

Vergaderjaar 2002–2003

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

Nr. 64

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 mei 2003

### Inleiding

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) hebben woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven voor 1 juli 2002 hun jaarstukken over 2001 aan mij gestuurd. Voor 1 december jongstleden heb ik elke instelling individueel op de hoogte gebracht van mijn oordeel over de prestaties in 2001 voor wat betreft het al dan niet rechtmatig handelen en de financiële continuïteit. Op basis van de jaarstukken en de bijlagen daarbij<sup>1</sup>, informeer ik u conform het gestelde in artikel 43a van het BBSH over de prestaties van de sector als geheel. Ik bied u mijn excuses aan voor het feit dat ik u nu pas op de hoogte stel en niet op het voorgeschreven moment in december jongstleden.

Ik wil u er op wijzen dat het hiernavolgende betrekking heeft op de prestaties in 2001. Op relevante onderdelen worden de prestaties vergeleken met voorgaande jaren maar ook met de voornemens van de sector voor 2001, zowel op basis van de eigen voornemens van de sector als op basis van het Prognosemodel van VROM<sup>2</sup>. Deze vergelijkingen zijn verwerkt in het bijgevoegde Toezichtsverslag sociale huursector. Ten aanzien van de financiële aspecten heb ik mij laten adviseren door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Het CFV heeft een aantal nadere financiële analyses verricht welke beschreven staan in het bijgevoegde financiële verslag van het CFV.

Als bijlagen bij deze brief treft u drie rapporten aan: het financiële verslag van het CFV, het volkshuisvestelijke verslag opgesteld door VROM en een rapport met de door VROM uitgevoerde analyse van de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties voor 2002. In deze brief treft u een samenvatting aan van de rapporten alsmede de conclusies die ik daaraan verbind.

In paragraaf 1 van deze brief heb ik de belangrijkste beleidsconclusies aangegeven. In paragraaf 2 wordt de financiële situatie van de sector nader aan de orde gesteld. Dit is een samenvatting van de rapportage die

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

<sup>2</sup> In de brief van 27 juni 1996 is de Tweede Kamer een samenhangend inzicht geboden in de financiële positie van de sociale huursector in relatie tot de investeringsopgave en het huurbeleid op basis van het Prognosemodel voor de periode 1997–2009. Dit was een regionale uitwerking van het eerder opgestelde landelijke model. In het Toezichtsverslag 1997 zijn voor het eerst ook vergelijkingen gemaakt tussen de realisatie volgens de kerngegevens en de verwachtingen volgens dit regionale Prognosemodel.

In 2002 is het Prognosemodel op basis van de jaarstukken over 2000 wederom geactualiseerd voor de periode 2001–2010. Aanleiding voor het actualiseren van het model was de Nota Mensen Wensen Wonen waarin een aantal beleidsmatige accenten anders worden gelegd. Ook de, op dat moment, gunstige economische ontwikkeling heeft geleid tot een actualisatie. Voorts zijn de intentieafspraken, die voormalig Staatssecretaris Remkes in 2002 met de provincies en gemeenten heeft ondertekend in het Prognosemodel verwerkt. Tevens is de trend van de ontwikkelingen in de sociale huursector, die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, verwerkt in het Prognosemodel.

door het CFV is opgesteld. In paragraaf 3 worden de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en prestaties in 2001 samengevat. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de mutaties in de voorraad, de ontwikkeling van de huren, de toewijzing van woningen aan de doelgroep en de kwaliteit van de voorraad door onderhoud en verbetering. Ook zal nader worden ingegaan op de inspanningen van de woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid van buurten en wijken, de mate waarin duurzaam bouwen en verbeteren werden opgepakt en de relatie tussen huurders en verhuurders. Ook komen de inspanningen van woningcorporaties op het terrein van wonen en zorg aan de orde, aangezien eind 2001 dit zesde verantwoordingsveld werd toegevoegd aan het BBSH. In paragraaf 4 wordt ingegaan op de individuele beoordelingen per instelling en kwesties die in het kader van het interim-beleid ten aanzien van het werkdomein van woningcorporaties aan de orde zijn geweest. In de 5e paragraaf tenslotte staat een samenvatting van de analyse van de prestatieafspraken voor 2002 tussen woningcorporaties en gemeenten.

### **Paragraaf 1 Beleidsconclusies**

Terugkijkend naar 2001 constateer ik met genoegen dat corporaties op een aantal onderdelen goede prestaties geleverd hebben. De woningcorporaties hebben gezamenlijk € 317 miljoen geïnvesteerd in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dat is aanmerkelijk meer dan de sector van plan was en bijna het dubbele ten opzichte van het jaar daarvoor. Ook werd er meer dan in het voorgaande jaar aan onderhoud en verbetering van de voorraad besteed, ruim € 3 miljard en dat kwam ongeveer overeen met de voornemens. Tegelijk bleef de gemiddelde huurverhoging in 2001 ruim onder de inflatie (2,7% versus 4,5%).

Het bijgevoegde Toezichtsverslag laat echter ook zien dat veel resultaten van de sociale huursector in 2001 zijn achtergebleven bij de beleidsvoornemens. Het gaat dan met name om de verkoop van huurwoningen, de nieuwbouw en de herstructurering in de steden. De corporatiesector heeft wel veel inspanningen geleverd, maar de resultaten zijn nog niet op het niveau dat wenselijk is. Ik wil er wel aan toevoegen dat vertraging in de herstructurering en de nieuwbouw niet uitsluitend op het conto van de sociale huursector geschreven mag worden, maar dat ook gemeenten daarin een rol vervullen. Een en ander is mede een gevolg van de zorgvuldigheid die betracht moet worden in het volgen van procedures rond te herstructureren wijken. De achterblijvende (sociale) nieuwbouw hangt ook samen met de omstandigheden op VINEX-nieuwbouwlocaties in het algemeen. Inmiddels zijn op mijn verzoek tijdelijke aanjaagteams actief om knelpunten op een aantal van deze locaties te verhelpen. Deze aanjaagteams bestaan uit ambtenaren van VROM en externe deskundigen, mede afkomstig uit de corporatiesector.

Prestatieafspraken zijn een bruikbaar instrument om de samenwerking tussen woningcorporaties en lokale overheden te stroomlijnen. Over 2001 blijkt dat 48% van de voorraad sociale huurwoningen valt onder feitelijk afgesloten prestatieovereenkomsten. In deze overeenkomsten komt een brede en gevarieerde hoeveelheid beleidsthema's aan de orde. Het is toe te juichen dat partijen hierover met elkaar in gesprek zijn en gezamenlijk intenties formuleren. De nadruk heeft echter veelal gelegen op kwalitatieve aspecten van prestaties, waardoor afspraken een intentioneel en onvoldoende «hard» karakter hebben. De grote opgave in het wonen voor de komende jaren vraagt dan ook om een effectiever optreden door alle partijen gezamenlijk. De inzet van lokale partners moet daarom meer gericht worden op afdwingbaarheid van de nakoming van afspraken. Ook zou er meer nadruk moeten zijn op het kwantificeren van afspraken.

Zo zullen in de 50 prioritaire wijken strakkere en concretere afspraken moeten worden gemaakt om tot gewenste resultaten te komen. Het is hierbij van belang dat er een door de lokale partijen gedeeld en gedragen kader voor deze afspraken bestaat om inzet en resultaten te optimaliseren. Ook elders kan op een dergelijke wijze gekomen worden tot afspraken, die toegespitst zijn op specifieke problemen en concrete oplossingen. Ik verwacht voor deze wijken contracten waarin concrete prestaties zijn vastgelegd door gemeenten en andere lokale partijen, waaronder de woningcorporaties, zodat binnen vastgelegde termijnen inhoudelijke prestaties zullen worden waargemaakt.

De financiële positie van de sector als geheel kan geen belemmering zijn, aangezien de continuïteit in de corporatiesector gewaarborgd is. Dit blijkt uit een verdere stijging van het weerstandsvermogen naar € 14,4 miljard. De ongelijke verdeling van dit vermogen is niet veranderd, hoewel er ook op regionaal niveau voldoende middelen lijken te zijn om de tot op heden geformuleerde opgave op te pakken. Dit leidt tot de conclusie dat feitelijk onvoldoende geïnvesteerd wordt om de aanpak van wijken in de (grote) steden te versnellen. Anderzijds kunnen ook teruglopende verkopen een negatief effect hebben op het tempo waarmee nieuwe (onrendabele) investeringen gepleegd worden. Solidariteit in de sector is dan ook nodig om vertraging in de stedelijke vernieuwing te voorkomen. Ik heb waardering voor de initiatieven die momenteel door de sector worden uitgewerkt zoals bijvoorbeeld het voorstel van «De vernieuwde Stad» (een platform van grootstedelijke corporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aedes) om de borgingsruimte in de sector te mobiliseren door een speciaal Garantiefonds te creëren. Ik ben met de sector in gesprek om de in ontwikkeling zijnde initiatieven op hun merites te bezien. Ik zal u zo snel mogelijk nader informeren over de verschillende mogelijkheden om het proces van matching te bevorderen, alsmede over mijn plannen mochten de eigen initiatieven uit de sector onvoldoende van de grond komen of onvoldoende middelen opleveren.

