

Vergaderjaar 1998–1999

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

Nr. 53

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 9 september 1999

Inleiding

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), laatstelijk gewijzigd op 18 mei 1998, sturen toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven jaarlijks voor 1 juli hun jaarstukken aan de Minister. Voor 1 december heb ik elke instelling individueel op de hoogte gebracht van mijn oordeel over de prestaties voor wat betreft het doeltreffend optreden, het rechtmatig handelen en de financiële continuïteit. Tevens werd er een totaalbeeld van de gehele sector opgesteld. Op basis van de jaarstukken en bijlagen daarbij, heb ik u geïnformeerd conform het gestelde in artikel 43.a van het BBSH over de prestaties van de sector als geheel in 1997 (TK 1998–1999, 24 508, nr. 49, d.d. 16 maart 1998).

In mijn brief en rapport van 16 maart heb ik aangaande de beoordeling van de financiële continuïteit van toegelaten instellingen geconstateerd dat de overgrote meerderheid van de sector er financieel voldoende tot goed voorstaat. Ik heb u toen ook gemeld dat 105 (106 bij nader inzien) instellingen financieel nog nader onderzocht zouden worden. Deze 106 waren door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geselecteerd op basis van een te laag weerstandsvermogen, het niet of onvolledig indienen van jaarstukken of omdat de instelling reeds saneringssteun ontving.

Middels het bijgevoegde rapport¹ breng ik u op de hoogte van de stand van zaken. Het rapport dient gezien te worden als een aanvulling op mijn brief en rapport van 16 maart. Bij deze geef ik u de belangrijkste resultaten.

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

Overzicht

Het CFV selecteert instellingen met name op basis van een te laag weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen is opgebouwd uit het eigen vermogen, de gereserveerde middelen (voorzieningen voor onderhoud) en egalisatierekeningen in het kader van de brutering. Daarnaast waren zes instellingen geselecteerd omdat zij de jaarstukken te laat hadden ingediend (na beoordeling werden zij niet meer beschouwd als instellingen met een te laag weerstandsvermogen).

De facto heeft het CFV 100 instellingen nader onderzocht op basis van een te laag weerstandsvermogen. Tien daarvan bleken financieel uiteindelijk wel voldoende draagkrachtig te zijn. Van de resterende 90 werd geconstateerd dat 57 instellingen weliswaar een te laag weerstandsvermogen hebben, maar dat zij zodanig maatregelen genomen hebben dat het CFV er op vertrouwt dat niet binnen vijf jaar een beroep op steun gedaan hoeft te worden. Er zijn 21 instellingen die een te laag weerstandsvermogen hebben en die naar het inzicht van het CFV onvoldoende maatregelen genomen hebben. Er zijn negen instellingen die momenteel op enige wijze door het CFV gesaneerd worden. In drie gevallen bestond op 1 april nog geen eindbeeld.¹

Overzicht nader onderzochte instellingen

totaal nader onderzocht	106	
af i.v.m. te laat indienen stukken maar voldoende weerstandsvermogen		6
af i.v.m. voldoende weerstandsvermogen		10
af i.v.m. onderzoek niet afgerond op 1 april		3
onvoldoende weerstandsvermogen	87	
waarvan wel voldoende maatregelen		57
waarvan onvoldoende maatregelen		21
waarvan saneringsgevallen		9

Achtergrond nader onderzochte instellingen

Vooral in de provincies Groningen, Utrecht en Flevoland werden instellingen geselecteerd voor nader onderzoek. Het vervolgonderzoek wees uit dat de geselecteerde instellingen in met name Groningen, Friesland en Flevoland daadwerkelijk een laag weerstandsvermogen hadden.

Hoewel allerlei typen instellingen nader onderzocht werden, zijn er enkele kenmerken die opvallend zijn omdat bij dergelijke instellingen zich vaker problemen voordoen:

- Instellingen met veel jong bezit (gerealiseerd onder het systeem van Dynamische Kostprijs, DKP);
- Instellingen met (veel) woningen voor ouderen: deze instellingen hebben vaak een beperkt en eenzijdig bezit (vaak ook nog DKP);
- Instellingen met grote opgaven in het kader van herstructurering. Deze instellingen kunnen er financieel weliswaar nog goed voorstaan, maar zij staan voor grote investeringen in de vroeg naoorlogse voorraad;
- Instellingen met een grote bouwtaakstelling op VINEX locaties;
- Instellingen die werkzaam zijn in de voormalige groeikernen en groeisteden (jong, duur bezit).

Saneringsgevallen

Negen toegelaten instellingen werden door het CFV geselecteerd en onderzocht, omdat ze saneringssteun (hebben) ontvangen dan wel zich hiervoor hebben aangemeld. In vijf gevallen was daarmee meer dan 100

¹ Een van deze drie is inmiddels wel beoordeeld en voldoende draagkrachtig bevonden. De andere twee worden op basis van de jaarstukken over 1998 met prioriteit beoordeeld.

miljoen gemoeid. In drie gevallen heeft sanering inmiddels geleid tot een fusie met een draagkrachtige instelling.

Maatregelen

Het nadere onderzoek van het CFV heeft aangetoond dat er geen acute maatregelen getroffen hoeven te worden buiten de reeds lopende trajecten van sanering en monitoring of stimulering tot het nemen van maatregelen door de instellingen zelf.

De meeste instellingen uit het nadere onderzoek zijn zich bewust van hun positie en zoeken naar oplossingen. Hetzij in de vorm van een fusie met een draagkrachtige partner, hetzij door verkoop van huurwoningen en/of het afdekken van toekomstige herfinancieringsrisico's. Het CFV en de Inspectie Volkshuisvesting monitoren deze instellingen gezamenlijk. Dit betekent dat er periodiek overleg plaatsvindt om te bezien of de maatregelen het beoogde effect sorteren. Instellingen die hebben aangegeven maatregelen te zullen treffen, maar waarbij het nog onduidelijk is welk besluit er genomen zal worden, worden gemaand dit proces te versnellen.

Er zijn 21 instellingen waar het weerstandsvermogen te laag is en waar bij ongewijzigd beleid de financiële continuïteit in gevaar komt, terwijl er onvoldoende of geen maatregelen getroffen worden. Deze instellingen heb ik een brief gezonden en aangekondigd dat op korte termijn overleg met hen plaatsvindt. Ik heb deze instellingen, al naar gelang de aard van de instelling en de aard van de problemen, verzocht de volgende mogelijkheden nader te onderzoeken:

- Het risicoprofiel nadrukkelijker in beeld te brengen;
- De woningmarktomstandigheden in kaart te brengen (met name betrekking hebbend op de opgave in het kader van de herstructurering);
- Een strategisch beleidsplan op te stellen;
- Een financiële meerjarenraming op te stellen (langer dan vijf jaar);
- Het draagvlak te verbreden (met name instellingen met eenzijdig opgebouwd bezit: monumenten, studentenhuisvesting, ouderenhuisvesting);
- Woningen te verkopen;
- Bedrijfswaardeberekeningen te actualiseren;
- Een fusiepartner te zoeken.

Inmiddels zijn de jaarstukken van alle instellingen over 1998 ontvangen. De instellingen die in 1997 een te laag weerstandsvermogen hadden (respectievelijk de 57 en 21 instellingen uit het nadere onderzoek) zullen met speciale aandacht beoordeeld worden. In de loop van december zal ik u middels het Toezichtsverslag sociale huursector 1998 wederom berichten wat de stand van zaken is, zowel voor wat betreft de doeltreffendheid, de rechtmatigheid als de financiële continuïteit van de sector als geheel.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes