

Vergaderjaar 2008–2009

**31 924 XI**

## **Slotwet en jaarverslag Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van de begrotingsstaat van het Waddenfonds 2008**

**Nr. 10**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 juni 2009

Naar aanleiding van het wetgevingsoverleg op 24 juni jl. (over de slotwet en het jaarverslag 2008: kamerstuk 31 924 XI) stuur ik u hierbij de toegezegde brief met achtergrond en nadere motivering van de voorgenomen tariefswijzigingen van het Kadaster. In het voortgezet AO op 2 juli zal deze brief worden besproken.

De huidige economische situatie heeft onder meer een zware weerslag op de vastgoed- en woningmarkt. Het zelfstandig bestuursorgaan Kadaster, dat voor zijn werkaanbod voor een groot deel van deze markt afhankelijk is, ondervindt hiervan de gevolgen. De huidige financiële situatie van het Kadaster is precair door tariefdalingen in 2007 en voorgaande jaren, de onvoorziene economische ontwikkelingen in 2008 en 2009 (met de genoemde gevolgen voor de vastgoed- en woningmarkt), de geringe kostenflexibiliteit, investeringen ten behoeve van nieuwe wettelijke taken en vernieuwing van de organisatie. De omzetcijfers van het Kadaster laten tot vandaag nog geen verbetering van de vastgoedmarkt zien, ondanks diverse zeer recente initiatieven om de woningmarkt te stimuleren.

In onderstaande wordt ingegaan op de meest recente (financiële) cijfers, de maatregelen en de vooruitzichten.

#### **Actuele cijfers**

De resultaten over de eerste vijf maanden van dit jaar zijn op dit moment bekend. Het werkaanbod van akten en hypotheekstukken blijft in deze periode circa 30% achter bij de planning die was neergelegd in het MBP (Meerjarenbeleidsplan) 2009–2013. De totale omzet blijft als gevolg hiervan circa 25% achter bij dit MBP. Als deze lijn zich over het gehele jaar zou voortzetten, resulteert dit in een omzet die meer dan € 60 mln achterblijft bij de planning, wat zou leiden tot een negatief eigen vermogen van minus € 43 mln.

De voorspellingen in de markt over de ontwikkeling van de financiële, economische en vastgoedsituatie voor dit en komend jaar zijn uiteenlopend. Om zo goed mogelijk te anticiperen op de marktomstandigheden heeft het Kadaster verschillende scenario's doorgerekend, waaronder een scenario van 30% werkaanbodaling ten opzichte van het MBP 2009–2013.

Gelet op het economisch tijdstip heb ik reeds eind 2008 bij de goedkeuring van het MBP 2009–2013 het Kadaster gevraagd besparingsmaatregelen in beeld te brengen teneinde te anticiperen op een sterke daling op de vastgoed- en woningmarkt. Het Kadaster heeft zelf ook sinds medio 2008 al acties ondernomen die hieronder worden toegelicht bij «Kostenbesparende maatregelen».

### **Kostenbesparende maatregelen**

De maatregelen voor kostenbesparingen bestaan uit drie componenten:

- Daling kosten gerelateerd aan daling omzet. Het betreft vooral personele kosten.
- Kostenbesparingen op middellange termijn.
- Besparingsmogelijkheden bij projecten.

#### *Personele kosten*

Het lagere werkaanbod betekent dat het Kadaster de flexibele kosten aan inhuur en uitbesteed werk terugbrengt. De besparing op de (directe) productiegerelateerde kosten zal naar verwachting circa € 5 miljoen bedragen. De capaciteit bij de directie Rechtszekerheid van het Kadaster die gerelateerd is aan het werkaanbod akten en hypotheekstukken is afgeschaald.

Daarnaast is ook gekeken naar de mogelijkheid om het aantal vaste medewerkers terug te brengen. Dit is echter geen reële optie voor kostenbesparingen op korte termijn, omdat het Kadaster als publiekrechtelijke ZBO eigen risicodragers is en het bij ontslag de kosten behoudt. Bovendien is op dit moment geen sprake van boventaligheid van vast personeel. Medewerkers worden bijvoorbeeld ingezet voor het wegwerken van werkvoorraad en in projecten.