De trend van schaalvergroting is in 2001 verder doorgezet met een substantieel aantal fusies. Fusies kunnen een rol spelen in het verbeteren van doelmatigheid en gebruikt worden als een vorm van matching. Dergelijke interne en op de werkorganisatie gerichte veranderingsprocessen vergen echter veel tijd en energie. Toch dient de inzet van woningcorporaties ook op korte termijn primair gericht te blijven op de externe omgeving (in ieder geval bewoners en gemeenten) en op de inhoudelijke prestaties. Intern gerichte inspanningen dienen echt een duidelijke meerwaarde te hebben voor het realiseren van de opgave. Daarom zijn er, mede op basis van de geschetste trend, medio 2002 aanvullende beleidsregels ten aanzien van fusies bekend gemaakt. Uiteindelijk zal de totale omvang van de prestaties in deze sector toe moeten nemen. Het gaat dan vooral om meer en betere resultaten wat betreft wonen en zorg, leefbaarheid en het behoud van voldoende betaalbare huisvesting.

Ik vertrouw erop dat de corporatiesector haar verantwoordelijkheid neemt. Niettemin is het op onderdelen nodig in de regelgeving waarborgen voor voldoende continuïteit en prestaties vast te leggen. Er wordt dan ook een aantal inhoudelijke wijzigingen van het BBSH voorbereid, zoals aangekondigd in mijn aan u gerichte brief van 16 december 2002 (TK 2002–2003, 28 691, nr. 3). Het gaat dan bijvoorbeeld om de verplichting tot het opstellen van een treasury-statuut, een 7e prestatieveld (bevordering eigen woningbezit) en de verplichting om inspanningen in de herstructurering van bepaalde wijken in kaart te brengen. Deze wijzigingen zijn tevens bedoeld om beleidsinhoudelijke prestaties te verbeteren, naast de wens om tot meer transparantie in het toezicht te komen.

## Paragraaf 2 De financiële continuïteit

De financiële positie van de volkshuisvestingssector is op basis van de verantwoordingsstukken over 2001 wederom verbeterd. Het weerstandsvermogen op basis van de historische kostprijs steeg naar € 14,4 miljard.<sup>1</sup> De toename wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de winst op de verkoop van woningen. Het gerealiseerde resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening ligt, evenals in 2000, rond de nullijn. Het in het voorgaande verslagjaar door de woningcorporaties geprognosticeerde positieve resultaat voor 2001 is derhalve wederom achtergebleven. De belangrijkste oorzaak daarvoor ligt bij de hogere overige bedrijfslasten en de hogere personeelslasten.

**Tabel 1 Resultaat: baten en lasten**

	Nominaal x € 1 miljoen	
	2000	2001
Jaarresultaat	591	1 012
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	27	55
Verkoopwinst	858	952
Onrendabele investeringen	356	414
Bedrijfsopbrengsten	10 385	10 665
Rentelasten	4 776	4 598
Personeelslasten	986	1 101
Lasten onderhoud	2 332	2 371
Overige bedrijfslasten	1 648	1 843

