inzicht moet worden verkregen in de toekomstige ontwikkelingen (dit was namelijk één van de aanbevelingen uit de inspecties). Op te merken valt dat de aandachtspunten en aanbevelingen die uit de inspecties bij de HBL en 't Zuiden voortkwamen niet op zichzelf stonden. Veel instellingen beschikten eind jaren 80 nog niet over

instrumenten zoals beleidsplannen en meerjaren-planningen en -begrotingen. Het opstellen van dergelijke meerjarenramingen was onder de toen vigerende regelgeving ook niet verplicht. Ik verwijs naar de rapportages terzake in de memories van toelichting bij de begrotingen van 1988 en 1989.

Op grond van de beschikbare gegevens van destijds was er derhalve geen aanleiding om een aanvullende inspectie te doen.

Zie overigens ook het antwoord op vraag 61.

27

Waarom heeft de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de zomer van 1992, ondanks de negatieve rapporten van VB Accountants en het NCIV, toch besloten de fusie te laten doorgaan? (blz. 65).

Ik onderschrijf het gestelde terzake in constatering 6.6. van de commissie: «VROM wist dat de nieuwe instelling goed op zijn tellen moest passen. Dat werd voor de fusie in september 1992 nog bevestigd door een rapport van het NCIV van juni 1992 en van VB Accountants van juli 1992. Maar met een goed beleid en structurele saneringsmaatregelen zou het geheel financieel levensvatbaar zijn.»

Zie ook het antwoord op vraag 54.

28

Was niet vooraf, ondanks de gewijzigde waarderingsgrondslagen, de geconsolideerde financiële situatie bekend en was men daardoor niet op de hoogte van de slechte financiële startpositie? (blz. 65).

De sanering geschiedde aan de hand van de jaarcijfers 1989, die als basis zijn gebruikt voor het in maart 1991 gesloten convenant. In het rapport van BDO CampsObers Management Consultants is de financiële situatie van alle bij de fusie/sanering betrokken instellingen weergegeven. Geconsolideerd voor de drie instellingen bedraagt het eigen vermogen (exclusief voorzieningen) ultimo 1989 f 18,7 mln, dit is circa 25 % van de jaarhuur en overheidsbijdragen. Instellingen met een financiële positie beneden de 12,5 % grens werden als financieel zwak aangemerkt.

29

Had de indiening van een steunaanvraag bij het CFV moeten leiden tot bestuurlijk overleg in het kader van artikel 10, tweede lid, van het convenant? Waarom heeft dit overleg niet plaatsgevonden? (blz. 68).

Bedoelde concept-steunaanvraag van de WBL dateert van september 1993. Sinds 9 september 1992 was het convenant en daarmee artikel 10.2 geëxpireerd. Zie het antwoord op vraag 15.

Overleg over eventuele mede-verantwoordelijkheid van derden is voorgeschreven in het beleidsplan van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Het initiatief voor een dergelijk overleg ligt bij de te saneren instelling.

Overigens heeft de WBL voor 24 januari 1996 nooit een definitieve steunaanvraag bij het CFV ingediend. Het plan van september 1993 werd door de WBL zelf als concept beschouwd.

Uit het voorgaande volgt, dat de concept-steunaanvraag van de WBL van september 1993 niet had kunnen leiden tot bestuurlijk overleg in het kader van artikel 10.2. Dat laat overigens de mogelijkheid tot bestuurlijk overleg in algemene zin onverlet.

30

De heer Kokhuis spreekt in zijn gesprek met de commissie (nr. 15, blz. 117) van 24 interventies vanuit de inspectie bij de WBL in de tweede helft van 1994. Kan een overzicht van deze interventies worden gegeven. (blz. 73).

Het overzicht van betreffende interventies loopt in de tijd door tot begin 1995. Van de 24 interventies waren er 16 die een meer formeel karakter groegen, waaraan nog een aantal meer informele gesprekken kan worden toegevoegd, zodat het aantal van 24 interventies zeker wordt overschreden.

05.07.94: inspectiebrief Stas aan WBL

05.07.94: brief Stas aan toezichthoudende gemeenten

14.10.94: ambtelijk overleg met toezichthoudende gemeenten

14.10.94: ambtelijk overleg met WBL

19.10.94: brief IVH aan College van B&W van Gennep

27.10.94: overleg IVH – Maastricht

31.10.94: overleg DGVH – WBL

24.11.94: brief DG aan toezichthoudende gemeenten

13.12.94: brief DG aan het toezichthoudersoverleg

16.12.94: gesprek Knoors (IVH) – van Veldhoven (WBL)

02.01.95: overleg IVH – WBL

12.01.95: overleg IVH – Köhlen (wethouder Geleen)

19.01.95: brief Stas aan toezichthoudersoverleg

19.01.95: brief Stas aan voorzitter WBL

20.01.95: brief Stas aan toezichthoudende gemeenten

20.02.95: brief Stas aan toezichthoudersoverleg

Zie voor de context van het voorgaande het antwoord op vraag 63.

31

Is het nog steeds mogelijk en houdbaar dat gemeenten te kennen geven dat zij niet van plan zijn iets aan de vervolgsanering bij te dragen? Is er inmiddels iets gedaan aan de verhoudingen en de invulling van de prestatievelden, waar volgens het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer nog iets «aan zou schorten»? Hoe is de financiële verantwoordelijkheid daarbij ingevuld? (blz. 78).

Het is bij de sanering van de WBL aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting om te besluiten of en in hoeverre zij de gemeenten zou willen aanspreken op een financiële bijdrage.

Over de activiteiten tot op heden om tot betere prestatieafspraken te komen en om tot versterking van de toezichtsstructuur te komen verwijs ik naar het antwoord op vraag 69, terwijl ik over mijn verdere voornemens verwijs naar het antwoord op vraag 46.

32

In de brief van de inspectie van 5 juli 1994 wordt gesproken over nauwe samenwerking met toezichthoudende gemeenten. Is hier tot op heden nog steeds sprake van? (blz. 78).

Tot op zekere hoogte wel. De meest nauwe samenwerking tussen WBL en de toezichthoudende gemeenten vond plaats in de periode oktober 1994 – december 1994, toen op basis van een stappenplan gezamenlijk werd opgetrokken om te komen tot een saneringsplan. In de brief van 16 december 1994 zeiden de toezichthoudende gemeenten hun participatie in dit stappenplan echter op. Vervolgens is WBL zelfstandig (met behulp van externe ondersteuning) gaan werken aan een saneringsplan. De toezichthoudende gemeenten trokken zich terug op hun formele toezichtsrol. Het toezichthoudersoverleg bleef gehandhaafd en actief, voor wat betreft de in het BBSH vastgelegde taken m.b.t. de verantwoording. Overleg vond

met name plaats in de periode dat het saneringsplan van interim-manager Kempen tot stand is gekomen.

Hierbij dient te worden aangetekend dat de op de stichting WBL toezichthoudende gemeenten hebben aangegeven in hun brief aan de Staatssecretaris d.d. 5 maart 1996 dat het toezichthoudersoverleg zou worden ontbonden, indien het toen voorliggende concept-saneringsplan zou worden geaccepteerd. In het overleg tussen VROM, WBL en de toezichthoudende gemeenten d.d. 7 maart 1996 is vervolgens afgesproken, dat er zal worden gewacht met ontbinding van het toezichthoudersoverleg tot na besluitvorming van het CFV met betrekking tot de saneringsaanvraag.

33

Wat zag het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij publikatie van de inspectiebrief van 5 juli 1994 als concrete inhoudelijke invulling van een mogelijke aanwijzing? (blz. 78).

Zoals uit de inspectiebrief van 5 juli 1994 blijkt zag VROM als mogelijke inhoud van een aanwijzing: het opstellen van een saneringsplan en het komen tot een constructieve samenwerking met de toezichthoudende gemeenten.

Zie ook het antwoord op vraag 39.

34

Was de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op de hoogte van de visie van de directeur WBL over de kwaliteit van het WBL-bestuur (brief 14 oktober 1994) toen hij besloot een andere route dan zijn voorganger te volgen? (blz. 78).

Allereerst merk ik op dat ik niet heb besloten om een andere route dan mijn voorganger te gaan volgen. Waarom ik na 5 augustus 1994 geen aanwijzing heb gegeven heb ik aangegeven in het antwoord op vraag 39. De klachten van de directeur dd. 14 oktober 1994 over de nieuwe voorzitter zijn niet expliciet aan mij voorgelegd. Het betrof vertrouwelijke opmerkingen en marge van een bespreking. (Er was geen sprake van een brief van 14-10-1994). Daartoe was ook geen aanleiding, immers in het antwoord op vraag 39 is aangegeven, dat de nieuwe voorzitter op dat moment bezig was met inkrimping van bestuur en Raad van Toezicht, vervanging van bestuursleden en overwoog om een externe projectmanager in te huren.

Overigens blijkt uit de beschikbare stukken dat ik in januari 1995 schriftelijk ben geïnformeerd over de stand van zaken bij de WBL, inclusief de vraagtekens over de kwaliteit van bestuur en management.

35

Waarom is door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in juli 1994 of na 5 augustus 1994 niet aangedrongen op een zeer snel inhoudelijk commentaar van de zijde van de WBL op de inspectiebrief van 5 juli 1994? (blz. 78).

Zie het antwoord op vraag 39.

36

Wanneer werd de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op de hoogte gesteld van de uitspraken in de overleggen van 14 en 31 oktober 1994 over de mogelijke wisseling van het bestuur en de suggestie van een interim-manager? (blz. 79).

Uit het archief blijkt zulks niet duidelijk. Overigens ben ik op 16 januari 1995 schriftelijk over de stand van zaken WBL geïnformeerd. Hierbij is ook de inhoud van het overleg in oktober aan de orde geweest, t.w.: de bestuurswisselingen, alsmede de suggestie om de sanering door een externe deskundige te laten begeleiden. Volledigheidshalve dient gemeld te worden dat in de visie van VROM het «moment» eind oktober 1994 zeker niet van cruciale aard was. Immers, op 31 oktober was de nieuwe voorzitter, dhr. Aarts, bezig met vernieuwing van het bestuur en overwoog hij om een externe projectmanager aan te stellen. De voorzitter was vol enthousiasme aan het werk en destijds niet bereid om zijn plaats in het bestuur op te geven. In die situatie was ingrijpen van VROM niet aan de orde.

Zie verder de antwoorden op vraag 39 en 63.

37

Is in de ogen van de regering de conclusie juist dat door het ontbreken van het WBL-dossier in het «overdrachtdossier VROM» aan het totale WBL-dossier nog te weinig aandacht werd geschonken? (blz. 79).

Neen. De ambtelijke dienst heeft mij medio september 1994 – dus enkele weken na mijn aantreden – geïnformeerd over de WBL. Weliswaar kwam de WBL niet aan de orde in het overdrachtdossier, maar ik ben spontaan geïnformeerd door de Directeur-Generaal.

De vorm van de kennisoverdracht acht ik niet doorslaggevend voor de aandacht die er voor de WBL is geweest. De commissie stelt ook zelf vast dat ik in september 1994 geïnformeerd was.

Zie verder het antwoord op vraag 39.

38

Waarom komt de staatssecretaris op 19 januari 1995, na de mislukking van het stappenplan, met een stimuleringsbrief richting de WBL (welke leidt tot inhuren van Shelter Consult BV)? (blz. 80).

De brief van 19-1-1995 strekte ondermeer tot stimulering van de WBL om op de ingeslagen weg door te gaan omdat de WBL op dat moment terughoudend was met het verstrekken van een opdracht aan een extern bureau om voorwerk te verrichten ten behoeve van de opstelling van een steunaanvraag. Die terughoudendheid werd ingegeven door de opstelling van de gemeenten, die zich hadden teruggetrokken op hun formele toezichtsrol en die derhalve niet openstonden voor overleg over de opdrachtformulering en de bureaukeuze. In verband met het belang van de voortgang van het proces is in de brief toen een passage opgenomen om de WBL te stimuleren zonder op de gemeenten te wachten voort te gaan op de ingeslagen weg teneinde geen verdere vertraging op te lopen.

Zie ook het antwoord op vraag 63.

39

Waarom kwam er pas in een nota van 31 augustus 1995 duidelijkheid over de mogelijkheden van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om in BBSH-kader in te grijpen? Hoe is het mogelijk dat deze kennis bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer niet paraat was? Is hier bij de opstelling cq invoering van het BBSH geen duidelijkheid over geschapen? Heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer sinds de invoering van het BBSH ooit gebruik gemaakt van het haar in het BBSH ter beschikking staande aanwijzingsinstrumentarium? (blz. 81 en 82).

Ter voorbereiding op het gesprek met het WBL-bestuur en de toezichthoudende gemeenten heb ik de juridische formulering van mijn mogelijk-

heden op grond van het BBSH nog eens schriftelijk op een rij laten zetten. Om de noodzakelijke druk op het bestuur kracht bij te kunnen zetten, was een uiterst zorgvuldige formulering nodig. De momenten van 31 oktober 1994 en 5 augustus 1994, welke data in het rapport van de commissie op pagina 112 worden getypeerd als belangrijke bestuurlijke momenten, waren daartoe niet geëigend.

Op 5 augustus 1994 loopt de termijn van een maand af die gesteld is in de inspectiebrief van 5 juli 1994. De inspectiebrief bevatte de volgende passages:

«Uit de met u en de toezichthoudende gemeenten gevoerde overleggen heb ik kunnen opmaken dat van beide zijden de intentie aanwezig is om tot een constructieve samenwerking te komen.»

«Ik zal met belangstelling het door u toegezegde nieuwe saneringsplan van juli a.s. tegemoet zien en dit plan in samenhang met de inmiddels ontvangen jaarstukken 1993 beoordelen.

Ik ga er dan ook vanuit dat dit saneringsplan op de eerste plaats gericht zal zijn op de continuïteit van uw stichting, al dan niet in afgeslankte vorm en met inachtneming van de eigen potenties van de WBL zelf. Tevens verwacht ik dat u op korte termijn er in slaagt een dusdanige situatie te creëren, waarin een constructief overleg met de gemeenten, gericht op het oplossen van de problemen van de WBL, mogelijk wordt.

Ik verzoek u om mij binnen een maand na dagtekening van deze brief een reactie op voorgaande te doen toekomen. Mocht een en ander geen recht doen aan het gestelde in voorafgaande alinea, dan behoud ik mij het recht voor om, in overleg met de toezichthoudende gemeenten, krachtens art. 41 lid 1 van het BBSH, u overeenkomstig een aanwijzing te geven.»

Op 12 juli 1994 zond het bestuur van WBL het «saneringsplan op hoofdlijnen» aan VROM en bovendien was het overleg met de gemeenten opgestart (besprekingen op 15 juni en 18 augustus). De grond voor het geven van een aanwijzing was daarmee weggevallen.

In die periode is met regelmaat gerappelleerd met betrekking tot een inhoudelijke reactie op de overige opmerkingen in de brief, ondermeer in het overleg met de WBL op 14 oktober 1994. De reactie kwam bij brief van 15 december 1994.

Ik merk hierbij op dat gelet op deze situatie op dit moment aan het ontbreken van de WBL in het overdrachtsdossier bij mijn aantreden eind augustus 1994 geen speciale betekenis moet worden gegeven. Het proces werd adequaat gevolgd, ik werd medio september geïnformeerd en medio oktober werd de aanpak van het stappenplan geïnitieerd.

De interpretatie in het rapport van de commissie dat de WBL eind oktober 1994 «zelf de handdoek in de ring lijkt te werpen», deel ik niet. Op dat moment geeft voorzitter Aarts van de WBL aan met het volgende bezig te zijn:

- inkrimping van bestuur en Raad van Toezicht;
- acties gericht op vervanging van zittende bestuursleden (hij was zelf geenszins van plan op te stappen);
- het denken over het aantrekken van een externe projectmanager ten behoeve van de sanering, die werkt onder verantwoordelijkheid van de WBL.

In die situatie was het voor VROM niet wenselijk en bovendien niet mogelijk om de aanstelling van een interim-manager met verrekende bestuurlijke bevoegdheden te bewerkstelligen.

Het BBSH (art. 43) biedt een grondslag voor een aanwijzing van de minister «om in het belang van de volkshuisvesting te bepalen, dat een toegelaten instelling (...) door hem aangegeven handelingen slechts kan verrichten met de voorafgaande goedkeuring van (...) door hem aange-

wezen personen of instanties.» Een dergelijke interim-manager heeft dus alleen passieve bevoegdheden (verhinderingsmacht).

Artikel 41 BBSH geeft de mogelijkheid om een aanwijzing te geven met als strekking het opstellen van een saneringsplan. Het is de vraag in hoeverre het juridisch haalbaar is om daarbij ook de eis van inhuur van externe deskundigheid te stellen.

Overigens merk ik hierbij op, dat in gevallen waarin een aanwijzing wordt gegeven en een bestuur deze aanwijzing naast zich zou leggen, slechts het middel van een intrekking van de toelating en daarmee automatisch liquidatie van de instelling als sanctiemiddel zou refteren, dan wel op grond van het BW een beroep te doen op de rechter.

Een actieve interim-manager – met vergaande bestuurlijke bevoegdheden – kan niet worden aangesteld op basis van het BBSH. Op grond van het BW is het aanstellen van een bewindvoerder alleen mogelijk in geval van faillissement of surséance van betaling, dan wel bij wanbeheer van het bestuur of handelen in strijd met de statuten. Het BW spreekt niet van een interim-manager.

Echter dit alles was niet aan de orde omdat, zoals hiervoor aangegeven, de WBL op 31 oktober 1994 zelf ook overwoog externe deskundigheid in te huren voor de sanering.

Het aanstellen van een interim-manager in deze zaak is overigens geen doel op zichzelf, maar een middel om te komen tot een goede sanering en dat was nu juist waar de WBL op dat moment hard mee bezig was. Ingrijpen in dat proces met harde maatregelen – zo al mogelijk – zou contraproductief zijn geweest en vertragend hebben gewerkt op het saneringsproces.

Uit het bestaan van de notitie van 31 augustus 1995 mag niet worden afgeleid dat er ten departemente geen parate kennis zou bestaan over de mogelijkheden van de vigerende wettelijke aanwijzingsbevoegdheid. Gebruikelijk is de juridische mogelijkheden in specifieke gevallen nog eens scherp in beeld te brengen wanneer het treffen van dergelijke maatregelen aan de orde is. Dat was pas in de zomer in 1995 het geval. Dat een juridisch advies over de specifieke mogelijkheden met betrekking tot de WBL eerst in augustus 1995 op mijn verzoek op papier werd gesteld hing samen met het feit, dat in het voorgenomen gesprek met het bestuur van de WBL, waarvan bekend was dat het niet voornemens was af te treden, in welk geval ingrijpen tot een aanzienlijke verdere vertraging zou leiden, een uiterst zorgvuldige en precieze formulering vereist was.

Tijdens een overleg op 31 augustus met het bestuur van de WBL werd – na zware druk mijnerzijds – overeenstemming bereikt over het aanstellen door de WBL van een interim-manager met vergaande bevoegdheden in de persoon van de heer drs. B.G.A. Kempen op mijn voordracht en onder mijn voorwaarden. Een en ander werd op 8 september 1995 vastgelegd in een overeenkomst tussen de WBL, de heer Kempen en de Staat der Nederlanden.

Het Ministerie heeft sinds de invoering van het BBSH gebruik gemaakt van het haar ter beschikking staande instrumentarium.

Het aanwijzingsinstrument is gebruikt ten aanzien van corporaties in verband met risicovolle speculaties op de optiemarkt.

Voorts is het aanwijzingsinstrument gehanteerd ten aanzien van corporaties die vruchtgebruik- of erfpachtconstructies zijn aangegaan met als doel fiscale voordelen te behalen. Deze zogeheten BTW-constructies waren als besluit van aanmerkelijk belang bij de minister gemeld. In deze gevallen is primair beslist dat de voorgelegde besluiten niet mochten

worden uitgevoerd wegens strijd met stelsel, doel en strekking van de Woningwet en het BBSH. Subsidiair is als aanwijzing bepaald dat het uitvoeren van het besluit zou strijden met het belang van de volkshuisvesting en dat zulks derhalve dient te worden nagelaten.

40

Vindt de regering dat de beslissing om een interim-manager aan te stellen veel te laat kwam? (blz. 81).

Het aanstellen van een interim-manager met vergaande bevoegdheden eerder dan in augustus 1995 was niet wenselijk en ook niet mogelijk. Zie het antwoord op vraag 39.

41

Alvorens het beleidsplan van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt vastgesteld, wordt het Rijk gehoord. Heeft de staatssecretaris nagegaan hoeveel de thans voorliggende sanering bij de WBL gaat kosten indien de tekorten van de WBL berekend zouden worden op basis van cash-flow in plaats van op basis van vermogenssteun welke voortkomt uit waarderingsgrondslagen? Tot welke conclusies heeft dit geleid? (blz. 82).

Verondersteld wordt dat met de vraag wordt bedoeld of de staatssecretaris heeft nagegaan hoeveel de thans voorliggende sanering bij de WBL gaat kosten indien de tekorten van de WBL berekend zouden worden op basis van waardering tegen de historische c.q. dynamische kostprijs in plaats van waardering tegen lagere bedrijfswaarde. Indien voor beide waarderingsgrondslagen de gehele exploitatielooptijd in beeld wordt gebracht onstaat er ceterus paribus geen verschil in de omvang van het saneringstekort. Bij de waardering tegen historische kostprijs c.a. worden de eventuele (exploitatie) tekorten jaarlijks in de jaarrekening zichtbaar. Bij waardering tegen lagere bedrijfswaarde worden – op grond van het voorzichtigheidsbeginsel – alle in de toekomst verwachte (exploitatie) tekorten in één keer als verlies genomen.

Indien de sanering is gebaseerd op de historische kostprijs c.a. waarbij een saneringsperiode van 10 jaar wordt aangenomen, zullen – indien in die periode geen aanvullende saneringsmaatregelen worden getroffen – niet alle verliezen na de saneringsperiode zijn gedekt en bestaat er een groter terugkomrisico.

Zoals in de brief d.d. 23 mei 1996 van de Staatssecretaris van VROM gericht aan de Voorzitter van de Vaste Commissie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is vermeld, is door VROM een marginale toets uitgevoerd op het saneringsplan WBL, wat ten grondslag heeft gelegen aan de door het CFV toegekende bedrag aan geldelijke steun ad f 103 mln. Door VROM zijn geen aanvullende rekenexercities gemaakt.

Wel is bezien of aan alle procedurele eisen (waar onder de eisen van het CFV zoals vastgelegd in het beleidsplan) is voldaan.

42

Welke ruimte zag het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in oktober/november 1994 voor de instelling van een externe interim-manager? Achtte het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op dat moment een uitzonderlijke situatie reeds aan de orde? (blz. 82).

De aanstelling van een externe interim-manager of bewindvoerder was in die periode niet aan de orde, omdat de WBL de volle intentie had te komen tot een saneringsplan in overleg met gemeenten, Rijk en Centraal

Fonds en daartoe externe deskundigheid in te huren. Uiteindelijk werd dat Shelter Consult B.V.

Een uitzonderlijke situatie als in augustus 1995 was toen niet aan de orde.

Zie het antwoord op vraag 39.

43

Wat heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer daadwerkelijk gedaan om de gemeenten in de periode januari 1993 tot mei 1994 te activeren en derhalve hun rol in de nieuwe volkshuisvestingsordening ook rond de WBL adequaat volkshuisvestelijk op te pakken? (blz. 84 e.v.).

Al tijdens zijn toespraak bij de opening van het WBL-kantoor op 3 september 1991 laat Staatssecretaris Heerma de gemeenten weten dat zij dienen te anticiperen op het BBSH zoals dat per 1 januari 1993 van kracht zal worden. Daarop stellen de toezichthoudende gemeenten een toezichtsconvenant op waarin het toezicht wordt gemandateerd aan vijf gemeenten (Sittard, Geleen, Kerkrade, Maastricht en Heerlen).

Verder kan in dit verband genoemd worden het gesprek van Heerma met de toezichthoudende gemeenten op 17 mei 1993, waarin uitvoerig op de verhoudingen binnen de volkshuisvesting wordt ingegaan.

Ook in de brief van 29 juni 1993 worden de verhoudingen nogmaals uitgelegd.

Op 23 september 1993 en op 26 januari 1994 heeft op ambtelijk niveau een gesprek met de toezichthoudende gemeenten plaatsgevonden.

Verder is bij gelegenheid in contacten met individuele gemeenten het onderwerp aan de orde geweest. Tot slot is vermeldenswaard dat de VNG, daartoe door het rijk financieel in staat gesteld, de gemeenten over het BBSH hebben voorgelicht.

44

Hoe is momenteel de volkshuisvestelijke situatie in de probleemcomplexen van de WBL? Wat is het bewonersprofiel, hoe is de woonlastenproblematiek, wat zijn de sociale problemen, hoe is de staat van onderhoud? Wat is de betrokkenheid van de bewoners (geweest) bij de beslommingen van de WBL? (blz. 88).

Een indicatie van de volkshuisvestelijke situatie van de probleemcomplexen kan worden geboden door te kijken naar de variabelen leegstand, mutatiegraad en de prijs/kwaliteitrelatie.

De gemiddelde mutatiegraad (het aantal verhuizingen binnen een complex in een jaar, als percentage van het totaal aantal woningen in dat complex) in de WBL-probleemcomplexen bedraagt 35%. De mutatiegraad per (probleem)complex varieert tussen 23% en 67%. Een mutatiegraad van rond de 10% is normaal.

De gemiddelde leegstand in de WBL-probleemcomplexen bedraagt 6,8%. De leegstand varieert tussen 2,2% en 14,6%. De normale frictieleegstand bedraagt ca. 2%.

De staat van het onderhoud van het WBL-bezit is goed. Onafhankelijke onderzoeken tonen dit ook aan (Shelter, Kempen, collega-corporaties, eigen onderzoek).

Waar de onderhoudssituatie nog achterbleef is dat inmiddels verbeterd. De probleemcomplexen onderscheiden zich volgens de directeur van de WBL hierin niet van de rest van het bezit. Uit door de WBL uitgevoerde exit-enquêtes komt vooral naar voren dat woningen worden verlaten

vanwege de slechte prijs-kwaliteit verhouding. De huren zijn zoals gezegd veel hoger dan van omliggende huurwoningen, terwijl de woontechnische kwaliteit lager ligt (bijvoorbeeld rijtjeshuis versus twee-onder-een-kap met garage).

De gemiddelde huren per complex variëren van ca. f 680,- tot ca. f 1125,- per maand. In deze probleemcomplexen ontvangt circa 17% van de huurders individuele huursubsidie. Dit is aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde in de totale huursector van rond de 28%. Van de huurders/IHS-ontvangers ontvangt bijna 68% een IHS-bijdrage die uitkomt boven de f 300,-.

Er is volgens de WBL geen aanleiding om te veronderstellen dat de bewonersprofielen voor de probleemcomplexen significant afwijken van de profielen voor de overige complexen. Gegevens hieromtrent zijn overigens (op korte termijn) niet beschikbaar.

De WBL heeft in zijn algemeenheid goed overleg met bewonerscommissies, voor zover die bestaan, op complexniveau over de zaken met betrekking tot de betreffende complexen.

Voor wat betreft de «beslommeringen» op corporatieniveau het volgende.

Er bestaat geen huurdersraad op corporatieniveau. Het ligt wel in de bedoeling van de WBL om tot een huurdersraad te komen.

Wel functioneert een zgn. «Initiatiefgroep Bewonersparticipatie WBL», die de bedoeling heeft haar initiatief te doen uitmonden in de realisatie van zo'n huurdersraad op corporatieniveau. Het overleg tussen de WBL en de initiatiefgroep verloopt moeizaam. De onenigheid spitst zich toe op de financiële bijdrage van de WBL ten behoeve van de activiteiten van de initiatiefgroep, de informatieverstrekking van met name bedrijfsgegevens door de WBL aan de initiatiefgroep en de samenstelling van de geschillencommissie. Bij nadere analyse lijken de problemen inhoudelijk niet onoplosbaar.

45

Heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer stappen gezet om ook voor 1993 en 1994 een zogenaamde naadloze aansluiting van CFV en WSW te realiseren? Zo ja, welke? (blz. 90).

Onder naadloze aansluiting werd verstaan dat een instelling, die niet voor borging door het WSW in aanmerking kwam een beroep moest kunnen doen op het CFV. Gelet op het feit dat in die periode nog veel gemeenten zelf de financiering/borgstelling van corporaties voor hun rekening namen, was in een aantal situaties overleg tussen alle betrokken partijen noodzakelijk wanneer zich terzake problemen voordeden. VROM heeft in die gevallen in overleg met betrokken partijen bevorderd dat praktische oplossingen mogelijk waren (bijv. in afwachting van een op te stellen saneringsplan).

In het kader van de brutering is, met het oog op het waarborgen van de herfinanciering van op te eisen rijksleningen, de naadloze aansluiting in algemene zin geëffectueerd.

46

Overweegt de regering met nadere regelgeving cq uitvoeringsregels komen, nu de commissie heeft geconstateerd dat de nieuwe ordening er kennelijk toe leidt dat bij situaties als rond de WBL geen van de partijen zich geroepen voelt in te grijpen? (blz. 92).

De casus WBL bevindt zich in zekere zin tussen twee werelden: de wereld van vroeger, waarin de rijksoverheid met zware financiële banden in de vorm van exploitatiesubsidies en leningen/garanties een zwaar financieel belang heeft bij het reilen en zeilen van corporaties en dientengevolge een scala van preventieve toezichtsinstrumenten heeft om in te grijpen wanneer zij dat nodig vindt.

De wereld van nu en straks is dat corporaties primair zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen bedrijfsvoering en hun financiële toekomst, en er sectorinstituten zijn voor de sanering van financieel zwakke instellingen en de financiering, dat gemeenten moeten letten op de volkshuisvestingsprestaties van de corporaties en het rijk er voor moet zorgen dat dit stelsel op de lange termijn duurzaam is, dat de prestaties van de sector maatschappelijk worden getoetst en de toezichtketen «sluitend» is.

De WBL-commissie geeft aan dat het WBL-rapport een aantal handvatten geeft om te bekijken op welke punten verbeteringen nodig zijn c.q. op welke punten nadere discussie nodig is. Ook ik ben van mening dat juist in de nieuwe verhoudingen een goede toezichtsstructuur nodig is.

Ik zie daarin een 5-tal thema's:

1. De noodzaak tot een goed functionerend en deskundig intern toezicht.

De ontwikkeling naar deskundige interne toezichtsorganen met voldoende taken en bevoegdheden moet worden doorgezet. Aanscherping van de accountantsprotocollen, het uitbouwen van de gedragscode sociale huursector en een versterking van de positie van huurdersorganisaties als countervailing power zijn hierbij de belangrijkste elementen.

2. Scherper dan tot dusver zal de «financiële lijn» bij het toezicht moeten worden onderscheiden van de «volkshuisvestingslijn».

Ik zie de rol van de gemeenten vooral in de volkshuisvestingslijn. Minder dubbele petten, meer gericht op het maken van prestatieafspraken met corporaties, zodat de te leveren prestaties over en weer helder zijn. De gemeenten kunnen op dat punt meer doen en ik zal in overleg met BiZa nadere impulsen daartoe geven. Wanneer gemeenten op dat punt niet goed presteren – en ik zie op dat punt ook los van de WBL in de praktijk aanwijzingen daarvoor – dan zullen gemeenten daarop moeten worden aangesproken. De Inspectie Volkshuisvesting start voorts in juni 1996 met een actie ter stimulering van de invulling van het gemeentelijk toezicht. Daarbij wordt de gemeenten een handreiking ter beschikking gesteld.

3. Wanneer de sector-instituten in de volkshuisvesting de financiële risico's dragen – bij sanering het Centraal Fonds en in de reguliere lijn (zeker na overname van de garantierisico's van rijk en gemeente) het WSW – zullen deze ook een grotere rol moeten spelen bij het toezicht. Dit betekent niet alleen een reguliere informatie stroom van Centraal Fonds en WSW naar het rijk en omgekeerd, maar ook grotere interventiemogelijkheden wanneer problemen dreigen.

Een meer pro-actieve, anticiperende rol van de sector-instituten, in samenwerking met VROM, acht ik dan ook in de nieuwe verhoudingen op zijn plaats.

4. De informatievoorziening over het reilen en zeilen van de sector, zowel in financiële zin als voor wat betreft de prestaties van de corporaties is nodig om de vinger aan de pols te houden en om tijdig in te kunnen spelen op lange-termijnontwikkelingen. In het kader van de 28 juni brief hebben wij al afspraken gemaakt over de financiële en volkshuisvestelijke monitoring door het rijk. Daarnaast zal het rijk themagewijs onderzoek doen naar het functioneren van de sociale huursector en het toezicht van gemeenten. Tevens heb ik aangekondigd te komen met een prognosemodel voor de sociale huursector opdat verantwoorde beleidskeuzen mogelijk zijn met betrekking tot het huurbeleid, de investeringen in voorraad en nieuwbouw en de gevolgen daarvan voor de financiële positie.

5. De rijksinspectie tenslotte moet slagvaardig en deskundig kunnen optreden daar waar dat noodzakelijk is. Vooruitlopend op een grotere rol van de sectorinstituten zal de slagkracht van de rijksinspectie worden vergroot, door die activiteiten waarbij gerichte inspectie-activiteiten noodzakelijk zijn projectmatig op te pakken zonodig ondersteund door externe deskundigen.

Het doel daarbij is om:

- a. het rijkstoezicht op financieel zwakke instellingen te intensiveren;
- b. risico-corporaties te monitoren;
- c. het onderzoek naar de financiële positie van NWI's te begeleiden;
- d. de informatievoorziening met en de rol van de sector-instituten nader vorm te geven en zonodig voorstellen te ontwikkelen om de toezichtregelgeving daartoe aan te passen.

De bevindingen van de commissie bevestigen mijns inziens derhalve de door mij uitgezette lijnen (die voor een belangrijk deel reeds met de Kamer zijn besproken):

- aanpassen BBSH conform mijn brief van 28 juni 1995 (informatievoorziening, prestatie-afspraken, gemeentelijke rapportages);
- vinger aan de pols houden bij financieel zwakke instellingen en monitoren financiële positie van instellingen die verhoogde aandacht behoeven (brief van 21 mei 1996 jl. inzake macro-beeld sociale sector en NWI-onderzoek);
- lange termijn financiële positie van de sector verkennen in samenhang met huurbeleid en investeringen (ontwikkeling prognosemodel).

De WBL-casus voegt daar voor mij een drietal zaken aan toe:

1. ik onderken de noodzaak om het sanctie-instrumentarium aan te passen ingeval corporaties geen gevolg zouden willen geven aan een aanwijzing; ik zal hiertoe voorstellen doen;
2. ik ben van mening dat gemeenten nadrukkelijk aangesproken moeten kunnen worden waar blijkt dat verantwoordelijkheden met betrekking tot de VHV-prestaties onvoldoende worden opgepakt; ik zal in overleg met BiZa nadere voorstellen doen;
3. gelet op de risico's die de sectorinstituten dragen en de verantwoordelijkheid die zij in de nieuwe ordening hebben, ontwikkel ik voorstellen voor een grotere rol van deze instituten in het toezicht, teneinde het zelfregulerend vermogen van de sector zelf te vergroten, zoals de commissie aanbeveelt.

Tenslotte merkt het kabinet op dat in meer algemene zin het noodzakelijk is om de positie van de (rijks-)overheid ten opzichte van verzelfstandigde instellingen goed te ijken op de verantwoordelijkheid en de aanspreekbaarheid, die het Rijk heeft en wenst te houden.

47

Waren in de visie van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer alle mogelijkheden die eind 1995 aanwezig waren om een doorbraak te forceren met betrekking tot de WBL-sanering, ook reeds in het najaar van 1994 beschikbaar? (blz. 92).

Dit is niet het geval, zie antwoord op vraag 39.

48

Kan de regering aangeven op welke wijze met de kritiek van de VVD-fractie geuit op 27 november 1991 in een later stadium rekening is gehouden? (blz. 94).

De kritiek van de VVD-fractie geuit op het mondeling overleg van 27 november 1991 kan als volgt worden samengevat. De sanering van de SBDI was naar het oordeel van de VVD-fractie onnodig duur onder meer omdat geen rekening is gehouden met de huurverhoging van 5,5% in plaats van 3%. Verder betreunde de VVD-fractie het opgaan van de SBDI «in een grote kolos» onder meer omdat zij vreesde dat deze over enkele jaren opnieuw een financiële bijdrage nodig zal hebben. Een SBDI in afgeslankte vorm zou beter toekomstperspectief hebben, aldus de VVD-fractie. Tot slot ging de VVD-fractie op een aantal financiële punten gedetailleerd in.

Waar de kritiek destijds ging over onvoldoende financiële zekerheid met betrekking tot deze operatie heb ik een aantal voorstellen ontwikkeld om in financiële zin de vinger stevig aan de pols te houden. De kritiek van de VVD heeft er in elke geval mede toe geleid dat ik meer dan gemiddelde aandacht heb besteed aan deze sanering.

49

«In die zin is er sprake van beperkte informatieverstrekking van de staatssecretaris van VROM aan de Kamer.» Wat is de reactie van de regering op deze constatering/conclusie van de commissie? (blz. 95).

In het rapport van de commissie wordt gesteld dat over de «verdere perikelen» tussen het Zuiden en Kerkrade niets wordt gemeld in het antwoord op de op 30 oktober beantwoorde kamervragen van de vaste commissie van VRO.

Er was voor 30 oktober 1991 geen sprake van manifeste onenigheid («perikelen») tussen Het Zuiden en Kerkrade.

Ik heb uit de mij ter beschikking staande informatie geconcludeerd, dat pas in oktober 1991 bij Het Zuiden en in november 1991 bij VROM duidelijk werd dat Kerkrade de afspraak met het Zuiden niet nakomt. Volgens een notitie van directeur Veldhoven aan het bestuur van Het Zuiden, d.d. 11 december 1991, wordt pas op 21 november 1991 uitleg gevraagd door Het Zuiden aan de gemeente Kerkrade. Er is daarom op 30 oktober niets gemeld over de verdere perikelen tussen Het Zuiden en Kerkrade.

Zie verder het antwoord op de vragen 22 en 23.

Voor het goede begrip wordt hieronder de betreffende vraag en het antwoord daarop integraal weergegeven. Het gaat om vraag 2 van de vragen van het lid van Rey beantwoord op 30 oktober 1991.

Vraag 2 luidt:

«Is het waar dat naast de financiële bijdrage van HBL en het Zuiden door het VROM een aparte financiële regeling is getroffen voor de

overname van woningen van de gemeente Kerkrade? Zo ja, waarom de Kamer hierover niet geïnformeerd?»

Het antwoord luidt:

«Nee.

VROM is sinds 1986 in overleg geweest met de gemeente Kerkrade over – op verzoek van deze gemeente – de afkoop van de lopende renteloze leningen voor de verbetering van woningen van het Gemeentelijk Woningbedrijf. Een en ander vond plaats tegen het licht van de noodzakelijke sanering van het woningbedrijf. Daarnaast is er begin 1990 overleg geopend tussen de gemeente en Het Zuiden over de overdracht van een 850-tal woningen van het woningbedrijf aan Het Zuiden. De hoogte van de afkoopsom voor de renteloze leningen zou mede van invloed kunnen zijn op de tussen de gemeente en Het Zuiden overeen te komen prijs van de over te dragen woningen. Om te kunnen bepalen welk bedrag voor Het Zuiden in de SBDI-zaak exact zou kunnen inbrengen, was het voor het Zuiden van belang de overnameprijs van de 850 woningen te kennen. De afkoop van de renteloze leningen vond in februari van dit jaar plaats. Vervolgens konden de gemeente Kerkrade en Het Zuiden hun overleg over de overname van de 850 woningen afronden. De onderhavige afkoop betreft geen aparte financiële regeling voor de overname van de woningen in Kerkrade. Er is terzake uitvoering gegeven aan de vigerende regelgeving te weten MG 89-37: stopzetting en afkoop renteloze leningen.»

Een beperkte informatieverstrekking door de staatssecretaris van VROM blijkt derhalve niet aan de orde.

50

Hoe oordeelt de regering achteraf over de mate en wijze van samenwerking van de VROM-teams belast met de WBL-dossiers, belast met het realiseren van de bruterings- en belast met de wijziging van de waarderinggrondslagen? (blz. 98).

De sanering van de WBL heeft plaatsgevonden met toepassing van de daarbij gebruikelijke vuistregels voor saneringen. Voorzover uit de WBL-casus bevindingen naar voren kwamen die meer in algemene zin beleidsafwegingen noodzakelijk maakten, is daaraan adequaat aandacht besteed (volgens bijvoorbeeld de problematiek m.b.t. MG 91-21).

De bruterings- is niet meer (en niet minder) dan het afkopen van de bestaande subsidieverplichtingen van het rijk. De positie van de WBL veranderde daardoor niet. Datzelfde geldt voor de aanpassing van de waarderinggrondslagen, welke leidt tot een andere balanspresentatie. In overleg met het Centraal Fonds zijn de effecten ter zake nader geanalyseerd.

Beide operaties beïnvloeden de positie van de WBL niet, maar maken eventuele toekomstige problemen wel eerder manifest. In de bij de WBL verrichte inspectie is e.e.a. ook aan de orde gesteld. Ik heb derhalve geen opmerkingen over de mate en wijze van samenwerking van de verschillende VROM-teams terzake.

51

Specifiek voor de WBL was, dat zowel in het saneringsconvenant als bij de bruterings- verondersteld werd dat exploitatie-overschotten op bijdragevrije woningen de tekorten op de exploitatie van DKP-woningen zouden compenseren. Waarom is door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ten aanzien van dit vraagstuk niet de gedragslijn gevolgd als aangegeven in noot 122: «Een correctie op deze dubbele inzet zou kunnen plaatsvinden door doorberekening van hetzij de saneringsbijdrage van VROM t.b.v. de SBDI hetzij door een

hogere toeslag aan de WBL in het kader van het flankerend beleid bij de bruterings.»? (blz. 102).

Van een dubbele inzet als hierbedoeld is geen sprake op grond van de hierna vermelde redenen.

Bij de saneringsoperatie zijn exploitatie-overschotten bij bijdrage-vrije complexen die optreden bij een huurverhoging van 3% in de berekening betrokken.

Bij de bruteringsoperatie is verder berekend dat 0,8% extra huurverhoging bij de bijdrage-vrije complexen nodig is om de exploitatie van de komende 15 jaar rond te laten lopen met 3,8% huurstijging. Kort gezegd: de bruterings «gebruikt» dus niet de exploitatie-overschotten die optreden bij 3%, maar alleen de extra exploitatie-overschotten die optreden als gevolg van het verschil tussen 3% en 3,8%.

In technische termen: de WBL heeft ca. 50% dkp-woningen en ca. 50% bijdrage-vrije woningen. Met het flankerend beleid van de bruterings wordt de subsidie bij de dkp-woningen afgebroken met 4,6%. Als voor die 50% woningen geen 4,6% huurverhoging kan worden gevraagd maar 3,8%, moet dus 0,8% elders worden gecompenseerd. Dat kan door bij de overige 50% van de woningen geen 3% te vragen, maar 3,8%.

De conclusie dat de problemen bij de WBL in belangrijke mate veroorzaakt worden door de samenloop van sanering en bruterings is derhalve niet terecht. De kern van de financiële problematiek bij de WBL wordt veroorzaakt door het feit dat nu ingeschat wordt dat ten gevolge van de samenstelling van het woningbezit en slechte prijs- en kwaliteitsverhoudingen vele jaren in de toekomst door de marktsituatie geen huurverhoging van 3,8% gerealiseerd kan worden.

Overigens verkeerde ook ik aanvankelijk in de veronderstelling dat er sprake zou zijn van het samenlopen van de sanering en de bruterings.

52

Welke saneringen met Rijksgeld zijn momenteel in voorbereiding, en wat zijn daarbij de afspraken over het toezicht door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de betrokken gemeenten? (blz. 103).

Op dit moment heeft het Rijk vijf concrete verzoeken voor rijkssteun bij de sanering van NWI's ontvangen.

In alle gevallen is het beleid erop gericht de NWI, danwel het bezit van de NWI, onder te brengen bij een toegelaten instelling. Hierna is dan uiteraard het toezicht conform het BBSH van toepassing.

53

Hoe beoordeelt de regering het feit dat de WBL er vanaf 1993 tot en met augustus 1995 niet in is geslaagd om een ontvankelijke steunaanvraag bij het CFV in te dienen? (blz. 106).

Ondanks het gegeven dat het opstellen van een steunaanvraag een ingewikkelde operatie is en het verzamelen van gedetailleerde gegevens tijdrovend is, heeft een en ander in dit geval te lang geduurd. Het feit dat daarom uiteindelijk met extra druk mijnerzijds een interim-manager op mijn initiatief en onder mijn voorwaarden is aangesteld spreekt voor zich.

54

Deelt de regering de mening van de commissie dat de «bruidsschat» te laag is geweest? (blz. 107).

Op een drietal momenten is de hoogte van de bruidsschat onderwerp van toetsing geweest. Allereerst is in juli 1990 door Accountantskantoor Coopers & Lybrand Dijkers en van Dien een onderzoek uitgevoerd. De

saneringsbijdrage is gebaseerd op een door alle partijen onderschreven exploitatieprognose voor 10 jaar, waaraan leegstandsscenario's en een nadere onderhoudsanalyse aan ten grondslag lagen. Naast het rapport van C&L is bij vaststellen van het saneringstekort onder meer ook betrokken de brief van C&L d.d. 7 februari 1991 gericht aan het WBL-bestuur waarvan op blz. 27 van het rapport van de tijdelijke commissie het volgende is vermeld: «samenvattend concluderen wij dat op bedrijfseconomische gronden over de overname negatief moet worden geadviseerd. Uit volkshuisvestelijke overwegingen kunt u besluiten om overname te realiseren. Op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in ons concept-rapport van 3 juli 1990 en de financiële injectie ten bedrage van f 20,4 miljoen gulden ter vervroegde aflossing van (hoog) rentende leningen lijkt het niet onmogelijk dat over de periode 1 april 1991 tot en met september 2000 een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd.»

Vervolgens heeft in de loop van 1992 een onderzoek vanwege VB Accountants plaatsgevonden. VB Accountants achtte «een duurzame exploitatie niet onmogelijk, maar dan was het wel noodzakelijk om structurele maatregelen te treffen.» Tenslotte heeft de regering door het Accountantsbureau Deloitte & Touche laten toetsen of de vaststelling van de hoogte van de bruidsschat op een verantwoorde wijze tot stand is gekomen. Op 6 oktober 1995 komt D & T in haar rapport dienaangaande tot de volgende conclusie:

«Op basis van de ter beschikking staande gegevens en de in de financiële modellen gehanteerde parameters is gebleken dat de geformuleerde aannamen betrekking hebbende op de sanering van de SBDI op zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen en destijds als realistisch konden worden aangemerkt.»

Geconsolideerd voor de drie instellingen Het Zuiden, HBL en SBDI (d.w.z. tot 1992 de optelsom van de drie fusiepartners, vanaf 1992 de nieuwe instelling WBL) geeft dit het volgende beeld van het eigen vermogen (exclusief voorzieningen) (mln.gld).

1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
17,7	20,8	18,7	18,5	- 12,0	- 39,9	- 69,7	- 107,8

De sanering destijds geschiedde aan de hand van jaarcijfers 1989, die als basis zijn gebruikt voor het in maart 1991 gesloten convenant. De verslechtering in de presentatie van het eigen vermogen wordt vooral veroorzaakt door het feit dat vanaf 1991 de regelgeving voor het opstellen van jaarrekeningen bij woningcorporaties is veranderd.

Vanaf dat moment kunnen verliezen in de toekomst ineens van de bedrijfsreserve worden afgeboekt. Bij de WBL is nu de inschatting gemaakt dat in de periode tot het jaar 2015 de markt slechts een huurverhoging toe staat die tot aanzienlijke tekorten in de exploitatie zal leiden zelfs met inachtneming van de huurkortingen die waren voorzien voor de saneringsperiode 1991/2001. Van de ca. f 110 mln. negatief vermogen van de WBL thans, is het effect van alleen al de verwachte huurontwikkeling ongeveer f 90 mln.

De financiële perikelen betreffen geen liquiditeitstekorten (er is bij de WBL volgens BDO CampsObers wat dat betreft geen verontrustende situatie), maar het is het in één keer afboeken van een exploitatietekort dat in de toekomst kan ontstaan.

Het toekomstig tekort bij de WBL wordt dus vooral verklaard doordat de WBL met haar marktpositie, geen huurverhogingen kan vragen die nodig

zijn om gegeven de afbouw van subsidies door het rijk – de exploitatie rond te draaien.

Dit is een logische consequentie van het feit dat het rijk niet meer zoals vroeger met exploitatiesubsidies het huurverhogingsrisico afdekt. Vroeger werden de subsidies aangepast als de huurverhoging lager werd. Met de bruterij zijn die subsidies in een keer afgekocht en moeten corporaties die huurrisico's dus zelf dragen.

Een tweede belangrijk financieel feit is dat het bureau BDO CampsObers Management Consultants signaleert dat de saneringsbijdrage van destijds te laag was berekend. Gesteld wordt door BDO CampsObers ook dat het exploitatietekort over de saneringsperiode minstens het dubbele dient te zijn van wat Coopers & Lybrand als uitgangspunt heeft gehanteerd, d.w.z. circa f 40 miljoen in plaats van f 20 miljoen.

De contra-expertise, die op verzoek van VROM is uitgevoerd door het Accountantsbureau Deloitte & Touche dd. 06-10-1995 komt echter tot de conclusie, dat het exploitatie-tekort, berekend door Coopers & Lybrand van f 20,4 miljoen over de periode 19912001, op een zorgvuldige en redelijk realistische wijze is tot stand gekomen.

De sanering paste ook qua systematiek (afdekken verliezen voor 10 jaar, sober en doelmatig) in het vigerende beleid.

Ook al zou destijds een tweemaal zo grote saneringsbijdrage zijn verstrekt, zou daarmee een beroep op het Centraal Fonds niet te voorkomen zijn geweest en zou dit slechts een beperkte verlaging van het thans aan het CFV gevraagde bedrag hebben betekend. De verslechterende marktpositie die het WBL bezit leidt op den duur immers tot een veel groter tekort. (Zoals vermeld f 90 van de f 110 mln.).

55

Hoe (on)gebruikelijk is het om bij een Rijksbijdrage aan een sanering onderzoek te doen naar de kwaliteit van bestuur en management? Welke voorbeelden zijn hier in de periode na 1990 van te geven? (blz. 108).

Bij de sanering van een niet-winst beogende instelling, die zelfstandig zou voortbestaan, zal eerst een integraal saneringsplan moeten worden opgesteld, zoals aangegeven in antwoord op vraag 9. Bij de beoordeling daarvan wordt niet alleen het gemeentelijk toezicht in ogenschouw genomen, maar komen ook de kwaliteit van het bestuur, management en werkorganisatie aan de orde. Zoals ook al is aangegeven in antwoord op vraag 9 is saneren overigens maatwerk en kent elke sanering zijn eigen specifieke oplossingsrichtingen.

Een onderzoek naar de financiële situatie en de kwaliteit van bestuur en management van een overnemende organisatie vindt altijd plaats, maar de mate van diepgang is afhankelijk van de situatie. Sinds 1990 zijn er vier saneringen bij niet-winstbeogende instellingen (Stichting Bijzondere Woningbouw, te Amersfoort; Stichting Geïntegreerd Wonen, te Hoogeveen; Helena stichting, te Nunspeet, en de stichting Avondvrede, te Bergen op Zoom) afgerond waarbij overeenkomstig het beleid, het te saneren bezit is overgedragen aan toegelaten instellingen. Daarnaast worden er momenteel nog vijf instellingen gesaneerd. Ook hier zal naar verwachting het bezit aan een toegelaten instelling worden overgedragen.

56

Wat zijn exact de formele regels ten aanzien van de verantwoordelijkheid van Rijk dan wel de sector zelf wanneer een te saneren NWI, al dan niet via een fusie, is omgezet in een toegelaten instelling? Welke andere saneringen zijn momenteel in voorbereiding, waarbij tevens sprake is van een ex-NWI en wat is daarbij de gehanteerde verantwoordelijkheidsverdeling? (blz. 109 en 110).

Zie het antwoord op vraag 9.

Saneringen van ex-NWI's (toegelaten instellingen) worden behandeld door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Op dit moment heeft het Centraal Fonds vier saneringen in behandeling, geen daarvan betreft een ex-NWI.

Wat betreft saneringen van NWI's: zie vraag 52.

57

Deelt de regering de mening van de commissie dat het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, via het CFV, teveel de risico's bij de sector zelf heeft gelegd? (blz. 110).

Ik ben van mening, dat het rijk bij de sanering van de SBDI niet teveel risico's bij de sector zelf heeft gelegd. Het rijk heeft naar het toenmalig inzicht sober en doelmatig gehandeld door de saneringsbijdrage voor de SBDI zorgvuldig vast te stellen. Dit is ook bevestigd door de contra-expertise van Deloitte & Touche van oktober 1995, waartoe door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer opdracht is gegeven.

Dit betekent dat wanneer de zaken desondanks na de fusie negatief verlopen bij de woningcorporatie WBL, het normale toezichtsregime voor toegelaten instellingen van toepassing is en waar nodig een beroep moet kunnen worden gedaan op de sectorinstituten Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

58

Wat zijn in de ogen van de regering precies de gevolgen van het onverantwoord handelen van het bestuur van de twee instellingen, die «snel zichtbaar zullen worden»? Is de totale omvang van het débâcle nog niet bekend? (blz. 111).

De commissie is van oordeel dat de besturen van de twee instellingen onverantwoord hebben gehandeld, omdat, zoals in de voorgaande tekst van het rapport is weergegeven:

- «De besturen van deze twee relatief kleine instellingen grote financiële risico's nemen door de complexe sanering van het veel omvangrijker SBDI-bezit en -werkapparaat op zich te nemen.» (blz. 111);
- «Zij de toekomstige marktpositie, organisatie en toekomst van de instellingen niet helder voor ogen hebben. De risico's van de transacties hebben de voorzitters onvoldoende in kaart gebracht en gekwantificeerd.» (blz. 111).

Tegen deze argumenten pleit naar mijn mening, dat er in het bestuur een zeer ruime maatschappelijke en volkshuisvestelijke ervaring was vertegenwoordigd en de hoogte van de bruidsschat door het accountantsbureau Coopers & Lybrand was onderbouwd;

- Bij het oordeel heeft wellicht ook de volgende uitspraak van dhr. Kempen in zijn gesprek met de commissie een duidelijke rol gespeeld: «Ik had heel wat meer bruidsschat gevraagd en geen zeer vage risico-afdekking voor een zeer beperkte periode.» (blz. 110). Deze uitspraak van dhr. Kempen dient echter in het licht te worden gezien van een onderhandelaar die zijn prijs niet alleen laat bepalen door de te verwachten kosten die moeten worden gemaakt, maar zeker ook door de onderhandelingspositie van de tegenpartij die zonder onderhandelingsresultaat zou blijven zitten met een strop van meer dan 100 mln. gulden.

Ik veronderstel dat de commissie van mening is dat «de effecten snel zichtbaar zullen worden», doordat in april 1993 het vermoeden van een sterk verslechterende vermogenspositie via een brief van de gemeente Geleen aan het ministerie werd gemeld.

De totale omvang van het negatief eigen vermogen werd overigens pas met de aanvulling op de jaarrekening 1994 vastgesteld.

59

Hoe schadelijk is – achteraf gezien – het beschouwen van de WBL als test-case voor de nieuwe ordening geweest, met name voor wat betreft «het bestuur bestuurt»? (blz. 113).

Door VROM is de WBL niet beschouwd als een «test-case» voor de nieuwe ordening in de zin dat voor de WBL andere normen gehanteerd zijn dan voor andere corporaties in die periode. Conform het gedachtegoed van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig gold en geldt voor alle toegelaten instellingen dat het bestuur daarvan geacht wordt binnen de wettelijke kaders zelfstandig op verantwoorde wijze te besturen. Het rapport van de commissie zet dit terecht tegenover het begrip «aanleuningedrag»: het bij financiële problemen direct aankloppen bij VROM voor steun.

Bedoelde uitdrukking, zoals bij VROM gehanteerd, luidt niet «het bestuur bestuurt», maar «bestuur: bestuur!», hetgeen niet hetzelfde is.

60

Waarop liep het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vooruit op de nieuwe nog niet geaccordeerde ordening in de volkshuisvesting? (blz. 113).

Zoals de commissie stelt, ging het om «zelfstandige instellingen met volwassen besturen en bestuurders, die wisten waar ze aan zouden beginnen». Deze constatering uit het rapport op pagina 113 past in het gedachtegoed van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig waarmee de Tweede Kamer in de zomer van 1990 heeft ingestemd, maar is onafhankelijk van de invoering van het BBSH per 1 januari 1993 en gold daarvoor ook onder vigeur van het BTIV. In de periode van het convenant tot de fusie hebben Het Zuiden en HBL zich met name in de onderhandelingen met VROM ook als zodanig laten kennen. Maar bij de gerichte inspectie in 1993 werden de tekortkomingen van het bestuur van WBL duidelijk. Dat is ook expliciet onderwerp van het inspectiegesprek met het bestuur op 9 mei 1994 geweest. Uit het voorafgaande concludeer ik dat er geen sprake was van «vooruitlopen op de nieuwe nog niet geaccordeerde ordening in de volkshuisvesting».

61

Ziet de regering in de gebleken onvoldoende inzichtelijkheid van de financiële basis van de WBL aanleiding om voortaan bij fusies tussen een toegelaten instelling en één of meerdere niet-winstbeogende instellingen een inspectie als betreffende het een nieuwe toegelaten instelling te laten plaatsvinden? Hoe vaak heeft, sinds 1990, een fusie tussen een toegelaten instelling en een niet-winstbeogende instelling plaatsgevonden? Is altijd de inspectie als betreffende het een nieuwe toegelaten instelling achterwege gebleven? (blz. 113).

De financiële basis van de WBL bij de fusie was zodanig, dat geen inspectie als ware het een nieuwe toegelaten instelling nodig was. Als de financiële basis in voorkomende gevallen daartoe wel aanleiding geeft zal bedoelde toetsing wel plaatsvinden. In de praktijk is het Rijk wel van fusies op de hoogte, omdat bijna altijd statutenwijziging aan de orde is. Bij de toets van de statuten wordt de financiële draagkracht beoordeeld en wordt gezien of de fusie in het belang van de volkshuisvesting is.

Van fusies tussen een NWI en een toegelaten instelling wordt niet een geconsolideerde registratie bijgehouden. Met behulp van dossier-

onderzoek zal het antwoord worden opgesteld. Het resultaat zal worden nagezonden.

Bij NWI's die toelating hebben aangevraagd is altijd een toelatingsinspectie gehouden.

62

Deelt de regering de mening van de commissie dat het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tekort is geschoten in het toezicht op de sanering? (blz. 115).

VROM was voortdurend intensief betrokken bij de voorbereiding, vastlegging en uitvoering van het saneringsconvenant (en annex) inzake de SBDI. De in het saneringsconvenant vastgelegde afspraken zijn nagekomen.

De sanering van de NWI SBDI door het rijk eindigde met de fusie waaruit de WBL als Toegelaten Instelling voortkwam per 9 september 1992. Het was de opgave van het nieuwe bestuur van de WBL om de verder vereiste maatregelen te treffen inzake verkoop van bezit, huurbeleid, onderhoud en financieel management. Te verwachten was op dat moment dat dit nieuwe bestuur daartoe capabel was. De nieuwe toegelaten instelling kwam onder het normale toezicht voor toegelaten instellingen.

De vraag of de inbreng van het SBDI-bezit in het veel kleinere bezit van Het Zuiden en HBL had moeten leiden tot een inspectie naar de nieuwe toegelaten instelling, dient te worden bezien in het licht dat de instellingen waaruit de WBL is voortgekomen al geïnspecteerd waren:

- De SBDI was reeds gericht geïnspecteerd en vervolgens meerdere malen doorgelicht bij het opstellen van een saneringsplan alsmede de C&L-rapportage.
- Bij HBL had in 1990 een toelatingsinspectie plaatsgevonden.
- Bij het Zuiden had in 1990 een reguliere inspectie plaatsgevonden.

De inspecties bij HBL en Het Zuiden lieten financieel gezonde instellingen zien die, in het licht van de constatering van Coopers & Lybrand, in staat waren het SBDI-bezit over te nemen en te exploiteren. VROM alsmede HBL en Het Zuiden deelden deze mening, waardoor voor een nieuwe inspectie, een toelatingsinspectie of verscherpt toezicht geen reden was.

De WBL kwam onder het normale toezicht op toegelaten instellingen door gemeenten en het Rijk. Dat heeft al snel na de fusie, mede naar aanleiding van een signaal van de toezichthoudende gemeenten in april 1993, geleid tot de beslissing in juni 1993 om een gerichte inspectie uit te voeren naar de financiële weerbaarheid en de kwaliteit van bestuur en werkapparaat.

Voor de periode na de inspectiebrief van 5 juli 1994 verwijs ik naar de antwoorden op de vragen 39 en 63.

Op grond van het voorgaande deel ik niet de opvatting zoals geformuleerd in de vraag.

63

Waarom koos de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer er in oktober 1994 voor te komen met een stappenplan, terwijl het CFV reeds op 22 augustus 1994 een negatief oordeel over de steunaanvraag door de WBL had gevelde? (blz. 122 en 123).

Voor een goed begrip is het relevant de geschiedenis van de periode van juli 1994 tot en met januari 1995 nog eens kort te schetsen.

– Op 12 juli 1994 biedt de WBL een saneringsplan op hoofdlijnen aan aan de staatssecretaris en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

– In augustus en september 1994 pleegde de WBL overleg met het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Daarbij was er geen enkel misverstand over de noodzaak van het maken van een saneringsplan, ook niet bij de WBL. Er was bij de WBL zeker geen gebrek aan medewerking.

– Gesprekken op 14 oktober 1994.

Afgesproken werd met gemeenten resp. WBL om middels een stappenplan te komen tot een goed onderbouwde en ontvankelijke steunaanvraag bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

– Mislukken stappenplan in december 1994.

De toezichthoudende gemeenten trokken zich uit het overleg terug, omdat het Rijk en het CFV niet konden voldoen aan de eis van de gemeenten dat participanten zich zouden committeren aan de tussenproducten.

– Interventie VROM.

Na overleg van de Inspecteur van de Volkshuisvesting Limburg in december 1994 en januari 1995 met het bestuur van de WBL heb ik op 19 januari 1995 een brief aan het bestuur van de WBL geschreven, dat ook zonder overeenstemming met de toezichthoudende gemeenten de opdracht aan Shelter BV zou moeten worden gegeven. Deze opdracht is vervolgens op 25 januari 1995 door het bestuur van de WBL verstrekt.

Op 22 augustus 1994 was sprake van een informeel oordeel, telefonisch overgebracht door de adjunct-directeur van het CFV aan de directeur van de WBL. De gesprekken tussen de WBL en het CFV over het concept-saneringsplan op hoofdlijnen (hetgeen overigens geen formele steunaanvraag was) liepen door tot 26 september 1994.

Daarna is door VROM het initiatief genomen om de WBL in samenwerking met alle betrokken partijen (gemeenten, CFV en rijk) alsnog te doen komen tot een steunaanvraag op korte termijn. Dat leidde op 14 oktober 1994 tot de afspraak over het tot stand komen van een steunaanvraag door middel van een stappenplan.

Dit was de snelste route naar het tot stand brengen van een saneringsplan.

64

Heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zich vergewist van de exacte opdracht-formulering aan Shelter? (blz. 124).

De Inspecteur Volkshuisvesting Limburg heeft in de dagen voor de opdrachtverstrekking op 25 januari 1995 inzage gehad in het onderzoeksvoorstel van Shelter Consult B.V. De opdracht luidde: «Het scheppen van maximale duidelijkheid over de mogelijkheden voor continuïteit van de WBL-volkshuisvestingsfunctie, de voor continuïteit gewenste inhoudelijke en organisatorische maatregelen en de daarbij te hanteren beleidsinhoudelijke en organisatorische randvoorwaarden.»

Een mijns inziens voldoende duidelijke en brede opdracht. In een overleg met Shelter heeft VROM toentertijd ook helder gemaakt dat tot de maatregelen behoorden de uitgangspunten voor een steunaanvraag bij het CFV.

Zie voor de context het antwoord op vraag 63.

Terzijde merk ik op dat het werk van Shelter weliswaar onvoldoende was als het ging om de uitgangspunten voor een steunaanvraag (het rapport bevatte geen structurele oplossingsrichting voor de problemen

van de WBL), maar dat de achterliggende analyse bruikbaar was en overigens nadien door de interim-manager ook gebruikt is. Het Shelter-rapport was mijns inziens noodzakelijk voorwerk, dat altijd had moeten gebeuren.

65

Wanneer wist het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer dat de opdrachtverlening aan Shelter niet tot een saneringsplan zou leiden? (blz. 124).

Na bestudering van het rapport en contra-expertise door Deloitte & Touche in augustus 1995 wist VROM dat het Shelter-rapport – en het bestuursstandpunt daarover – geen structurele oplossing voor de problemen van de WBL aandroeg. Daarmee was het vertrouwen dat de WBL op eigen kracht op korte termijn op basis van het Shelter-rapport tot een acceptabele en ontvankelijke steunaanvraag (hetgeen als mogelijke tweede fase expliciet in de opdracht van Shelter was opgenomen) zou kunnen komen verdwenen en werd in overeenstemming met de WBL en de toezichthoudende gemeenten besloten tot de aanstelling van een interim-manager.

66

Waarom heeft de staatssecretaris het bestuurlijk moment op 31 oktober 1994 laten passeren en niet direct een interim-manager met ver reikende bevoegdheden aangesteld? (blz. 124).

Zie het antwoord op vraag 39.

67

Waarom heeft de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer pas eind augustus 1995 door juristen van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer laten uitzoeken wat er op grond van de aanwijzingsbevoegdheid mogelijk was? (blz. 124).

Zie het antwoord op vraag 39.

68

Waren de gevolgen van de bruteringswet voor de WBL wel bekend bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer? Is de situatie bij de WBL inderdaad uniek of is ook bij andere saneringen gebruik gemaakt van de positieve exploitatiesaldi van bijdragevrije woningen? Wat kunnen de redenen zijn geweest om bij andere saneringen niet van deze mogelijkheid gebruik te maken? Tot welke maatregelen zal in het verlengde van deze specifieke problematiek worden besloten? (blz. 125).

Voor de besluitvorming van de vaststelling van de bruteringswet zijn op macroniveau de gevolgen voor de sector in beeld gebracht. Er is hierbij niet afzonderlijk aandacht besteed aan individuele instellingen zoals de WBL.

Ook bij andere saneringen is in alle gevallen waar mogelijk en relevant gebruik gemaakt van de eigen financiële draagkracht, waaronder de eventuele exploitatie-overschotten van de bijdragevrije complexen.

Voor de gevolgen van de bruteringswet voor de WBL verwijzen wij naar het antwoord op vraag 51.

69

Heeft de regering sinds 1994 al stappen ondernomen om tot een beter toezicht op de sociale huursector te komen? (blz. 135).

Tot op heden zijn er verschillende stappen ondernomen om voor een goede uitvoering van het toezicht op de sociale huursector te komen. Ik noem een aantal activiteiten.

Ter stimulering van het maken van prestatieafspraken is in de maand van het genoemde overleg, mei 1994, de VROM-brochure «Beheren en presteren» verschenen. De brochure geeft aanwijzingen aan corporaties en gemeenten hoe te komen tot afspraken.

In mijn brief van 28 juni 1995 aan de Tweede Kamer (TK 1994–1995, 23 817, nr. 41) heb ik aangegeven dat een minderheid van de corporaties prestatieafspraken had gemaakt met de gemeenten. Dit vormde aanleiding voor het voornemen corporaties jaarlijks een beleidsplan te laten opstellen met daarin de prestatievoornemens en verplicht overleg hierover met de gemeenten. Mede in vervolg op deze constatering verschijnt binnenkort een brochure over de wijze waarop toegelaten instellingen en gemeenten tot afspraken kunnen komen over de door de corporaties te leveren prestaties (zie mijn brief aan de Tweede Kamer van 21 mei jl.).

Het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) stelt een toezichthoudend orgaan verplicht.

Het ministerie heeft er actief op toegezien dat alle corporaties de statuten onder meer op dit onderdeel hebben aangepast en vervolgens ter goedkeuring aan de minister van VROM hebben voorgelegd. Alle corporaties voldoen inmiddels aan het BBSH op een tiental na, omdat deze corporaties zich in een fusieproces bevinden.

Het ministerie heeft ook actie ondernomen toen bleek dat corporaties bij hun beleggingen onverantwoorde risico's hadden genomen. Niet alleen is aan een zestal corporaties een aanwijzing gegeven, maar heeft het ministerie naar aanleiding van deze signalen ook een circulaire (MG 94-31) verspreid ter stimulering van de rol van de interne toezichthouder ten aanzien van het financiële beleid van de corporatie.

Gemeenten hebben zich in 1994 voor het eerst een oordeel moeten vormen over de jaarstukken van corporaties. De Inspectie Volkshuisvesting heeft daarover onderzoek geëntameerd waaruit bleek dat gemeenten de beoordelingstaak wel oppakten, maar nog niet in voldoende mate. Voorts heeft de Inspectie in het voorjaar van 1995 gesprekken gevoerd met onder andere gemeentelijke vertegenwoordigers. Eén van de onderwerpen betrof het toezicht op corporaties. Uit deze «voorjaarsdialoog» kwam naar voren dat veel gemeenten nog in een leerproces verkeren. Deze signalen zijn mede aanleiding geweest om in de brief aan de Tweede Kamer van 28 juni 1995 een aantal maatregelen aan te kondigen ter verbetering van de toezichtssystematiek en een aanpassing van het BBSH.

Voor de overige uitwerking van mijn geplande maatregelen verwijs ik naar het antwoord op vraag 46.

70

Is een inspectie-apparaat volkshuisvesting, als voorgestaan door de heer Kempen in zijn gesprek met de commissie (nr. 15, blz. 130), reeds in opbouw? (blz. 136).

Op mijn voornemens ten aanzien van de regelgeving en het toezicht ben ik ingegaan in het antwoord op vraag 46, punt 5, en het antwoord op vraag 69.

71

Ziet de regering redenen en mogelijkheden om naar aanleiding van het rapport het beleid in de sociale huursector bij te stellen, en wel zo dat de nationale overheid weer een grotere greep krijgt op deze sector? (blz. 136).

De huidige structuur functioneert sinds de inwerkingtreding van het BBSH per 1-1-1993. Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren zijn aanpassingen ter versterking van de gekozen structuur noodzakelijk, zoals ook aangegeven in het meer uitgebreide antwoord op vraag 46.

72

Staatssecretaris Tommel meldt in zijn gesprek met de commissie (nr. 15, blz. 210) artikelen in het BBSH te missen waarmee vanuit het Rijk corporaties gedwongen kunnen worden datgene te doen wat het Rijk wil. Is de regering voornemens op dit punt, op korte termijn te komen met voorstellen tot wijziging van het BBSH? Geldt dit ook voor het opnemen van artikelen in het BBSH over omgangsvormen vanuit het Rijk met niet functionerende corporatiebesturen? (blz. 136).

In mijn antwoord op vraag 46 heb ik verwezen naar de aanpassing van het BBSH per 1 januari 1997 zoals voorzien in mijn brief van 28 juni 1995. Ik heb daar verder aangegeven op basis van de conclusies van de commissie verder nog de aanpassing van het sanctieinstrumentarium te bezien. Het totaal aan maatregelen strekt ertoe te voorkomen dat niet-functionerende corporatiebesturen in hun houding kunnen volharden.

De huidige regelgeving voorziet wel in middelen om de uitvoering van besluiten tegen te houden (verhinderingsmacht), niet in middelen om te bereiken dat iets gebeurt. (Zie ook het antwoord op vraag 39.)

Ik zal nagaan op welke wijze hier verandering in gebracht kan worden, waarbij ik aanteken dat een dergelijke problematiek zich niet alleen in de volkshuisvesting lijkt voor te doen.

73

Zijn er andere variaties voor het WBL-bezit mogelijk die tot lagere kosten voor de sector zullen leiden. (blz. 170-172).

Naar de mening van de regering heeft de interim-manager, mede gezien de gedane biedingen op het WBL-bezit van meerdere instellingen, toereikende maatregelen genomen, ten einde de kosten zoveel mogelijk te beperken. Bovendien mag worden verondersteld dat ook het CFV er voor zal zorgen dat de voor de sector ten dienste staande (sanerings)middelen optimaal worden benut.

d.d. 14 mei 1996

Buiten beschouwing zijn gelaten:

- teksten waarvan is aangegeven dat ze zijn gebaseerd op gesprekken van de commissie;
- teksten waarvan is aangegeven dat ze zijn gebaseerd op niet bij VROM beschikbare stukken van derden;
- oordelen en kwalificaties van de commissie.

Hoofdstuk 1: Inleiding en verantwoording

I.1 Pagina 4, laatste alinea:

Het is niet juist dat VROM op 31 augustus 1995 heeft besloten om een interim-manager bij WBL aan te stellen. Op 8 september 1995 is een tripartite-overeenkomst gesloten tussen de Staat der Nederlanden, Stichting Woningbeheer Limburg en drs. B. G. A. Kempen. De partijen komen o.a. overeen dat WBL dhr. Kempen opdracht geeft tot het opstellen en implementeren van een saneringsplan voor de WBL, waarbij dhr. Kempen zijn werkzaamheden inricht overeenkomstig de nader door de Staat te formuleren opdracht. De benoeming van de heer Kempen had de instemming van de toezichhoudende gemeenten.

I.2 Pagina 5, zesde alinea:

De persbijeenkoms van de commissie vond niet plaats op 7 februari 1995, maar op 7 februari 1996.

Hoofdstuk 2: Voorgeschiedenis

II.1 Pagina 8, de alinea die begint met «Een rechercherapport uit 1983...»:

p. 13 Gewezen wordt op het vertrouwelijk karakter van de recherche-rapporten.

II.2 Pagina 8, laatste alinea die begint met «VROM bleek juridisch niet sterk te staan ...»:

p. 13 Er staat dat VROM had «verzuimd om prijstoetsing van de stichtingskosten uit te voeren». De OKH-regeling voorziet niet in een prijstoetsing van de stichtingskosten. Derhalve kan niet van een «verzuim» gesproken worden.

II.3 Pagina 9, laatste volledige alinea:

De zin «Het eigen vermogen, de algemene bedrijfsreserve, bedroeg bijna f 10 mln negatief.»

Vervangen door:

Het VROM-Inspectierapport vermeldt (blz 14), onder conclusies en aanbevelingen: «Per einde boekjaar 1985/86 (30 september) belooft het negatieve vermogen van de SBDI f 7,6 mln. Volgens de financiële meerjarenprognose zal het negatieve vermogen aan het eind van het boekjaar 1987/88 meer dan f 10,- mln. bedragen.»

II.4 Voorts attentie voor het feit dat volgens eerder genoemd Inspectierapport de overschrijding van de norm voor leegstand niet 1 mln. is, maar 5 mln. (blz. 8 Inspectierapport).

II.5 Verder wordt in bedoelde alinea aan het eind geconcludeerd: «De woningexploitatie zat evenzeer in de rode cijfers.» wijzigen in «derhalve in de rode cijfers».

II.6 Pagina 9, noot 16:

Toevoegen: bron hiervan is het Rapport inzake een gericht onderzoek bij de SBDI, 22 september 1987.

II.7 Pagina 9, noot 17:

Onduidelijk is op welk jaar de Commissie hier doelt. Voor zover ons bekend was het negatieve exploitatieresultaat in het jaar 1985/1986 f 4,86 miljoen.

II.8 Pagina 10, tweede alinea:

Het betreft hier de brief van Staatssecretaris Heerma aan het bestuur van SBDI van 6 oktober 1987.

II.9 Pagina 10, veertiende regel:

Wijzigen in: Daardoor was de opvatting ontstaan «bij het bestuur», dat het bestuur samen

II.10 Pagina 10, regel 16/17:

«zou Staatssecretaris Heerma» vervangen door «heeft Staatssecretaris Heerma opnieuw », «stellen» vervangen door «gesteld».

II.11 Pagina 11, de alinea die begint met inspringend «Op 20 september 1988 concludeerde ...»

Het citaat in deze zin is geen conclusie van de afdeling recherchezaken, maar de weergave van hetgeen de plv. directeur van de SBDI eind augustus 1988 aan rechercheurs van de researchedienst meedeelde.

Graag nogmaals aandacht voor het vertrouwelijk karakter van recherche-rapporten.

II.12 Pagina 11, noot 20:

Het laatste deel van het citaat luidt: «.... die het VROM-onderzoek heeft opgeleverd.»

II.13 Pagina 13, blok 5:

Dit is een samenvatting van de NCIV-kritiek van 3 maart 1989. Met name het punt «Gevolgen overfinanciering» komt in de VROM-nota van 9 maart 1989 niet voor. Onderschrift vervangen door: Samenvatting van de NCIV-kritiek van 3 maart 1989.

II.14 Pagina 14, tweede kader, tweede streepje:

In de zin volgend op het tweede liggende streepje het woord «(klim)» laten vervallen.

II.15 Pagina 14, laatste alinea:

In deze alinea wordt ingegaan op de aanscherpingen in het toezicht op NWI's. Na de eerste zin staan enkele onnauwkeurigheden. Voorgesteld wordt e.e.a. als volgt te wijzigen:

«De aanscherpingen betroffen echter bouwende NWI's» vervangen door: «In MG 88-32 staan aanscherpingen van het toezicht op NWI's met bouwplannen, maar ook op NWI's zonder bouwplannen ten behoeve waarvan het Rijk contra-garanties heeft verstrekt. Het verscherpte toezicht betreffende de laatste categorie gold in elk geval ook de SBDI.

De SBDI had reeds een bouwstop, maar de stichting wilde wel bouwen en had dientengevolge wel degelijk te maken met de aanscherping uit MG 88-32, want per 1 januari 1990 werd nog slechts geldelijke steun bij bouwplannen verleend aan Toegelaten Instellingen, zodat zonder toelating

ook in de toekomst geen geldelijke steun meer zou kunnen worden verkregen.

II.16 Pagina 15, eerste regel:

Niet te toetsen is of «op cruciale momenten andere opties voor de sanering van SBDI werden aangedragen». Bronvermelding zou verduidelijking kunnen opleveren.

II.17 Pagina 15, tweede alinea 2.3.

p. 19 «Een speciale regeling van VROM»: De regeling waarvan hier sprake is, is ons niet bekend.

II.18 Pagina 15, noot 25:

Het betreffend tekstkader staat in hoofdstuk 5 i.p.v. in hoofdstuk 3.

II.19 Pagina 16, laatste zin eerste alinea:

Het komt de duidelijkheid ten goede als hier de naam van de bedoelde interim-manager genoemd wordt.

II.20 Pagina 16, onder kopje financiële positie, alsmede noot 27:

p. 20 Ongebruikelijk is om te spreken in «vermogen per woning» om een indruk te geven van de financiële positie van een instelling. In die periode werd dat aangegeven met zogenaamde toetsingspercentages: het eigen vermogen maal honderd gedeeld door de som van de jaarhuur en eventuele rijkssubsidie. Ultimo 1991 waren deze percentages voor HBL 157% en voor Het Zuiden 340%. Voor de duidelijkheid: een ABR van meer dan 75% werd als een goede financiële positie gezien. Overigens is voetnoot 27 in deze formulering niet geheel juist.

II.21 Pagina 16, onder kopje financiële positie, tweede alinea:

p. 20 De Toelatingsinspectie was van 15 augustus 1990.

II.22 Pagina 16, onder Waarderingsgrondslagen:

De zin: «Hierna zal blijken dat bewerking van de gegevens met behulp van latere inzichten andere conclusies zou opleveren.» behoeft verduidelijking en onderbouwing, want lijkt strijdig met pagina 17, eerste alinea.

II.23 Pagina 16 onderaan, pagina 17 bovenaan:

Dit deel is niet op feitelijke juistheid nagekeken omdat het rapport van BDO CampsObers niet aan VROM ter beschikking is gesteld.

II.24 Pagina 17, onder aarzelingen bij verbreding:

De derde zin dient te luiden: «Jacobs, oud-HID in Limburg, bracht als adviseur van Het Zuiden» Verder komt het de helderheid ten goede als in de volgende zin de voorzitter van HBL met name genoemd wordt. De brief van deze aan staatssecretaris Heerma is niet van eind februari maar van 3 februari 1989.

II.25 Pagina 17, laatste alinea:

Het rapport van Moret en Limperg is van 29 juni 1989.

II.26 Pagina 18, eerste alinea onder het WBL-kantoor:

Deze alinea kan niet op feitelijke juistheid gecontroleerd worden, daar het Ministerie niet over de genoemde documenten beschikt.

II.27 Pagina 18, de alinea die begint met: «Bij de uiteindelijke prijs-
onderhandelingen ...»:

p. 22 Hier wordt in noot 33 verwezen naar het rapport van de dienst Recherchezaken, d.d. 12 mei 1955, dat vertrouwelijk aan de Tijdelijke

Commissie is toegezonden. Gewezen wordt op het vertrouwelijk karakter van de recherche-rapporten.

II.28 Pagina 18, laatste regel van deze bladzijde:

Deze zin is waar, uitgaande van de oude waarderingsgrondslagen. Indien de nieuwe waarderingsgrondslagen worden toegepast, wordt de vermogenspositie wel degelijk aangetast. De hoogte hiervan is afhankelijk van de gehanteerde parameters.

II.29 Pagina 18, noot 32:

p. 22 Voor de duidelijkheid dient toegevoegd te worden: «en die HBL ook expliciet aan Het Zuiden overliet.»

II.30 Pagina 19, laatste zin:

De helderheid wordt gediend door de toevoeging: «Later bleek het niet mogelijk een hypotheek op het kantoor af te sluiten. Dit zou zowel effect op het vermogen als op de leningspositie hebben gehad.»

Hoofdstuk 3: Adviezen 1990–1991

III.1 Pagina 20, tweede alinea van 3.1.:

De helderheid wordt gediend door de toevoeging van het woord «Beheersstichting» tussen de woorden «de» en «WBL».

III.2 Pagina 20, tweede alinea onder 3.2.:

p. 24 De zin over «marginale toetsing» zou voor de duidelijkheid voorzien kunnen worden van een noot, waarin wordt opgemerkt dat een dergelijke zinsnede gebruikelijk is in dergelijke accountantsrapporten.

III.3 Pagina 21, blok 8, eerste deel:

p. 25 Hier wordt de kritiek van VROM uit de brief van staatssecretaris Heerma van 20 juni 1990 weergegeven. Om geen onvolledig beeld te geven zou ook (een deel van) de laatste alinea opgenomen moeten worden, waarin de staatssecretaris duidelijk maakt: «Slechts in het geval dat een saneringsplan afdoende rekening houdt met de bovengenoemde punten, daarbij uitgaande van een overname/fusie – en dus «perspectief» verzekerd is – ben ik bereid een bijdrage te overwegen.»

III.4 Pagina 21, blok 8, tweede deel:

Het rapport van het NCIV is van 23 januari 1990.

III.5 Pagina 22, onderschrift kader 9:

p. 26 voormalig moet zijn: toenmalig HID.

III.6 Pagina 23, eerste zin van de eerste volle alinea:

p. 27 Na het woord «negatief» toevoegen: «, indien niet aan een aantal randvoorwaarden kan worden voldaan.»

III.7 Pagina 23, eerste alinea onder 3.4.:

Deze alinea geeft een onjuist beeld. De betreffende vragen werden gesteld in een bijeenkomst op 19 september 1990. De conclusie van Coopers & Lybrand was: «Samenvattend kan worden gesteld dat binnen de twee corporaties op voorhand geen liquiditeiten aanwezig zijn om een gedeeltelijke herfinanciering van de SBDI-leningen mogelijk te maken. Dit, afgezien van de mening van beide besturen of en in hoeverre men bereid is middelen hiervoor beschikbaar te stellen». Derhalve werd niet gesteld, zoals in het concept-rapport staat, dat de mogelijkheid tot herfinanciering negatief werd beoordeeld! Alleen waren de liquide middelen van de corporaties niet groot genoeg om zelf een gedeeltelijke herfinanciering te bekostigen.

III.8 Pagina 24, laatste alinea en voetnoot 36 en 37:

In de laatste alinea wordt, verwijzend naar voetnoot 37, gesuggereerd dat het verschil tussen de gehanteerde disconteringsvoet van 10% in de berekening van de saneringsopzet van de SBDI en het wellicht meer reële disconteringspercentage destijds van 9%, een aanzienlijk negatievere uitkomst zou hebben voor de te leveren saneringsbijdrage. Dit is niet juist. Het verschil van 1% zal de saneringsbijdrage marginaal beïnvloeden omdat het in de saneringsberekening slechts gaat om discontering van exploitatieresultaten. De gevoeligheidsanalyses van noot 37 hebben betrekking op het financiële risico bij herfinanciering van het (totale) leningenpakket van de WBL. Dit is uiteraard heel wat anders dan de gehanteerde contantmakingsfactor voor de 10-jaars exploitatie.

III.9 Pagina 25:

p. 28/29 VROM beschikt niet over de contra-expertise van BDO, zodat de feitelijke juistheid van de betreffende passages niet gecontroleerd kunnen worden.

Er is op basis van de tekst niettemin een aantal feitelijke vraagpunten, die van wezenlijk belang kunnen zijn voor een juiste weergave.

1. Is de contra-expertise van BDO gericht op het oordeel over het rapport Coopers & Lybrand van juli 1990 of op de daadwerkelijke saneringsberekeningen op basis van de 10-jaars exploitatie-overzichten, zoals die later o.m. zijn verzonden aan de financiers op 26-09-1991?

Overigens laten wij vanzelfsprekend de verdediging tegen de stellingen van BDO op pagina 24 en 25 aan D&T en Coopers & Lybrand, zoals dit volgens de gedrags- en beroepsregels van Registeraccountants betaamt.

2. In de exploitatie-berekeningen werd gewoon de in de exploitatie opgenomen verplichte ABR-storting aangewend voor extra onderhoud. De stelling dat geen rekening werd gehouden met de verplichte ABR-storting is derhalve onjuist of op zijn minst ongenueanceerd.

In de saneringsopzet werd namelijk rekening gehouden met extra kosten van groot onderhoud voor de woningen, normaal gesproken zouden deze kosten ten laste worden gebracht van de ABR. Genoemde extra onderhoudskosten overstijgen de genormeerde verplichte stortingen in de ABR aanzienlijk en daarom is de systematiek gehanteerd om de groot-onderhoudskosten in de saneringsberekening tot uitdrukking te brengen.

Een saneringsbijdrage van «minstens het dubbele van wat Coopers & Lybrand als uitgangspunt had gehanteerd» (laatste zin blz. 25) zou aldus niet tot een ABR van 0 hebben geleid na 10 jaar, maar tot een ABR van zo'n f 20 miljoen; dit nog exclusief de ABR positie van de overnemende partijen.

3. Een actualisering naar het tijdstip van de fusie, september 1992, was denkbaar geweest, maar dan wel onder gelijktijdige aanpassing van de peildatum van 01-04-1991.

Hoofdstuk 4: Onderhandelingen over een bruidsschat

IV.1 Pagina 27, tweede alinea, laatste zin:

p. 30 toevoegen na «trekker van het onderhandelingsproces»:
«namens de instellingen.»

IV.2 Pagina 28, eerste zin:

p. 32 Jacobs was HID van 1981 tot 1-9-1986.

IV.3 laatste alinea van het kader 11, inzake rol Jacobs bij onderhandelingen:

p. 33 De tekst van deze alinea is een onjuiste interpretatie van wat in nota DHE 14 590 050 d.d. 11 juni 1990, tweede pagina is gesteld. Jacobs noemt de afhandeling van de toelatingsaanvraag van de HBL als probleem. Uit de nota blijkt niet dat Jacobs geadviseerd zou hebben hier tactisch mee om te springen.

IV.4 Pagina 31, eerste alinea:

p. 35 In deze alinea wordt verondersteld dat het verschil tussen het door C&L berekende tekort en de eigen VROM berekeningen die duiden op een tekort van f 24,- tot f 32,- miljoen, tot een hogere bijdrage in de sanering van het Zuiden en de HBL zouden leiden. Deze veronderstelling wordt onterecht afgeleid uit de nota van het DGVH van 2-11-90. Uit bladzijde 3, derde alinea blijkt dat nog uitgangspunten van de berekeningen met C&L moeten worden uitgewisseld om de eigen berekeningen te kunnen vergelijken (en op realiteit te toetsen).

IV.5 Pagina 31, laatste zin van de tweede alinea, waarschijnlijk onvolledig, waardoor ook voetnoot 47 niet aansluit.

IV.6 Pagina 31, voetnoot 46:

Het percentage van 46% dat wordt genoemd moet zijn 49%.

De hierbedoelde 12,5%-grens werd ook al jaren gehanteerd door VROM als ondergrens om te bepalen of en in hoeverre instellingen (op grond van hun financiële positie) in aanmerking kwamen voor renteloze voorschotten uit hoofde van een subsidieregeling voor verbeteringen/groot-onderhoud aan het woningbezit. Het betrof een toetsingsgrens die toegepast werd als momentopname, namelijk op de jaarlijkse balansdatum. Het betrof hier dus een al ruim 10 jaren toegepaste methodiek als indicatie voor instellingen met een slecht weerstandsvermogen.

IV.7 Pagina 33, tekstkader 14, vierde alinea, eerste zin:

p. 37 Uit de stukken blijkt niet helder dat Jacobs een kentering verwachtte zie hiertoe de notulen van de vergadering van het Zuiden van 26 november 1990, waar tijdens de vergadering Jacobs een toelichting geeft. Op een vraag van de heer Perlitius of de exploitatie na 1999 negatief was gaf Jacobs als antwoord:

«Cooper heeft dit aspect negatief benaderd. De SBDI-cijfers luiden anders.» De notulen van de vergadering van de HBL van 28-11-90 vermelden dat voorzitter van Goethem op een soortgelijke vraag als volgt antwoord: «dat eerst na 10 jaar eventueel positieve resultaten zullen ontstaan, doch dat de calculatie zich beperkt tot de eerste 10 jaar».

IV.8 Pagina 34, eerste alinea onder het kopje «afronding onderhandelingen»:

In het verslag van het overleg dat op 14-2-91 plaats had staat niets vermeld over het feit dat de staatssecretaris partijen overtuigd zou hebben met het vooruitzicht op toekomstige voordelen door de voorziene huurverhogingen.

IV.9 Pagina 35, laatste alinea:

Verwezen wordt naar «een nota» van 13-2-91. Dit moet zijn een nota van 22-03-1991, waarbij noot 56 overeenkomstig dient te worden aangepast.

IV.10 Pagina 37:

p. 40 Op deze pagina wordt ten behoeve van een vergelijking van de SBDI-sanering met andere saneringen alleen gebruik gemaakt van de gegevens van de NWI-saneringen die zijn opgenomen in de nota aan de Staatssecretaris d.d. 30-01-1991. De saneringsgegevens van enkele TI's,

die ook in deze nota zij opgenomen, komen niet aan de orde. De VROM-kosten per woning voor de TI-gevallen Alexander/Woonstad (Capelle), GWB (Breda) en Volksbelang (Helmond) bedroegen resp. 3000, 1000 en 3000 gulden. Op pagina 41 en 42 worden vervolgens wel al deze saneringen betrokken bij deze vergelijking met de SBDI-sanering op het punt van het verbinden van voorwaarden aan een saneringsbijdrage van VROM. De stelling, dat VROM in de periode 1988–1990 koos voor een brede saneringsoptiek, wordt vervolgens met name onderbouwd door voorbeelden met betrekking tot de sanering van TI's die in de nota van 30-01-1991 aan de orde komen.

IV.11 Pagina 37, voetnoot 57:

Stand per 30-09-1990 moet zijn 30-09-1989; 2247 woningen moet zijn 2547 woningen.

Hoofdstuk 5: Het convenant

V.1 Pagina 39, laatste alinea:

In de genoemde notitie van VROM wordt ook een relevant citaat vermeld uit het bestuurlijk overleg van 14 februari 1991. Het citaat uit het desbetreffende verslag (blz. 2) luidt: «Art. 10b: De strekking ervan is dat alles in het vermogen gedaan wordt om uitvoering aan het convenant te geven, c.q. uit te gaan van de redelijkheid der partijen. Er kunnen zich echter situaties voordoen die nieuw beraad noodzakelijk maken, b.v. op het moment dat derden, de Staten-Generaal of de besturen van de overnemende partijen niet kunnen/willen meewerken.»

V.2 Pagina 40, eerste alinea onder tekstblok 17:

Deze tekst is afgeleid van de notitie (C) die de Staatssecretaris op 19 maart 1996 aan de voorzitter van de tijdelijke commissie onderzoek Stichting WBL heeft doen toekomen. Deze notitie heet: Convenant van 29 maart 1991/Eenmaligheid van rijksbijdragen bij saneringen van niet-winstbeogende instellingen. De datum van deze informatiebron mag niet de basis zijn van het woord «achteraf» in de eerste alinea. Zie bovengenoemde notitie waarin wordt aangegeven dat iedere gespreks-partner die betrokken was bij het convenant op de hoogte kon zijn van de eenmaligheid van de verstrekte bijdrage.

V.3 Pagina 41, laatste alinea, eerste zin:

Moet zijn: «Anders dan bij overname door derden koos VROM bij saneringen van NWI's en TI's in de periode 1988/1990 voor een brede saneringsoptiek.»

V.4 Pagina 41, overgang 42 en voetnoten 59 tot en met 63:

De genoemde voorbeelden van voorwaarden die vastgelegd zijn in saneringsbrieven hadden voor het merendeel betrekking op toegelaten instellingen en niet op NWI's, hoewel de eerste zin van de laatste alinea op pagina 41 alleen spreekt over NWI's.

V.5 Pagina 42, laatste alinea:

Uit de beschikbare stukken kan geen onderbouwing worden gegeven voor het destijds naar voren brengen door de heer Blonk van de hier weergegeven mening. De verleden tijd in de openingszin van deze alinea kan dus niet worden onderbouwd. Voor zover ons bekend was de heer Blonk overigens niet eerder rechtstreeks bij saneringen betrokken.

Hoofdstuk 6: Alarmsignalen voor de fusie

VI.1 Pagina 43, tweede alinea:

Er staat «... stroef verlopende uitwerking van het convenant door VROM...». Toen echter was uitwerking niet aan de orde maar uitvoering van het convenant.

VI.2 Pagina 45, tekstblok 20, Circulaire MG 91-21:

«De besluitvorming over de Tussenbalans....bereiken» vervangen door: «De besluitvorming over de Tussenbalans, waarin een huurontwikkeling van jaarlijks 5,5,% voorkwam tot en met de huurverhoging van 1 juli 1995 maakte het echter budgettair niet wenselijk om de beoogde herziening te bereiken».

VI.3 Pagina 45, tekstblok 20, Circulaire MG 91-21:

Volledigheidshalve is het nodig om de volgende zin aan het eind van dit tekstblok toe te voegen: «Het rendement op de liquiditeitsoverschotten was onvoldoende om samen met deze overschotten de additionele klim op de lening af te lossen, na afloop van het contract in het twintigste jaar. Daarom is de MG 91-21 later ingetrokken.»

VI.4 Pagina 45, voorlaatste regel:

Het Zuiden, HBL en VROM kwamen overeen dat ten gevolge van MG 91-21 na ommekomst van de saneringsperiode een niet gepland tekort van 2,2 miljoen gulden zou optreden (zie artikel 2 van de Annex bij het convenant d.d. 11 november 1991).

VI.5 Pagina 46, eerste regel:

De passage over de analyse van VROM is gebaseerd op de DGVH-nota aan de Staatssecretaris d.d. 25 oktober 1991, auteur Biesmeijer.

VI.6 Pagina 46, paragraaf over aflossingen:

Waar staat «in geval van liquidatie» dient dit vervangen te worden door: «verzoek tot verlening van surséance van betaling».

VI.7 Pagina 46, laatste zin:

Er staat: «Ondanks de financiële tegemoetkomingen van de kant van VROM spraken de instellingen openlijk van een vertrouwensbreuk.» Op grond van het verslag van 28 oktober 1991 dient dit te worden gewijzigd in: «...spraken de instellingen uit geen vertrouwen meer te hebben in het (toekomstige) volkshuisvestingsbeleid.»

VI.8 Pagina 47, eerste alinea onder tekstblok 21

In de eerste zin komt 2 keer het woord «stelden» voor.

Laten vervallen «Nadat men in grote lijnen tot overeenstemming was gekomen» want de dreiging was voordat men tot overeenstemming was gekomen.

Met betrekking tot de term «vertrouwenskwestie» wordt verwezen naar het commentaar op pagina 46, laatste zin (VI.7)

VI.9 Pagina 48, alinea onder tekstblok 22:

In de brief van 4 november staat niet «een andere dimensie» maar «een extra dimensie».

VI.10 Pagina 50, eerste alinea:

p. 56 Volgens het verslag van 30 januari 1991 verweet Schepers VROM dat «VROM door interne dan wel externe factoren geen goede uitvoering geeft aan het convenant.»

VI.11 Pagina 50, alinea onder tekstblok 24:

In de opsomming van kosten die gemoeid zijn met overname ontbreekt het bedrag van f 2 miljoen overdrachtsbelasting. De totale kosten bij

overname komen daarmee uit op circa f 3,9 miljoen (zie verslag 3 februari 1992, punt 10, blz. 4).

VI.12 Pagina 51, eerste alinea:

p. 57 In het concept-rapport staat: «Omdat ook andere instellingen in de volkshuisvesting moeite hadden met de MG 91-21 werd de circulaire ingetrokken.»

In de brief van 21 april 1992 wordt evenwel als reden voor het intrekken gegeven dat sprake is van generieke financiële effecten die niet alleen bij de SBDI-complexen optreden.

VI.13 Pagina 51, laatste alinea

In de brief van 27 maart 1991 is geen sprake van partij kiezen in de keuze van overname-kandidaten. Derhalve vervangen door: «Zo stelde VROM als voorwaarde voor het rijksaanbod van f 11,5 mln, dat de gemeente ten aanzien van overdracht van het gemeentelijk woningbezit kiest voor de voordeligste oplossing. Gelet op het verschil in bedragen die hiermee gemoeid zijn (St. Pietersrade 15 miljoen, Het Zuiden 5 miljoen) ligt overdracht van Eygelshoven aan Het Zuiden voor de hand, aldus de brief van 27 maart 1991.»

VI.14 Pagina 51, voetnoot 69:

In de brief van Kerkrade van 28 april 1988 wordt gevraagd om kwijtschelding van een bedrag van f 31,5 miljoen aan rijksleningen, met het aanbod daartegenover een bedrag van f 3 miljoen aan het rijk over te maken.

VI.15 Pagina 52, middelste alinea:

Waar 1,5 miljoen staat, moet 1,4 miljoen staan; waar 0,5 miljoen staat, moet 0,6 miljoen staan.

VI.16 Pagina 52, laatste alinea:

De tweede zin wijzigen in:

Uiteindelijk werd overeenstemming bereikt over een bedrag van 11,5 miljoen.

VI.17 Pagina 52, laatste alinea:

«Uit een nota..... te weten f 15,5 mln.» moet worden «Uit een nota van het DGVH aan de staatssecretaris d.d. 19 maart 1991 blijkt dat de gemeente Kerkrade op basis van toen vertrouwelijke interne uitgangspunten recht had kunnen doen gelden op een hoger bedrag voor afkoop, t.w. f 15,5 miljoen.»

VI.17 Pagina 53, eerste alinea:

p. 60 laatste 3 regels vervangen door:

VROM stelde als voorwaarde voor het rijksaanbod van f 11,5 mln, dat de gemeente ten aanzien van overdracht van het gemeentelijk woningbezit kiest voor de voordeligste oplossing. Gelet op het verschil in bedragen die hiermee gemoeid zijn (St. Pietersrade 15 miljoen, Het Zuiden 5 miljoen) ligt overdracht van Eygelshoven aan Het Zuiden voor de hand, aldus de brief van 27 maart 1991.

VI.18 Pagina 54, eerste alinea:

Waar 1,25 miljoen staat, moet 1,4 miljoen staan.

VI.19 Pagina 57:

De fusiedatum was 9 september 1992 en niet 10 september.

Met betrekking tot de passage: «Opvallend was » verwijs ik naar het schriftelijke antwoord d.d. 26 januari 1996 op de vraag van de commissie

d.d. 22 januari 1996 ter zake. Daaruit blijkt dat hier de geëigende procedures op een normale en niet «opvallende» manier gevolgd zijn, en dat een en ander wellicht op eenvoudige maar zeker ook op reguliere wijze verliep.

Hoofdstuk 7: Alarmsignalen na de fusie

VII.1 7.2. titel wijzigen in «interne signalen eind 92/begin '93 binnen de WBL»

VII.2 Pagina 59, laatste zin, eerste alinea onder kopje «ondernemingsplan»:

«In het DOP zat geen voorstel voor regionaal werken. In het voorstel dat was opgenomen in een notitie in het kader van het DOP, die op 9 december 1992 door de directeur aan het bestuur werd aangeboden, werd voorgesteld om niet meer centraal maar regionaal te gaan werken. Er werd conform besloten.»

VII.3 Laatste alinea boven het kopje: «meerjarenramingen 1992–2002»: Naar onze informatie lag de jaarrekening 1992 in de betreffende vergadering niet ter bespreking voor.

VII.4 Voetnoot 80

Bronvermelding is onjuist; tekst niet te vinden op blz. 10.

VII.5 Pagina 59, laatste vier regels:

Tweede woord: «eerste» vervangen door «tweede».

VII.6 Pagina 60, kader 27 toevoegen:

p. 68 Met name de reactie op de meerjarencijfers en jaarrekening van de accountant invoegen: «, die nog geen deel uitmaakten van de bestuursstukken, was tekenend etc.»

VII.7 Pagina 60:

Tweede tekstblok onder kopje «steunaanvragen CFV» als volgt aanvragen: «Het voorstel om een saneringsaanvraag bij het CFV voor op te stellen en de ...» etc. Er was op dat moment namelijk nog geen sprake van een saneringsaanvraag.

VII.8 Pagina 61 onderaan:

Het kennismakingsgesprek tussen de directeur van de WBL en de nieuwe inspecteur volkshuisvesting Limburg vond niet plaats op 17 mei 1993, maar op 10 mei 1993.

VII.9 Pagina 62, onderschrift kader 29 wijzigen in:

Punten van de directeur WBL uit het gesprek met de Inspecteur voor de Volkshuisvesting d.d. 10 mei 1993.

VII.10 Pagina 62, laatste alinea:

Het door de commissie gehanteerde begrip «buitenspel» lijkt strijdig met het daarvoor genoemde veelvuldig contact van de inspecteurs met de WBL.

De term «nieuwe inspecteurs werden ingezet» wekt de indruk dat een veel bredere keuze mogelijk was, Feitelijk waren slechts onze gewone inspecteurs beschikbaar. Van de 7 formatieplaatsen waren er ten gevolge van de komende reorganisatie 5 vacatures.

VII.11 Pagina 64, tekstkader 30:

* Begin veldwerk inspecteurs was niet in november, maar in september 1993 (om precies te zijn op 23 september).

* Overleg Heerma met inspecteurs was op 9 maart 1994, zoals vermeld in het schema, en niet op 19 maart 1994, zoals vermeld in de tekst.

* De laatste zin van dit tekstkader dient als volgt te luiden: «Die deelonderzoeken kwamen voor als drie afzonderlijke bijlagen bij het rapport van februari -de besprekingsverslagen vormden de vierde bijlage. De vier bijlagen waren niet als afzonderlijke bijlagen gevoegd bij het uiteindelijke inspectierapport van 13 april 1994.

VII.12 Pagina 64 t/m 67:

Voor goed begrip is het van belang, dat op deze pagina's voortdurend duidelijk wordt aangegeven welk (onderdeel van) welk inspectierapport wordt bedoeld: het definitieve rapport van april 1994, het concept-(hoofd)-rapport van februari 1994 of de deelonderzoeken, die als bijlage bij het conceptrapport waren gevoegd.

VII.13 Pagina 65, tekstkader 31:

Tekst over de RvT: hier is ten onrechte de bronvermelding van een uitspraak weggelaten: «aldus de voorzitter van de RvT, de heer C. van Montfoort».

Laatste tekstblok. De laatste zin hoort niet bij de rest van het citaat (het eerste deel komt van pag. 6 van het rapport, de laatste zin is niet te traceren).

VII.14 Pagina 65, laatste regel:

Gelieve te schrappen: «32 en».

VII.15 Pagina 67:

p.77 De laatste zin boven tekstblok 34 gaat er aan voorbij dat de voetnoot niet alleen verwijst naar de gevoerde gesprekken met leden van bestuur en management maar ook naar de integrale deelrapportages SBDI, HBL en het Zuiden als zodanig.

VII.16 Pagina 67/68:

De twee laatste alinea's op pagina 68 dienen geplaatst te worden voor de tekst onder het kopje recherche-onderzoeken. Deze alinea's slaan namelijk op de inspectie(-brief) en niet op de rechercheonderzoeken.

VII.17 Pagina 68, voetnoot 85:

p.77 Gewezen wordt op het vertrouwelijk karakter van het recherche-onderzoek waarnaar in deze voetnoot wordt verwezen.

VII.18 Pagina 69, tekst direct na tekstkader 35:

p.78 Bij brief van 12 juli 1994 heeft de WBL het «saneringsplan op hoofdlijnen» doen toekomen aan de Staatssecretaris «als reactie op uw bovengenoemd schrijven inzake de resultaten gericht onderzoek».

Naar de vorm was daarmee voldaan aan de voorwaarde uit de inspectiebrief en was dus een aanwijzing niet aan de orde. In het overleg WBL/CFV op 26 september 1994 bleek dat het «saneringsplan op hoofdlijnen» niet aan de daaraan te stellen eisen voldeed. De suggestie uit de tweede zin van de alinea («Die termijn verliep echter zonder dat er vanuit het ministerie actie werd ondernomen») is derhalve onjuist en kan vervallen. De volgende zin zou als volgt kunnen aanvangen: «De WBL stuurde bij wijze van reactie het «saneringsplan op hoofdlijnen» aan het ministerie, tevens ging het plan ter beoordeling ...» etc.

Toevoegen:

«De steunaanvraag is vervolgens besproken tussen WBL en CFV op 26-9-1994, waarbij de WBL duidelijk maakte, dat het «saneringsplan op hoofdlijnen» nog onvoldragen was. In het volgende overleg tussen CFV

en WBL (7-10-1994) ging het om de vraag wanneer het nieuwe saneringsplan zou worden ingediend. Het CFV heeft dus nooit formeel schriftelijk gereageerd op het «saneringsplan op hoofdlijnen», maar heeft in goed overleg met de WBL besloten dat er een nieuw, ander plan moest komen».

VII.19 Pagina 69, tweede alinea onder tekstkader 35:

De brief van 19 januari 1995 aan de WBL was niet van Staatssecretaris Heerma, maar van Staatssecretaris Tommel.

VII.20 Pagina 69, laatste zin voor tekstkader 36:

Het woord «kennelijk» vervangen door «volgens de directeur van de WBL», want slechts op zijn uitspraken wordt deze conclusie gebaseerd.

VII.21 Pagina 70 (incl. laatste regel blz. 69), eerste tekstblok:

Het is van belang te vermelden dat het overleg van 31 oktober 1994 een uitvloeisel was van een ambtelijk overleg tussen VROM en de gemeenten op 14 oktober 1994, waarin van gemeentezijde o.m. zorg werd uitgesproken over de bestuurlijke kwaliteit.

VII.22 Pagina 70, eerste tekstblok:

p.79 De situatie naar aanleiding van de overleggen op 14 oktober, respectievelijk op 31 oktober lijkt niet geheel conform de feiten weergegeven.

Er was geen aanbod van het voltallige Bestuur en Raad van Toezicht om op te stappen. In elk geval was de voorzitter niet van plan om op te stappen.

Klaren had al eerder gewezen op het feit dat VROM op grond van het BBSH geen bestuur naar huis kan sturen. Dat kan ook niet anders dan via een BW-procedure (zie de brief van Staatssecretaris Tommel aan de voorzitter van de tijdelijke commissie onderzoek Stichting WBL dd. 19 maart 1996). Daarbij zal de rechter een zeer zware bewijslast van wanbeheer bij VROM leggen. Dit werd in dat stadium niet haalbaar geacht, mede doordat op dat moment overleg gaande was over het stappenplan.

Verder had Klaren gewezen op het feit dat het nemen van maatregelen zoals aanwijzing van een «passieve» bewindvoerder op grond van artikel 43 van het BBSH volgens de werkwijze zou moeten verlopen waarbij de gemeenten, die op een dergelijke aanwijzing aandrongen, een verzoek daartoe aan de Staatssecretaris zouden moeten richten. Dit verzoek is overigens pas in juni 1995 gekomen (van drie van de vijf toezichthoudende gemeenten, terwijl de overige twee gemeenten meer zagen in het stellen van straffe eisen aan de WBL), hetgeen er op wijst dat de gemeenten oog hadden voor de feitelijke situatie, namelijk dat het uitblijven van de beoogde bestuurswisseling niet werd veroorzaakt door onwilligheid van zittende bestuursleden, maar door de problemen die de WBL ondervond bij recrutering van nieuwe bestuursleden.

Een passieve bewindvoerder zou overigens geen oplossing hebben betekend voor gebrek aan daadkracht bij het bestuur, omdat een dergelijke bewindvoerder slechts besluiten kan tegenhouden.

Samenvattend:

Als er al een ingreep in bestuur en management nodig was, speelden op dat moment daarbij de volgende vraagpunten:

- a. De voorzitter was zelf bezig zijn bestuur te reorganiseren; het zoeken van nieuwe bestuursleden liep niet van een leien dakje.
- b. De juridische mogelijkheden om op dat moment het bestuur opzij te schuiven waren niet voldoende.

c. Een actieve bewindvoerder in de plaats van bestuur en management was (en is) in de regelgeving niet mogelijk.

Hoe lastig de kwestie is, mag blijken uit het feit dat zelfs een jaar later de aanstelling van een bewindvoerder bestuurlijk op het scherp van de snede moest worden geforceerd.

VII.23 Pagina 70, onder overige informatie:

p.81 Toevoegen aan het einde eerste tekstblok (m.n. bestuur en management):

Aanleiding van de passage was, dat de gemeenten dit als eis stelden voor verdere medewerking aan het stappenplan (zie brief Geleen van 15-11-1994). Overigens ging het in de bewuste passage niet alleen over de kwaliteit van het bestuur maar ook van het management.

VII.24 Pagina 70, voorlaatste tekstblok:

Hier wordt ten onrechte niet vermeld, dat de inschakeling van Shelter Consult B.V. – en daarmee de voortgang van het proces in de richting van een nieuw saneringsplan – in positieve zin werd beïnvloed door de brief van de Staatssecretaris van 19 januari 1995, waarin ondermeer steun voor de planning van de WBL terzake werd uitgesproken, ondanks het afhaken van de gemeenten voor wat betreft participatie in het stappenplan.

VII.25 Pagina 70, laatste vier regels.

Niet de Staatssecretaris benoemde de interim-manager, maar het bestuur van de WBL. De bevoegdheden van de interim-manager werden geregeld in een tripartite overeenkomst tussen de WBL, de interim-manager en de Staat der Nederlanden. De benoeming van de heer Kempen had de instemming van de toezichhoudende gemeenten. Ook dat feit verdient vermelding.

VII.26 Pagina 71, tweede alinea:

Deze alinea geeft een onjuist beeld; de stukken die bedoeld zijn als saneringsaanvragen zijn niet in het bestuur besproken. Wel is de onvolledigheid en de niet-ontvankelijkheid daarvan via de voortgangsrapportage gemeld.

VII.27 Pagina 72, laatste alinea:

p.84 In de tweede plaats was de adjunct-directeur van het CFV al op 16-03-1994 inhoudelijk op de hoogte van de situatie, die de inspecteurs van VROM aantreffen bij de WBL door middel van een vertrouwelijk telefoongesprek, dat vervolgens gemeld werd in een voortgangsinformatie voor het presidium van het CFV.

VII.28 Pagina 73, onderschrift tekstkader 38:

Tekst wijzigen in: Passages uit voortgangsinformatie ten behoeve van Presidium van het CFV.

VII.29 Pagina 74, bovenaan:

De nuances in de opstelling van de gemeenten worden hier onderbelicht (zie ook opmerkingen naar aanleiding van het overzicht van gemeentelijke correspondentie, onder de kop: «invulling toezichtstaak»). Bovendien zijn de gemeenten Heerlen en Sittard verwisseld: Sittard was een van de drie gemeenten met de «grootste aarzelingen», Heerlen zat met Kerkrade op een wat andere lijn.

VII.30 Pagina 74, tekstkader 39, halverwege:

p.85 De gemeente stuurt geen «samenvatting» van de jaarstukken «door». De corporatie stuurt zelf de kerngegevens naar het rijk.

De gemeente kan niet álle besluiten van een corporatie tegenhouden, alleen de «besluiten van aanmerkelijk belang», of slechts na toepassing door de Staatssecretaris van artikel 43 BBSH voor nader aan te geven handelingen.

Overigens heeft de gemeente o.g.v. art 31.3. van het BBSH de bevoegdheid te bepalen dat de corporatie de door B&W aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn toestemming, indien een of meer van de verplicht toe te zenden bescheiden niet tijdig (voor 1 juli) zijn verstrekt, totdat die bescheiden alsnog worden verstrekt. Dit is een zelfstandige sanctiebevoegdheid van de gemeente.

VII.31 Pagina 74, onder invulling toezichtstaak:

In het overzicht van brieven van de toezichthoudende gemeenten aan VROM ontbreekt nog een brief van 8 juli 1993, waarbij de jaarrekening 1992 en het Beredeneerd verslag van de WBL worden toegezonden en waarin wordt medegedeeld, dat deze stukken de eerdere correspondentie bevestigen.

Pagina 75, bij brief d.d. 15 november 1994:

Bij de weergave van de inhoud van de brief van 15 november is het van belang te vermelden dat:

- * de gemeenten stelden geen financiële betrokkenheid te accepteren, en dat
- * de gemeenten stelden dat alle partijen (incl. CFV en Rijk) iedere genomen stap bij de uitvoering van het stappenplan dienden te accorderen.

Pagina 75, bij brief d.d. 26 januari 1995:

De brief van 26 januari 1995 is niet namens de toezichthoudende gemeenten verstuurd (zoals in de aanhef van het overzicht vermeld), maar namens de gemeenten Maastricht, Geleen en Sittard.

Pagina 75, bij brief d.d. 30 juni 1995:

Ook de brief van 30 juni 1995 is verstuurd namens de gemeenten Maastricht, Geleen en Sittard. De gemeente Kerkrade werd ten onrechte ook genoemd in de ondertekening.

Pagina 75, ontbrekende brief:

Relevant voor dit overzicht is ook de brief van 14 juli 1995 van de gemeenten Heerlen en Kerkrade aan de Staatssecretaris, waarin een ander standpunt werd ingenomen dan in de door de gemeente Geleen verzonden brief van 30 juni 1995.

VII.32 Pagina 75/76, laatste alinea:

De rol van de koepels is niet geregeld in het BBSH, noch beschreven in de nota van toelichting. Dit probleem kan worden opgelost door de onjuiste kop van de laatste alinea te wijzigen in: «de rol van de sector-instituten en de koepels in de nieuwe ordening».

Hoofdstuk 8: De rol van de Tweede Kamer

VIII.1 Pagina 78, eerste alinea onder het kopje «voorjaarsnota 1991»:

De vraagstelling van de Kamer op dit punt is niet volledig weergegeven. Na de eerste vraag volgt nog de vraag: «Om hoeveel gevallen gaat het?»

VIII.2 Pagina 78, tweede alinea onder kopje «voorjaarsnota 1991»:

Aan het antwoord van de staatssecretaris moet worden toegevoegd: «In 1991 doet zich deze noodzaak, onder meer in verband met de sanering

van de SBDI, in sterkere mate voor. Naar verwachting zal in 1991 en 1992 aan een achttal instellingen een saneringsbijdrage worden verstrekt.»

VIII.3 Pagina 78, laatste alinea:

Hierbij moet erop worden gewezen dat de commissie het convenant heeft ontvangen op 28-05-1991, derhalve voordat het plenair debat plaatsvindt. Voor een volledig overzicht van de feitelijke stand van zaken zie onderstaande precisering:

29-3-1991 Ondertekening convenant SBDI
17-4-1991 Griffier vaste cie VRO verzoekt o.m. om afschriften van de ondertekende convenanten (+ enkele kerngegevens van HBL en het Zuiden en de rapporten van NCIV en Coopers Lybrand)
28-5-1991 Stass. zendt gevraagde convenanten en de kerngegevens toe
25-6-1991 Plenair debat over de Voorjaarsnota. In dit debat werd aan dit artikel geen aandacht besteed, waarmee aan een ontbindende voorwaarde uit het convenant werd voldaan.
26-6-1991 Stass. zendt rapporten NCIV en Coopers Lybrand toe
11-11-1991 Ondertekening annex bij convenant
19-11-1991 Stass. zendt annex aan de Kamer
27-11-1991 Mondeling overleg vaste cie. VRO
20-12-1991 Betalingsopdracht saneringsbijdrage

VIII.4 Pagina 79, tekstkader 40:

«5 april 1991» moet zijn «17 april 1991»
«31 oktober 1991» moet zijn «30 oktober 1991»
Bij 30 oktober 1991 moet «VROM» zijn «VRO»
Bij 20 februari 1992 moet «VROM» zijn «VRO»
Bij 27 augustus 1992 moet «VRO» zijn «VROM»
Overigens is ter uwer informatie een iets meer uitgebreide chronologie van het verkeer met de Tweede Kamer toegevoegd als bijlage 1. Een logische verklaring voor een aansluiting in de tijd, van de vragen d.d. 24 mei 1993 en 25 juli 1995 is niet gevonden.

VIII.5 Pagina 79/80:

De vraag van de vaste commissie is onjuist weergegeven. De vraag luidde: «Is het waar dat naast de financiële bijdrage van HBL en het Zuiden door het VROM een aparte financiële regeling is getroffen voor de overname van woningen van de gemeente Kerkrade? Zo ja, waarom is de Kamer hierover niet geïnformeerd?»

Het antwoord op de vraag luidde ontkennend en verder werd de relatie tussen de hoogte van de afkoopsom en het bedrag dat het Zuiden in de SBDI-zaak zou kunnen inbrengen uitgebreid uiteengezet.

Overigens werd het bedrag van de afkoop niet verhoogd, maar eerder uitbetaald waardoor voor de gemeente Kerkrade een rentevoordeel ontstond.

VIII.6 Pagina 80, laatste tekstblok voor de kop «mondeling overleg...» etc.:

Het betrof hier geen ambtelijke advies ter beantwoording van de schriftelijke vragen.

Schrappen «ter voorbereiding van het mondeling overleg». Het ging om enige «aanvullende informatie in verband met de opening van het WBL-kantoor op 3 september 1991 de eventualiteit van kamervragen». De nota is gedateerd: 30-8-1991.

Het gestelde in de vaste cie. kan derhalve niet worden gezien als een vertaling van deze passage.

VIII.7 Pagina 80/81:

Het overzicht van «overige relevante wet- en regelgeving» is niet uitputtend en bestaat deels uit beleidsstukken, die niet het karakter van wet- en regelgeving hebben.

VIII.8 Pagina 81, eerste alinea, laatste tekstblok: p.96 De passage is onjuist.

In de oorspronkelijke berekeningen die aan het convenant ten grondslag lagen zat een «meevaller» van 1,1 mln. als gevolg van de NCW-berekening. Die meevaller is toen niet in mindering gebracht op de bijdrage met als overweging, dat er in de aanlooperperiode sprake zou zijn van extra bedrijfskosten. Bij gelegenheid van de annex is op geen enkele wijze een bedrag in mindering gebracht als gevolg van extra opbrengsten voor m.n. de bejaardenwoningen van de SBDI als gevolg van de hogere huurverhogingen.

Hoofdstuk 9: Financiële positie per ultimo 1994

IX.1 Pagina 82, 9.2. effecten brutering: p.102 algemeen

«Specifiek was voor de WBL dat zowel in het saneringsconvenant als bij de brutering verondersteld werd dat exploitatieoverschotten op bijdragevrije woningen de tekorten op exploitatie van DKP-woningen zouden compenseren.»

Bij de Brutering werd niet verondersteld dat exploitatieoverschotten op bijdragevrije woningen de tekorten van DKP woningen zouden compenseren.

Bij de brutering is gerekend met een huurstijging van bijdragevrije woningen van 3%. De woningen in de bijdrage kennen een bijdrageafbraak van 5 %. Gemiddeld ontstond daardoor een huurstijging van 3,8%. Gesteld zou kunnen worden dat de 0,8% boven de 3% bij bijdragevrije woningen gehanteerd is voor het opvangen van 1,2% tekort op de DKP-woningen (en overige woningen in de bijdrage). Die uitruil was mogelijk omdat er meer bijdragevrije woningen zijn dan woningen in de bijdrage. Bij de sanering in 1991 is eveneens gerekend met een huurverhoging van 3% voor bijdragevrije woningen. Daardoor is geen doublure ontstaan tussen de sanering en de Brutering. Beide operaties sluiten naadloos op elkaar aan.