De inhuur van externen is in de afgelopen maanden sterk afgenomen. Op 31 december 2008 werden 677 fte externen ingehuurd<sup>1</sup>. Eind januari 2009 waren dit er nog 640 fte en eind april 2009 471 fte. Waar mogelijk wordt de externe capaciteit verder afgebouwd in verband met het dalende werkaanbod.

#### *Kostenbesparingen op middellange termijn*

Vanaf 2004 zijn structurele kostenbesparende maatregelen genomen zoals het terugbrengen van het aantal directies (van 16 naar 5), het sluiten van kantoren (van 18 naar 8 vestigingen), het ontwikkelen van shared services t.a.v. ICT, interne services, klantenservice en het inrichten van een mobiliteitsprogramma.

Tegenover deze besparingen staan investeringen en werkzaamheden ten behoeve van nieuwe wettelijke taken zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, Basisregistratie Kadaster en Topografie, WKPB (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen), KLIC (Kabel- en Leidingen Informatie Centrum) en Energielabels. Deze maatregelen en taken hebben door noodzakelijke investeringen in eerste aanleg een kostenverhogend en fte-verhogend effect gehad. De beoogde revenuen komen later. Desondanks heeft het Kadaster in 2008 maatregelen genomen om binnen de

<sup>1</sup> Van deze 677 fte werd circa 350 fte ingezet voor productie t.b.v. rechtszekerheid en vastgoedinformatie (de conjunctuurgevoelige werkzaamheden), de rest werd overwegend ingezet t.b.v. projecten zoals digitalisering van kaarten en archief, opschonen erfdiensbaarheden, enz. In het algemeen streeft het Kadaster naar 30% flexibele capaciteit (inhuur) in de productiesfeer.

begroting te blijven. Voorbeelden daarvan zijn korting op dagen ICT-inzet, afbouw externe inhuur, uitstel en temporisering van projecten.

Voor de lange termijn worden structurele besparingen gezocht die meer voorbereidingstijd nodig hebben en niet reeds in 2009 effect zullen hebben. Lange termijn maatregelen hebben betrekking op huisvesting (verdere concentratie door sluiting kantoren, werkplekconcept), IT (outsourcing, concentratie Klantcontactcentrum) en de wijze waarop personeel wordt ingezet in de primaire en ondersteunende processen. Ook wordt bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheden van het aanpassen van de arbeidsvoorwaarden. Het Kadaster gaat de mogelijke effecten van deze maatregelen onderzoeken.

#### *Besparingen op projectenportfolio 2009*

Naast voornoemde punten is ook het projectenportfolio expliciet bekeken op nut en noodzaak. De belangrijke investeringsprojecten zijn omschreven. Aan alle projecten gaat een business case vooraf. De projecten hebben een directe relatie met de doelstellingen en afspraken die vermeld staan in het MBP en kennen een wettelijke basis. Het schrappen van deze projecten (zoals digitalisering van kaarten en automatische verwerking van akten) heeft een direct gevolg voor de kwaliteit van dienstverlening, de toezeggingen en afspraken die het Kadaster met zijn stakeholders heeft gemaakt of de uitvoering van een wettelijke taak. Daarnaast leidt schrappen van deze projecten onvermijdelijk tot verlies van werkgelegenheid.

De investering in genoemde projecten bedraagt € 30 miljoen aan inzet IT medewerkers, business medewerkers en inhuur externen (IT en business). De projectenportfolio is geëvalueerd met de opdrachtgevers en klanten, zoals VROM, LNV, BZK en EZ. Deze partijen hebben niet gekozen voor het wijzigen dan wel schrappen van hun opdrachten aan het Kadaster.

#### *Conclusie*

Ik ben van mening dat met uitvoering van bovenstaande maatregelen alle mogelijkheden op korte termijn worden benut. Verdere maatregelen zullen direct van invloed zijn op het behalen van doelstellingen en het gewenste service- en kwaliteitsniveau. De effecten van maatregelen voor wat betreft kostenbesparingen op middellange en lange termijn zijn thans ongewis, maar zal ik betrekken bij mijn beoordeling van MBP 2010–2014 dit najaar.