«Op zichzelf was het overigens wel bekend dat individuele corporaties als gevolg van het gesloten bruteringsakkoord tussen de koepels in de problemen zouden kunnen komen.» Dit is feitelijk onjuist.

Corporaties komen door de Brutering niet in de problemen. Wel worden door de Brutering latente potentiële problemen eerder manifest.

IX.2 Pagina 83, 9.3. Veranderde waarderingsgrondslagen. p.98 Algemeen

Hierbij volgt een geheel herzien tekstvoorstel op dit onderdeel. De tekst is onnauwkeurig en daardoor minder goed te begrijpen.

Voor de waardering en resultaatbepaling voor toegelaten instellingen volkshuisvesting waren onder meer twee zaken van belang:

- Het in werking treden van MG 91-04 met ingang van 1 januari 1991, waarbij de bestaande onderhoudsfondsen opgewaardeerd konden worden tot het niveau van de noodzakelijk geachte voorziening (kostenegalatievoorziening). Bovendien zijn meerdere voorzieningen naast de algemene bedrijfsreserve en het onderhoudsfonds mogelijk.
- Het van kracht worden van het BBSH. Op grond van het Besluit worden met ingang van 1 januari 1993 de toegelaten instellingen gehouden jaarlijks een verslaglegging op te stellen conform afdeling 2 tot

en met 8 en 11 van titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor ontstond de mogelijkheid van het toepassen van waardering tegen historische kostprijs of een vorm van actuele waarde zoals de bedrijfswaarde.

De bovenstaande punten zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving nader in een richtlijn vastgesteld. Zij heeft aanbevelingen over de waardering van het bezit gedaan. De Raad beveelt aan de historische verkrijgings- of vervaardigingsprijs als grondslag voor de waardering te kiezen, onder toepassing van de minimum waarderingsregel (indien de opbrengstwaarde of bedrijfswaarde lager is, dan moet deze lagere waarde worden aangehouden).

(Daarmee zijn alle bovenstaande punten in regelgeving vastgelegd. De Raad maakt onderscheid tussen stellige uitspraken en aanbevelingen. Verwacht kan worden dat van stellige uitspraken slechts met goede reden wordt afgeweken. De waarderingsregel is een aanbeveling (mogelijkheid tot afwijking). De toepassing van de actuele waarderingsgrondslag werd zeker niet mogelijk door de richtlijn, het was al mogelijk.)

IX.3 Pagina 84 (boven):

p.99 «In 1993 vond deze waardering tegen historische kostprijs of lager bedrijfswaarde plaats conform de nieuwe voorschriften.» Er waren geen nieuwe voorschriften. Er waren nieuwe mogelijkheden, waarover pas later in 1995 aanbevelingen zijn gedaan door de Raad voor de jaarverslaggeving.

«Ten slotte werd in de «gewijzigde» jaarrekening 1994 gewaardeerd tegen directe opbrengstwaarde.»

Dat moet zijn indirecte opbrengstwaarde (directe opbrengstwaarde is de verkoopprijs). Overigens hanteert ook KPMG in haar rapport abusievelijk de term directe opbrengstwaarde maar koppelt daaraan wel vast dat de bedrijfswaardeberekening op basis van de grondslagen van het WSW en CFV is gehanteerd. Zij corrigeert die fout dus zelf.

Bedrijfswaarde.

Het door WBL steeds negatiever inschatten van de financiële ontwikkelingen, leidde tot een steeds negatiever vermogenspositie. Nauwkeuriger is het inschatten van de toekomstige exploitatieresultaten. Met name omdat het verband wordt gelegd met de vermogensontwikkeling en bedrijfswaarde.

IX.4 Pagina 84, alinea onder punt 2:

p.99 In tegenstelling tot hetgeen in deze alinea staat vermeld had de afboeking van f 26,- miljoen in ieder geval betrekking op de periode na de saneringsperiode. De berekening wordt toegelicht op pagina 6 en in bijlage 7 van de Concept steunaanvraag CFV d.d. 23-9-93 van de WBL. Ook wordt hier een passage aan gewijd in de inspectiebrief van 5 juli 1994. De berekening ging uit van een eeuwigdurende reeks, terwijl de restant levensduur van deze complexen aanmerkelijk minder was. De WBL reageert ook op deze passage in haar brief van 15 december 1994 als reactie op de inspectie-brief. (zie ook de toelichting op pagina 13 in het inspectierapport van 13 april 1994)

De berekening stak als volgt in elkaar:

Men heeft voor de SBDI complexen die structurele tekorten toonden over de jaren 1993 t/m 2001 een gemiddeld verlies bepaald per jaar. Dit gemiddelde verlies van f 2,- miljoen heeft men via een eeuwig durende reeks contant gemaakt tegen 7,5%. Deze berekening levert een contante waarde van het verwachte verlies op van f 26,6 miljoen. Men heeft dit afgerond op f 26,- miljoen.

Gelet op het voorgaande is voetnoot 97 onjuist. Het bedrag van de afboeking had in ieder geval betrekking op de periode na 2000.

IX.5. Pagina 85:

Ook bovenaan blz. 85 staat waardering op basis van directe opbrengst-waarde. Dit moet zijn indirecte opbrengst-waarde. Zie ook onder 9.4.1.. Daar staat een juiste weergave.

IX.6 Pagina 86, ad 1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie:

p.101 De letterlijke formulering in het accountantsrapport is beknopter en meer ter zake.

a) Door de te ruime voorziening voor onderhoud niet te verminderen wordt een langere exploitatieduur mogelijk geacht. Het positieve effect..

b) De voorziening voor overfinanciering is geïntegreerd in de bedrijfs-waarde. Dit ging ..

c) Verfijning berekening rente effecten op langlopende leningen. Hierdoor ontstond...

IX.7 Pagina 87:

p.101 Het schema boven aan blz. 87 is meer uitgebreid dan in het jaarverslag van KPMG waaruit het is ontleend.

Laatste twee punten samenvoegen tot:

– Vrijvallen voorziening herfinancieringsrisico plus overige en afron-dingen, in totaal 8 miljoen; dit is conform KPMG.

IX.8 Pagina 87, onder «solvabiliteit»:

p.101 «Het WSW geeft als norm...» wijzigen in:

«Het WSW geeft als norm dat het eigen vermogen inclusief overige reserves ten minste 0% van het balanstotaal moet zijn, ultimo het boekjaar en in de vijf volgende jaren.»

IX.9 Pagina 89:

De getallen tussen haken zijn uiteraard negatieve cijfers.

IX.10 Pagina 90:

De vraag is welke betekenis aan rentabiliteitscijfers moet worden gegeven bij negatieve waarden. Overigens bij de kengetallen geen commentaar. Benadrukt moet worden dat alleen de cijfers voor KPMG ultimo 1994 zijn nagegaan.

Chronologisch overzicht van correspondentie/gebeurtenissen

juli 1983 Het betreffende rechercherapport is gedateerd op 8 juli 1983. Er kan niet worden gesteld dat in dit rapport wordt geconcludeerd dat VROM voor tientallen miljoenen is benadeeld.

21 oktober 1983 Met «richtlijnen VROM over onafhankelijkheid van NWI's» wordt waarschijnlijk bedoeld op MG 82-44. Deze MG is echter gedateerd op 21 oktober 1982, in plaats van 21 oktober 1983.

20 september 1988 Er kan niet gesteld worden dat het tussenrapport Recherchezaken Inspectie VROM kritisch is; het betreft slechts een weergave van mededelingen van de plv. directeur tevens hoofd administratie en twee medewerkers van SBDI.

14 februari 1991 Het betreft hier een overleg tussen niet alleen VROM en Het Zuiden, ook HBL en SBDI namen hieraan deel. In dit overleg wordt geen link gelegd tussen de bijdrage van Het Zuiden aan de SBDI-sanering, de overname van Eyselshoven en de hoogte van de vervroegde afkoop van renteloze leningen.

3 oktober 1991 Het overleg tussen Staatssecretaris en SBDI, HBL en Het Zuiden vond plaats op 7 oktober 1991, niet op 3 oktober 1991.

10 september 1991 De juridische fusie was een feit op 9 september 1991, niet op 10 september 1991.

2 maart 1992 Volgens onze gegevens vond het vervolg van het bestuurlijk overleg tussen HBL, Het Zuiden en VROM plaats op 27 februari 1992 en niet op 2 maart 1992.

14 mei 1993 Het is de Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting die door middel van een nota aan de Staatssecretaris voorstelt om een gerichte inspectie in te stellen, niet inspecteur Klaren.

31 augustus 1995 Het is geen besluit van de Staatssecretaris om dhr. Kempen aan te stellen als interim-manager. Wel wordt op deze dag overeenstemming bereikt over dit voorstel in overleg met achtereenvolgens de toezichthoudende gemeenten en het bestuur van WBL.

TOEZICHT INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

Pagina 3:

De gemeente stuurt geen «samenvatting» van de jaarstukken «door». De corporatie stuurt zelf de kerngegevens naar het rijk.

De gemeente kan niet alle besluiten van een corporatie tegenhouden, alleen de «besluiten van aanmerkelijk belang of slechts na toepassing door de Staatssecretaris van artikel 43 BBSH voor nader aan te geven handelingen. Overigens heeft de gemeente o.g.v. art 31.3. van het BBSH de bevoegdheid te bepalen dat de corporatie de door B&W aangegeven rechtshandelingen slechts kan verrichten na zijn toestemming, indien een of meer van de verplicht toe te zenden bescheiden niet tijdig (voor 1 juli) zijn verstrekt, totdat die bescheiden alsnog worden verstrekt. Dit is een zelfstandige sanctiebevoegdheid van de gemeente.

Pagina 4:

Halverwege 2.2.1: de tekst suggereert – vanwege een tikfout – dat nwi's in aanmerking kwamen voor rijksleningen.

Pagina 5:

M.b.t. de laatste zin («het rijk laat het liggen»): In 1993 heeft het DGVH de aard en omvang van de financiële risico's van het Rijk in kaart gebracht voor alle NWI's die met een Rijksbijdrage hebben gebouwd. Tijdens de uitvoering hiervan zijn 943 NWI's geïdentificeerd en 839 NWI's geregistreerd. De overige 104 instellingen hebben middels een brief laten weten geen jaarrekening te willen of kunnen sturen (i.v.m. overdracht woningbezit, geen garanties).

Pagina 7:

De commissie lijkt met de stelling dat «de initiële organisatie en de daarmee verbonden sterke uitbreiding van het aantal inspecteurs bij VROM bij de «grote» reorganisatie opnieuw ter discussie staat» voorbij te gaan aan de herverdeling van verantwoordelijkheden die met de invoering van het BBSH gestalte kreeg. Het aantal specifiek op toezicht gerichte inspecteurs kón afnemen omdat gemeenten voortaan een belangrijke uitvoerende taak hadden in de toezichtsketen. Het rijk toetste niet langer structureel de jaarverslagen (wel opvraagbaar t.b.v. monitoring en gericht onderzoek) en er werden door het rijk geen reguliere inspecties meer uitgevoerd.

Omdat voor een goede uitoefening van toezichtstaken een bepaalde mate van specialistische kennis op juridisch en financieel gebied nodig is hebben in de jaren 1994, 1995 en 1996 in totaal ongeveer 40 medewerkers van de IVH's een op toezicht gerichte opleiding gehad.

De achtergrond voor het ontbreken van voortgangsrapportages over aantal en soort van inspecties bij woningcorporaties is niet dat de prioriteit verschoof, maar dat het begrip reguliere inspectie door invoering van het BBSH per 1 januari 1993 is komen te vervallen. Normaliter werd hierover gerapporteerd in het jaarverslag DGVH, dat aan de kamer werd toegezonden. Laatstelijk gebeurde dat in het jaarverslag over 1992. Bij die gelegenheid is met redengeving vermeld dat 1992 het laatste jaar was dat reguliere inspecties werden uitgevoerd. Al vanaf vergaderjaar 1990/1991 is de rapportage niet meer opgenomen in de Memorie van Toelichting bij de begroting.

Opmerkingen m.b.t. het schema.

Bij VROM/BTIV ontbreekt de «toetsing van jaarverslagen».

Bij Intern toezicht/BBSH zou moeten staan: impuls professionalisering door verplichtstellen onafhankelijk toezichthoudend orgaan.

Bij NWI's/82-44/Gemeenten moet worden toegevoegd: inzagerecht administratie

Bij NWI's/82-44/VROM moet achter «inspecties» worden toegevoegd: met instemming NWI. Ook toevoegen «statuutoetsing (bij geldelijke steun)»

Bij NWI's/88-32/Gemeenten moet staan: toelating vereist voor nieuwbouw. Rest schrappen (overige regels blijven voor NWI's hetzelfde).

Bij NWI's/88-32/VROM moet zijn:

- * stoppen nieuwbouw NWI (na 1-1-1990)
- * toetsing jaarrekening
- * inzagerecht (tot 1-1-1990)
- * aanwijzingen (tot 1-1-1990)
- * inspecties

Zie verder onder 82-44

CONTACTEN N.A.V. SBDI/WBL MET DE TWEDE KAMER (tot oktober 1995)

10.3.1991 Vragen Van Rey (VVD) aan de Stas inzake SBDI
Bedraagt de saneringsbijdrage 25 mln, wie krijgt dit, waarom niet structurele sanering jaarlijkse expl tekorten van 5 mln, garantie dat er geen extra huurstijging komt, hoe belangen huurders veilig gesteld, nadere info over convenant naar kamer?

Zie antwoord dd 8.4.1991, onder verwijzing naar brief aan TK dd 5.4.1991

5.4.1991 Brief TK 21 800 XI 60 over SBDI
Tevens antwoord op kamervragen van Van Rey dd 1.3.1991
Geschiedenis SBDI. Door VROM geconcludeerd dat SBDI niet sterk genoeg is om op eigen benen voort te gaan. Mogelijkheden:
- liquidatie, uiterlijk per 1.10.1991
- bezit gaat over in andere handen (Lelystad 225w, Doetinchem 137 w; parkeergarage naar gemeente Maastricht tegen een prijs van f 4 mln.; overig bezit naar AWZ en HBL, onder betaling 10 mln.
- VROM bijdrage van 3,7 mln. (WBV Lelystad), 3,8 mln. (Stichting gereformeerde bouw bejaarden te Doetinchem) 3,7 mln. (parkeergarages Maastricht) en 10,4 mln. (overig SBDI-bezit dat wordt overgenomen door AWZ en HBL). Bruidschat is nodig voor huurverlaging en noodzakelijke onderhoudsingrepen.

E.e.a. is in convenant vastgelegd.
Alternatieven zijn er niet. Bij faillissement gaat het al snel om 150–200 mln. De medewerking van alle partijen is noodzakelijk. Dit geldt voor de gemeenten (garanties en leningen) en voor de financiers.

28.5.1991 Nadere informatie van Stas voor VC VRO.
Op verzoek van de griffier van de commissie dd. 17 april, afschriften van de ondertekende convenanten en enkele kerngegevens van AWZ en HBL.

26.6.1991 Rapporten NCIV en Coopers Lybrand voor VC VRO.
Op verzoek van de griffier van de commissie dd. 17 april, afschriften van de rapporten van NCIV en Coopers Lybrand.

19.11.1991 Brief TK 22 300 XI 43 over SBDI
Ter kennisgeving van annex op het convenant, dd. 5.11.1991, met toelichting daarop.
Tevens stand van zaken overleg met financiers.

27.11.1991 Mondeling overleg VC VRO en Stas Heerma
nav schriftelijk overleg met verslag dd 31 oktober 1991 (TK 22 300 XI 28); verslag MO dd 10 december 1991 (22 300 XI 50). Vastgesteld 10.12.1991

Van Rey: door directe sanering SBDI in 1983 zouden verliezen beperkt zijn gebleven. Is voorstander van afstoten bezit en saneren restant. Met de bijdrage van VROM van 10,4 mln. (convenant 29.3.1991) + 2,2 mln. (annex: compensatie MG 91-21) + 0,3 mln. (annex: compensatie vervroegde aflossing), totaal 15,6 mln., zou ineens het negatieve vermogen van SBDI-afgeslankt zijn aangezuiverd. Nu gevaar voor ontstaan van een kolos, die over enkele jaren opnieuw een financiële bijdrage nodig zal hebben. De rijksbijdrage maskeert de onderliggende problemen. In 2000 resteert er een zwakke corporatie met een ABR die de 25% niet overschrijdt.

Uit de cijfers blijkt een verslechtering van het totaalvermogen tussen 1990 en 2000 van 4,9 mln. De HBL komt so wie so in de moeilijkheden door afname ABR/OHF. Wat is de oorzaak daarvan? Is er onderzoek gedaan naar de financiële situatie van de HBL?

Hij wil een onderzoek door de Rekenkamer.

Versnel Schmitz (+ Lankhorst): Waarom heeft niet het CFV en WSW de sanering op zich genomen, waarom doet VROM dit zelf? Het verspreid bezit levert risico. Zijn de ongelijksoortige apparaten van de nieuwe WBL in staat dit wijd verspreide bezit te beheren? Is de 2,2 mln. extra nu eindbod? Hoe verantwoording op begroting?

Ruigrok-Verreijt (PvdA): «PvdA is overtuigd van de noodzaak op dit moment op deze manier tot sanering ... over te gaan»

Koetje: Steun voor de Stas

Heerma: Achteraf bezien was sanering in 83/84 wellicht beter geweest, beter nog: geen NWI. Beleid is gericht op oplossen NWI probleem door eis van toelating. Vertrouwen in de gekozen constructie, blijkt ook de toezegging tot handhaven bestaande rijkscontragaranties. Van Rey's stelling dat sanering van afgeslankt SBDI goedkoper is wordt bestreden: er wordt geen rekening gehouden met het feit «dat de kosten voor onderhoud, huurderwing als gevolg van leegstand, negatieve exploitatie-resultaten enz bij ongewijzigd beleid tussen nu en het jaar 2000 zo'n 20 mln. zullen bedragen. Wanneer het rijk ervoor zou kiezen de SBDI te saneren ... dan blijft de SBDI een NWI en bestaat er een grote kans dat in de toekomst een nieuwe sanering met rijksmiddelen nodig is» Het CFV werkt alleen voor TI, niet voor NWI's.

De financiers hebben een concept bevestiging voorgelegd voor een partiële herfinanciering van 12,6 mln, leidend tot een lagere CW van 0,3 mln. Niet alle financiers waren bereid te praten over vervroegde aflossing. Zij hebben het recht hun belangen te verdedigen.

Heerma verwijst naar art 10.2 van het convenant. MG 91-21 paste daarin. Het annex is daarvan mede een uitvloeisel. Voor de gemeenten verandert er weinig, hun positie verbetert eerder omdat zij niet meer met een NWI te maken hebben, zodat in voorkomende gevallen een beroep op het CFV kan worden gedaan. De VNG heeft dan ook met de operatie ingestemd. De claims mbt overdrachtskosten en personeelskosten zijn weggestreept tegen de extra inkomsten uit 5,5% huurverhoging.

Heerma heeft vertrouwen in HBL en Het zuiden als «oude rotten» op het terrein van de volkshuisvesting. «Daarom ook meende hij dat een ABR van 26% bij een goed onderhouden woningvoorraad niet kan worden aangemerkt als een slechts financiële positie.»

Heerma acht zich aan het convenant gebonden. Bovendien moet worden voorkomen dat de rentekosten verder oplopen. De afspraken zullen daarom worden geëffectueerd.

20.3.1992 Vragen van Van Rey (VVD) inzake SBDI

Zie antwoorden dd 21 april 1992

21.4.1992 Antwoorden Stas Heerma op vragen Van Rey dd 20.3 1992

Er is inderdaad nog geen overeenstemming over overname SBDI bezit. Het DGVH is niet bereid haar bod met 1,5 mln. te verhogen. MG 91-21 wordt ingetrokken en de betreffende rijksbijdrage (2,2) zal met rente worden teruggevorderd. Daar staat tegenover een extra bijdrage van 0,97 mln. ivm tegenvallende baten vervroegde aflossing. Om de sanering slagvaardiger en efficiënter te kunnen uitvoeren zal overname middels een fusie plaatsvinden.

31.8.1992 Kamervragen van Van Rey

Zie antwoorden dd 20.10.1992.