### **Financiën op korte en langere termijn**

#### *Achtergrond*

Het Kadaster is hoofdzakelijk een tariefgestuurde organisatie. De omzet wordt geraamd met behulp van een ramingsmodel, waarin bijvoorbeeld de verwachtingen van het CPB als parameter zijn opgenomen. De ramingen leiden tot een verwacht werkaanbod en omzet. Gerelateerd aan de verwachte omzet en de hoogte van het eigen vermogen biedt het Kadaster jaarlijks mij ter vaststelling, bij het geactualiseerde meerjarenbeleidsplan, een bijbehorend tariefvoorstel aan. De omzet van de producten van het Kadaster hangt sterk samen met de bewegingen op de vastgoedmarkt. Deze omzet is door het Kadaster moeilijk of niet te beïnvloeden. In de hausse van de vastgoedmarkt in de negentiger jaren van vorige eeuw en de eerste jaren van deze eeuw bouwde het Kadaster een eigen vermogen op dat boven de wettelijke norm lag. In overleg met mij en mijn voorgangers is dat eigen vermogen afgebouwd door opeenvol-

gende tariefdalingen. Tijdens het afbouwen van het eigen vermogen ontstond de huidige financiële crisis, waardoor het vermogen van het Kadaster in twee jaar tijd negatief is geworden.

Het eigen vermogen is wettelijk genormeerd. Het normvermogen bestaat uit een conjunctureel deel (vastgesteld op € 34 mln) en een structureel deel (vastgesteld op 1/3 van het balanstotaal; thans circa € 58 mln). Eind 2006 bevond het eigen vermogen zich nog boven het normvermogen. Destijds is, in de omstandigheden van die tijd, een bewuste keuze gemaakt voor tariefaanpassing om het eigen vermogen te laten dalen. In combinatie met gepland verlies, investeringen in BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en een lagere omzet was eind 2007 sprake van een eigen vermogen van € 58 mln.

Eind 2007 werden de eerste effecten van de kredietcrisis zichtbaar op de woningmarkt. Op dat moment kon niet worden voorzien welke gevolgen de crisis in 2008 zou hebben. De tarieven voor 2008 zijn daarom in eerste instantie beperkt verhoogd met 5% (sterke tariefschommelingen zijn immers ongewenst). In het eerste halfjaar van 2008 werd duidelijk dat de gevolgen van de crisis fors waren. Om te voorkomen dat het Kadaster dat boekjaar met een negatief vermogen zou afsluiten, zijn de tarieven per 1 juli 2008 tussentijds met gemiddeld 26% verhoogd. Dat was een ongebruikelijke maatregel die weliswaar niet strookte met de wens van stabiele tarieven, maar een zo ernstige daling van het werkaanbod kon niet anders worden gecompenseerd. De scherpe conjunctuuromslag en terugval van het aantal transacties op de woningmarkt hebben, in combinatie met de tariefsverhoging, geleid tot een eigen vermogen van € 8 mln eind 2008. Dit is een zeer kleine buffer voor een organisatie van deze omvang. Voor 2009 heb ik daarom de tarieven verhoogd met 10%, zodat het eigen vermogen enigszins kon aangroeien. Zoals gezegd blijft de omzet dit jaar ver achter bij de verwachting, en zie ik mij genoodzaakt wederom een tussentijdse tariefsverhoging toe te passen.

Voor het veiligstellen van de liquiditeitspositie is met het ministerie van Financiën een kredietfaciliteit overeengekomen van € 60 miljoen. Dit is nodig om te voorkomen dat het Kadaster in 2009 in liquiditeitsproblemen komt en om de continuïteit en kwaliteit van de wettelijke taken van het Kadaster te waarborgen.

### *Conclusie*

De financiële positie van het Kadaster wordt op korte termijn gekenmerkt door een oplopend liquiditeitstekort. Ook de solvabiliteit is onvoldoende. De financiële continuïteit wordt thans gewaarborgd door de kredietfaciliteit. Op langere termijn acht ik de solvabiliteit wél voldoende. Wanneer de markt zich herstelt zal ook bij het huidige tariefniveau de vermogenspositie van het Kadaster sterk verbeteren als gevolg van een positief resultaat. Ik wil echter niet eenvoudigweg wachten op een herstel en grijp derhalve in met een combinatie van kostenbesparingsmaatregelen en tariefsaanpassingen. Uiteindelijk moet dit leiden tot een stevige buffer in de vorm van eigen vermogen, waardoor procyclische tariefsaanpassingen (tariefsverhoging in slechte tijden) als waarvan nu sprake is kunnen worden voorkomen.