20.10.1992 Antwoorden van Stas Heerma op Kamervragen

Het oordeel van VB accountants is bekend. De nieuwe cijfers worden in belangrijke mate beïnvloed door de-activeren groot onderhoud a 18,5 mln, zeer omvangrijke extra onderhoudsuitgaven ten laste ABR, handhaven zeer hoge overschrijdingen ABR norm, niet verwerken van

financiële meevaller van 2 mln. De prognose komt uit om een totale reserve van 29,6 mln. in 1996. De gegevens wijken niet structureel af tov eerder aan de TK verstrekte. Toen werd gerekend met een ABR van 34,1 mln. in 2000, nu 29,6 in 1996.

Met de gemeenten is continuering van de rijkscontraggarantie afgesproken. Levering van de parkeergarage vindt uiterlijk 1 november 1992 plaats.

Een duurzame exploitatie is dus niet onmogelijk, maar vergt wel structurele maatregelen.

24.5.1993 Kamervragen van Van Rey

Voor mei 1993 stelde Van Rey al kamervragen eerst naar cieVRO, die ze niet in behandeling nam, toen naar VC Rijksuitgaven, die deze naar Algemene Rekenkamer doorstuurde. AR heeft daarna onderzoek naar de rechtmatigheid uitgevoerd. De vragen van 24.5.1993 zijn nav berichten over slechte financiële situatie.

Zie antwoorden Heerma dd 29 juni 1993.

Zie tav verslag rekenkamer dd 5.11.1993

29.6.1993 Antwoord Stas inzake kamervragen WBL

Antwoord op kamervragen Van Rey dd 24.5.1993. Afwijzen verzoek Geleen dd 20.4.1993 tot bijdrage a fonds perdu met doorverwijzing naar CFV. Aankondiging van specifieke inspectie.

De vraag of maatregelen VROM nodig zijn kan pas later beantwoord worden.

23.8.1995 Beantwoording TK-vragen Van Rey

Het is niet mogelijk de op 25.7.1995 gestelde vragen binnen de gestelde termijn te voldoen. Na bestudering van een recent rapport over de financiële situatie van de WBL en overleg daarover op 31 augustus zal de Stas de TK informeren.

8.9.1995 Brief Stas Tommel aan Tweede Kamer

In aansluiting op brief 23.8.95 inzake vragen van Van Rey. Standpunt over rapport Shelter (draagt niet bij tot structurele oplossing), contra-expertise D&T, inschakelen Kempen (DMD 07995002), overeenkomst Staat, bestuur WBL en Kempen, vervolgoopdracht D&T naar oorzaken huidige financiële positie. Bijlagen met chronologie + rechercherapporten.

**Deloitte &
Touche**



Registeraccountants
Telefoon (045) 571 25 71
Telefax (045) 574 13 66

Akerstraat 85-87
Heerlen
Postbus 217
6400 AE Heerlen

Directoraat Generaal van de Volkshuisvesting
T.a.v. ir.G.Hoelen

Postbus 30941
2500 GX DEN HAAG

Datum
3 juni 1996

Van
drs.M.Vondenhoff

Ons kenmerk

Onderwerp
Bevindingen Deloitte & Touche

Uw kenmerk

--

Geachte heer Hoelen,

In uw opdracht hebben wij op de ons regarderende passages in het rapport Bruidsschat voor een winkeldochter van de Tijdelijke commissie onderzoek Stichting WBL dd 23 mei 1996 en het rapport Financieel Deelonderzoek WBL van BDO CampsObers Management Consultants dd 26 februari 1996 gereageerd.

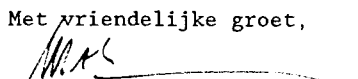
Onze bevindingen hebben wij in het kader van de Gedrags- en Beroepsregels Registeraccountants (artikel 33; collegiaal overleg) aan BDO CampsObers Management Consultants in concept voorgelegd.

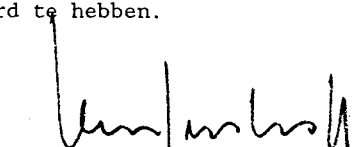
Inmiddels heeft dhr. Lameris van BDO ons telefonisch laten weten dat, in overleg met de Tijdelijke commissie onderzoek Stichting WBL, besloten is niet inhoudelijk op onze bevindingen te reageren.

Derhalve doen wij u als bijlage van dit schrijven de definitieve bevindingen toekomen.

Wij vertrouwen u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,


drs. M.A. van Buul


drs. J.M.M.H. Vondenhoff RA

**Deloitte Touche
Tohmatsu
International**

Deloitte & Touche Registeraccountants is een Maatschap van besloten (beroeps)vennootschappen.

**Opmerkingen Deloitte & Touche bij het commissie-rapport en het BDO CampsObers rapport****1 Procedure**

BDO heeft geen inlichtingen ingewonnen bij Deloitte & Touche, noch is er collegiaal overleg gevoerd.

Op pagina 3 stelt BDO dat twee Registeraccountants deel hebben uitgemaakt van het onderzoeksteam. De Gedrags- en Beroepsregels Registeraccountants schrijven collegiaal overleg voor (artikel 33: "Het is de registeraccountant verboden een oordeel te geven omtrent de arbeid van een andere accountant alvorens hem in de gelegenheid te hebben gesteld inlichtingen te geven").

Wij concluderen dat de door BDO gevolgde procedure onzorgvuldig is.

Inmiddels hebben wij BDO en de voorzitter van de Tijdelijke Commissie hiervan op de hoogte gesteld.

Het Directoraat Generaal van de Volkshuisvesting verzocht ons te reageren op de ons regarderende passages in het commissie-rapport Bruidsschat voor een winkeldochter en het BDO rapport Financieel Deelonderzoek WBL. Onze reactie zal in concept aan BDO worden voorgelegd.

2 Aannamen sanering \ Rapport Coopers & Lybrand dd 3 juli 1990

Pagina 28 rapport commissie

Pagina 4 en 50 rapport BDO

Pagina 28 van het commissie-rapport vermeldt: "In opdracht van VROM ging Deloitte & Touche in op de verschillende conclusies van Coopers & Lybrand". Dit was echter niet de opdracht die Deloitte & Touche van VROM ontvangen heeft. Zie rapport Deloitte & Touche dd 6 oktober 1995.

De opdracht luidde: "...welke aannamen ten grondslag lagen aan de sanering van de SBDI en in relatie daarmee aan de fusie, die leidde tot de huidige WBL.

Voorts heeft u verzocht te rapporteren terzake van de ontwikkeling van de financiële positie van de WBL in de periode 1990 tot en met 1994..."

Beoordeling van de conclusies van Coopers & Lybrand was dus slechts een onderdeel van de werkzaamheden in het kader van bovenvermelde opdracht. Op basis van het Coopers & Lybrand rapport alleen kan immers geen uitspraak gedaan worden over de zorgvuldigheid van de aannames; daartoe diende tevens een beoordeling plaats te vinden van het gevoerde overleg.

Op pagina 4 van het BDO rapport wordt ingegaan op de onderbouwing van de saneringsbijdrage: "... Al onderhandelend komen VROM, HBL en Het Zuiden tot een saneringsbijdrage, die ... te laag is vastgesteld. Er wordt een convenant gesloten, waarin een te lage saneringsbijdrage is vastgesteld..."



blz.2

Deze opvatting delen wij niet en verwijzen hiervoor naar onderstaand commentaar.

In de beoordeling van de aannamen welke ten grondslag liggen aan de sanering zijn wij van mening dat de bij de berekening van het exploitatie-tekort en de saneringsbijdrage van het Rijk gehanteerde parameters in kwalitatief en kwantitatief opzicht ten tijde van de berekeningen realistisch waren.

Wij baseren ons hierbij niet alleen op het rapport van Coopers & Lybrand dd 3 juli 1990, maar ook op verslagen van bijeenkomsten tussen C&L, VROM, Het Zuiden en HBL. Uit deze verslagen blijkt dat verschillende aandachtspunten van het C&L rapport dd 3 juli 1990 behandeld zijn. Voorts is er een exploitatieprognose van het SBDI-bezit opgesteld waarbij uitgegaan is van verschillende scenario's.

Er is volgens het Coopers & Lybrand rapport voldoende rekening gehouden met leegstand door huurkortingen toe te passen.

Van de door het NCIV opgestelde scenario's is uiteindelijk een scenario gekozen dat o.a. rekening houdt met de ontwikkeling van de leegstand en tevens in een sluitende exploitatie voorzorg.

Voorts het punt van de onderhoudskosten. Bureau van der Flier had in opdracht van Coopers & Lybrand de onderhoudssituatie beoordeeld. De beoordeling door van der Flier werd kennelijk te pessimistisch bevonden. Immers noch Coopers & Lybrand, VROM, Het Zuiden of HBL hebben aangedrongen op aanpassing van de tot dan toe in het model geraamde onderhoudskosten. Geconcludeerd moet worden dat de partijen in alle redelijkheid gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van de geraamde onderhoudskosten.

Uit de berekeningen is verder gebleken dat de exploitatie over 10 jaar sluitend was, zij het dat er voor de opvang van eventuele calamiteiten geen financiële ruimte was. Met verwachte extra onderhoudsuitgaven en andere voorzienbare uitgaven was wel gedurende de saneringsperiode rekening gehouden.

Tenslotte verwijzen wij naar de brief van 7 februari 1991 van Coopers & Lybrand, gericht aan WBL waarin Coopers & Lybrand mededeelt een sluitende exploitatie niet onmogelijk te achten. De vermelding dat de daadwerkelijke effectuering uiteraard niet zeker is, vloeit voort uit de door accountants doorgaans gehanteerde bewoordingen in het kader van beoordeling van prognoses. Aan deze bewoordingen hoeft geen negatieve lading toegekend te worden (zie commissie-rapport pagina 29 onder 3.2)



blz.3

Bedrijfseconomisch gezien mag worden gesteld dat een eventuele overname van SBDI bezit als risicovol geclassificeerd kan worden, doch bij voldoende eigen vermogen van de overnemende corporaties kan dit acceptabel zijn.

Op voorwaarde dat aan een aantal randvoorwaarden voldaan zou worden, adviseert Coopers & Lybrand in haar rapport van 3 juli 1990 positief. Deze zienswijze onderschrijven wij. De randvoorwaarden leverden zowel directe financiële ruimte (renteloze lening of Rijksbijdrage) op, alsook een vermindering van het bedrijfseconomisch risico (afstoting woningbezit).

Door ons is opgemerkt dat met een disconteringsvoet van 10% in plaats van 9% is gerekend. De discontering heeft overigens alleen betrekking op de het resultaat; niet op het vermogen. Volgens Coopers & Lybrand (bij dhr. Spelbos nagevraagd) bleek dit een gangbaar marktpercentage.

Als vrijgekomen middelen aangewend kunnen worden ter aflossing van leningen is het juist te disconteren tegen het rentepercentage van de lening. Als aflossing op dat moment niet mogelijk is, dient gediscoteerd te worden tegen het dan gebruikelijke marktrentepercentage.

De passage in het commissie-rapport pagina 28 beginnend met "Voor corporaties is hierbij de feitelijke situatie in de leningenportefeuille doorslaggevend, tenzij er- zoals bij SBDI de bedoeling was over kon worden gegaan tot substantiële aflossing..." is ons inziens gezien het bovenstaande onjuist.

Het commissie-rapport vermeldt verder dat Deloitte & Touche ten onrechte in haar rapport aangaf dat het Coopers & Lybrand rapport voorzag in een verdere onderbouwing van de sanering. Dit is echter wel het geval.

BDO baseert deze veronderstelling in pagina 59 van haar rapport op het feit dat Coopers & Lybrand geen nieuwe prognoses heeft gemaakt.

Naast het feit dat Coopers & Lybrand in het vervolgtraject, overigens in samenwerking met Het Zuiden, HBL en VROM, heeft voorzien (waaronder brief 17 januari, 7 februari 1991 en 3 juli 1991) in een verdere onderbouwing, heeft Coopers & Lybrand in haar rapport van 3 juli 1990 een onderbouwing gegeven :

- Inzichtelijkheid in besparing op beheerskosten
- Opdrachtverstrekking aan Onderhoudskundig Adviesburo van der Flier teneinde een beter inzicht te krijgen in het verloop van de toekomstige onderhoudskosten. Volgens het commissie-rapport bedraagt het verschil ca f 2,5 - f 5 miljoen (pagina 26)



blz.4

- Formulering van de randvoorwaarde tot het verstrekken van een renteloze lening van f 15 miljoen door de Rijksoverheid
- Formulering van de randvoorwaarde op korte termijn te evalueren of bepaalde SBDI complexen aan lokale corporaties overgedragen kunnen worden
- Door aan te geven dat voldoende rekening gehouden was met leegstand door huurkortingen tot te passen.

Overigens heeft Coopers & Lybrand in haar schrijven van 17 januari 1991 voor 2 scenario's een contante waarde berekening van de exploitatie over de saneringsperiode opgenomen.

3 Financiële positie Het Zuiden en HBL

Pagina 20 rapport commissie

Pagina 36 rapport BDO

In het rapport van de commissie wordt gesproken over een verschillende aanpak van BDO en Deloitte & Touche met als gevolg verschillende conclusies ten aanzien van de ontwikkeling van het resultaat.

In feite ontlopen de conclusies van Deloitte & Touche en BDO elkaar nauwelijks wat de analyse van het resultaat betreft. BDO heeft de situatie geschetst op basis van de vóór 1991 geldende waarderingsgrondslagen, terwijl D&T het resultaat beoordeelt aan de hand van de in de jaarrekeningen gehanteerde waarderingsgrondslagen. BDO heeft waarschijnlijk (niet in rapport zichtbaar) het gemiddeld resultaat over de door haar beoordeelde periode berekend. Indien wij de resultaten naar de waarderingsgrondslagen van voor 1991 herrekend zouden hebben, waren onze conclusies ten aanzien van de ontwikkeling van het resultaat niet anders geweest. Om adequaat inzicht te krijgen in de werkelijke ontwikkeling van het resultaat achten wij het volgen van de gehanteerde waarderingsgrondslag echter gewenst. Zo hebben wij voor HBL berekend dat het exploitatieresultaat 1991 zonder de stelselwijziging eveneens negatief zou zijn geweest (uitgaande van 1.200 woningen en een normdotatie van f 900).

Tenslotte merken wij op dat het BDO rapport op pagina 15 vermeldt dat "naar alle waarschijnlijkheid" de dotatie aan het onderhoudsfonds ontoereikend was ter financiering van het toekomstig groot onderhoud. Deze opmerking is onjuist, omdat in principe het merendeel van het groot onderhoud niet via het onderhoudsfonds gefinancierd werd, maar rechtstreeks ten laste van de ABR (verplichte storting) verantwoord werd.



blz.5

Pagina 63 rapport commissie

Pagina 42 en 43 rapport BDO

BDO nuanceert de opvatting van Deloitte & Touche dat de vermogenspositie van de fusiepartners dusdanig verzwakt was dat ze niet de voor de sanering benodigde draagkracht zouden hebben.

De opstelling van het verloop van de ABR wijkt niet af van onze opstelling, noch de strekking van de opmerking. Door de wijziging van de waarderingsgrondslagen is men begonnen met het in beeld brengen van toekomstige onderhoudsverliezen en onrendabele investeringen over de gehele exploitatieduur van de vaste activa. Daarbij is rekening gehouden met de inmiddels ontstane negatieve afwijkingen ten opzichte van het saneringsplan. De verslechterende vermogens(financiële) positie is een indicatie dat de overname van Eyselshoven en de bijdrage in het kader van de sanering de financiële draagkracht van de twee betrokken instellingen te boven zou gaan.

Wij hebben de financiële draagkracht mede aan de hand van de vermogenspositie beoordeeld. Dit is tevens de reden waarom wij 1990 als vertrekpunt van de beoordeling van de financiële draagkracht hebben genomen.

De vermogenspositie van Het Zuiden en HBL was eind 1990 gezond (op basis van de destijds beschikbare begrotingen/gegevens). Eind 1991 blijkt dat de vermogenspositie van met name Het Zuiden drastisch is gewijzigd.

VROM heeft hiervan pas medio 1992 bij het ontvangen van de jaarrekening kennis kunnen nemen (zie rapport Deloitte & Touche pagina 1).

In maart 1991 werd in interne een concept-rapportage onderhoud duidelijk dat HBL over een periode van 10 jaar een achterstand in het onderhoud had (pagina 15 rapport Deloitte & Touche).

Overigens is er in het BDO rapport sprake van een overzicht van de vermogenspositie terwijl slechts het verloop van de ABR getoond wordt. In de vermogenspositie dienen echter (zoals destijds gebruikelijk binnen de Volkshuisvesting) eveneens de voorzieningen opgenomen te worden. Wel is van belang om de onderhoudsverplichting in de tijd te zien teneinde vast te stellen of er



blz.6

sprake is van een voorziening in de zin van een verplichting, dan wel gesproken moet worden van een bestemmingsreserve, waar nog de mogelijkheid bestaat de bestemming van een voorgenomen uitgave te wijzigen.

4 Afboeking f 26 miljoen op SBDI bezit in jaarrekening 1992 WBL

Pagina 99 rapport commissie

Pagina 93 rapport BDO

Volgens het rapport heeft de afboeking betrekking op de periode tot het jaar 2001 en niet, zoals het Deloitte & Touche rapport vermeldt, na deze periode.

Dit bedrag heeft echter wel betrekking op de periode na 2001.

Dit is met de controlerend accountant besproken. De berekening gaat uit van structurele tekorten na de saneringsperiode op de exploitatie van een aantal complexen van gemiddeld f 2 miljoen. Op basis van een disconteringsvoet van 7,5% bedraagt dit f 26 miljoen uitgaande van een eeuwigdurende reeks, terwijl de restant levensduur van de complexen minder was. Bij de berekening is verondersteld dat de complexen na de saneringsperiode eenzelfde exploitatietekort te zien geven. De afboeking is dus niet, zoals in het commissie- en het BDO rapport vermeld, op basis van gewijzigd inzicht in de sanering geschied, maar op basis van waardering van deze complexen over de gehele exploitatieduur (zie hiervoor pagina 15 van de jaarrekening 1992).

5 Rol VROM ten aanzien van de overname Eygelshoven door Het Zuiden

Pagina 41, 43, 93 rapport BDO

Volgens BDO constateert Deloitte & Touche ten onrechte dat VROM "... zich nooit partij heeft geacht in de overname van Eygelshoven door Het Zuiden." BDO constateert dat VROM sturend heeft opgetreden.

Wij handhaven onze conclusie. Immers de beslissing tot overname en de regeling van de bruidsschat lag uiteindelijk bij het Bestuur van Het Zuiden.

Gemeente Kerkrade heeft om financiële redenen Eygelshoven aan Het Zuiden overgedragen (bruidsschat f 5,3 miljoen; St. Pietersrade f 15 miljoen).

VROM maakt wel melding van haar voorkeur voor Het Zuiden om zowel financiële redenen alsook bestuurlijke en beheerstechnische redenen, in samenhang met de afkoop van de renteloze lening aan de Gemeente Kerkrade.

Zie brief stas 27 maart 1991 aan Gemeente Kerkrade.



blz.7

6 Jaarrekening 1994 WBL; berekening vermogenstekort

Pagina 5 en 88 rapport BDO

BDO maakt een kanttekening bij onze opmerking dat "... de indruk bestaat dat het berekende tekort tot stand is gekomen uitgaande van de meest negatieve inschattingen van de ontwikkelingen." BDO argumenteert dat "... het toepassen van de potentiële inderdien capaciteit een positief en dus tegengesteld effect heeft op de vermogenspositie".

Uit de correcties van de jaarrekening 1994 door KPMG blijkt dat onze opmerking terecht is geweest, immers de belangrijkste correcties zijn:

- De voorziening voor overfinanciering is ten gunste van het resultaat gebracht en gedeeltelijk in de bedrijfswaarde geïntegreerd.
- Door gewijzigd inzicht in de onderhoudssituatie bleek dat de de voorziening (planmatig) onderhoud te ruim berekend is waardoor de levensduur met 5 jaar is verlengd.

Uiteindelijk hebben de correcties geleid tot een stijging van het eigen vermogen van f -175 miljoen tot f -108 miljoen (na correcties).

Het negatief jaarresultaat stijgt hierdoor van f -59 miljoen tot f -23 miljoen.

drs. M.A. van Buul RA

drs. J.M.M.H. Vondenhoff RA