### *Tariefvoorstel*

Zoals uit bovenstaande blijkt, kan de omzetsderving niet volledig door kostenbesparingen worden gecompenseerd. De realiteit noodzaakt mij om – naast de genoemde kostenbesparingen – het Kadaster goedkeuring te verlenen voor tariefsverhogingen per 1 augustus 2009 van gemiddeld

25%. Uitgangspunt voor deze tariefsverhogingen is een omzetzakelijke daling van 25%. Ondanks deze verhoging koerst het Kadaster aan op een ongewenst negatief eigen vermogen van € 22 mln ultimo 2009.

Om een correctie toe te passen voor het achterblijvende werkaanbod van de desbetreffende producten en om de omzet op jaarbasis op het niveau te krijgen van de kosten op jaarbasis, is een verhoging nodig van de kadastrale tarieven van 30 tot 35%. Dit geldt alleen voor de in de Regeling tarieven Kadaster opgenomen tarieven voor de kadastrale registratie en informatieverstrekking, niet voor andere taken zoals topografie en KLIC. Vanuit het streven om toe te werken naar meer kostendekkende tarieven per productgroep, wordt voorgesteld de verhoging gedifferentieerd toe te passen, als volgt:

- verhoging van de tarieven voor inschrijving van stukken met 30%
- verhoging van de tarieven voor landmeetkundige werkzaamheden met 35%
- verhoging van het inzagetarief in Kadaster-on-line met 37%
- verhoging van de andere tarieven voor informatieverstrekking met 30%.

Voor een aantal veel voorkomende producten betekent het tariefsvoorstel het volgende:

Product	RtK artikel	Tarief	Verhoging in %	Tarief
		per 1 januari 2009		per 1 augustus 2009
Aktepost (ambtshalve meting)	2	€ 740	35	€ 995
Akte van levering	4	€ 110	30	€ 145
Hypotheek- of koopakte	4	€ 91	30	€ 120
Splitsing perceel vooraf	16	€ 410	35	€ 550
Grensreconstructie	15	€ 525	35	€ 710
	7, 10,			
Kadaster-on-line	13	€ 2,15	37	€ 2,95
	7, 10,			
Uittreksel per post	13	€ 11,40	30	€ 14,80
Erfdienstbaarheden-onderzoek tot 1929	12	€ 101	30	€ 130
TOP10NL per gemeente	22	€ 425	0	€ 425
KLIC-melding	22a	€ 24	0	€ 24

### Vervolg

De genoemde en nog te onderzoeken kostenbesparingsmaatregelen zullen worden verwerkt in het nieuwe Meerjarenbeleidsplan 2010–2014 waarover ik in het najaar besluit. In dat kader zal ook worden onderzocht in hoeverre de huidige strategie van het Kadaster ten aanzien van taken en taakuitoefening, alsmede kostenstructuur en financiële strategie moeten worden bijgesteld in het licht van de huidige financiële ontwikkeling. Ik heb het Kadaster gevraagd naar maatregelen om de kostenflexibiliteit te verhogen en om verdergaande besparingsmaatregelen in kaart te brengen.

Ik streef ernaar dat het Kadaster weer een gezonde financiële positie krijgt (waaronder een opbouw van het eigen vermogen tot het normvermogen) waarbij de kwaliteit van de taakuitoefening is gewaarborgd en waarbij de tevredenheid van gebruikers en opdrachtgevers op minimaal het huidige hoge niveau blijft. Dit alles bij zo laag mogelijke en stabiele tarieven, met bijbehorende financiële buffer. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en het effect van de huidige maatregelen (kostenbesparingen en strategie) zal ik bij de beoordeling van het MBP 2010–2014 bezien of verdere tariefsaanpassingen noodzakelijk zijn.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. M. Cramer

**Ontwikkeling tarieven Kadaster**