De prognoses van dit resultaat door woningcorporaties voor de komende jaren (2002 en verder) laten een stijgend positief saldo zien. Gecorrigeerd voor de bedrijfswaarde, onder aftrek van een marge voor onzekerheid, bedraagt het weerstandsvermogen ultimo 2001 € 23 miljard. Het minimaal gewenst weerstandsvermogen, gebaseerd op het door het CFV vastgesteld risicoprofiel, bedraagt nagenoeg € 13 miljard. De vermogensovermaat, zijnde het verschil tussen het minimaal gewenst en het gecorrigeerde weerstandsvermogen, ligt derhalve evenals ultimo 2000, op ruim € 10 miljard. De ongelijke verdeling van de vermogensovermaat over het land is ten opzichte van het voorgaande boekjaar niet veranderd. De volkshuisvestelijke opgaven concentreren zich in de regio's waar de woningcorporaties gemiddeld de financieel zwakste positie hebben. Voor een antwoord op de vraag of de vermogensovermaat toereikend is voor de betaalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgaven van woningcorporaties, zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd. Voor de daarbij gehanteerde uitgangspunten is mede gebruik gemaakt van gegevens van de onderzoeken van de Commissie Koning (de Commissie Kosten-Kostendragers) en het onderzoeksinstituut OTB. Uit de berekeningen van de te verwachten kosten en opbrengsten voor vernieuwing en herstructurering blijkt, dat in een ongunstig scenario het resultaat voor de gehele sector en per regio nagenoeg zonder overschot of tekort sluit. Zelfs indien in de komende jaren geen verkoopopbrengsten worden gerealiseerd, zal de vermogensovermaat ruim voldoende zijn om de geprognosticeerde onrendabele investeringen te kunnen opvangen. Uit het in 2002 uitgevoerde onderzoek naar het financieel beleid van woningcorporaties, blijkt dat het tempo van de uitvoering van de opgave afgestemd wordt op de individueel beschikbare middelen<sup>2</sup>. Als gevolg van de ongelijke verdeling van de beschikbare middelen kan dit derhalve leiden tot het laten liggen c.q. opschorten van volkshuisvestelijke prestaties. Het totaalbedrag aan gerealiseerde onrendabele investeringen (zoals nieuwbouw, verbetering en sloop) ligt al jaren op hetzelfde niveau van rond € 400 miljoen, terwijl het bedrag per woning jaarlijks fors toeneemt.

<sup>1</sup> Zie ook de brief van december 2002, Het vermogen van de corporatiesector in relatie tot de woonopgave, BO 2002094265.

<sup>2</sup> CFV, Het vermogen en de opgave van woningcorporaties: spanning tussen behoefte en middelen. Naarden, juni 2002.

**Tabel 2 Financiële kengetallen 2000-2001**

	Nominaal x € 1 miljoen	
	2000	2001
Eigen vermogen	9 346	11 687
Egalisatierekening	1 429	871
Voorzieningen	4 132	2 692
Gepresenteerd weerstandsvermogen	14 214	14 451
Gecorrigeerd weerstandsvermogen	22 349	23 049
Gewenst weerstandsvermogen	11 991	12 746
Vermogenovermaat	10 358	10 303
Boekwaarde	65 960	66 734
Bedrijfswaarde	79 909	80 855
Balanstotaal	82 847	82 992

### Paragraaf 3 Volkshuisvestelijke ontwikkelingen

#### 3.1 Aantal instellingen, de voorraad en mutaties in de voorraad, leegstand, mutatiegraad

In 2002 werden 579 woningcorporaties over hun functioneren in 2001 beoordeeld. In 2001 waren meer instellingen actief, maar door fusies in de loop van 2001 en begin 2002 bleven er 579 instellingen over.

**Tabel 3 Mutaties in de voorraad**

	1998 Realisatie	1999 Realisatie	2000 Realisatie	2001 Realisatie	2001 Voornemens
Nieuwbouw	21 600	16 500	14 700	<b>12 600</b>	21 600
Huurwoningen	17% goedkoop 83% overig	12% goedkoop 87% overig	4% goedkoop 96% overig <sup>1</sup>	6,5% goedkoop 93,5% overig	
Sloop	7 400	8 900	7 500	<b>8 200</b>	10 000
	75% goedkoop 25% overig	81% goedkoop 18% overig	75% goedkoop 25% overig	67,5% goedkoop 32,5% overig	
Verkoop buiten de sector	22 500 16 300 aan huurders 6 200 aan derden	21 500 14 900 aan huurders 6 600 aan derden	14 300 <sup>2</sup> 8 100 aan huurders 4 800 aan toekomstige bewoners 1 400 belegger/ overig	13 400 6 570 aan huurders 4 825 aan toekomstige bewoners 2 017 belegger/ overig	24 500
Aankoop <sup>3</sup>	10 800 2 500 van derden 3 000 van gemeenten 5 200 van andere T.I.	14 400 3 200 van derden 300 van gemeenten 10 900 van andere T.I.	4 900 1 900 van derden 3 000 van gemeenten	<b>8 400</b> 5 500 van derden 2 900 van gemeenten	3 600
Toe/afname door overige mutaties	- 700	- 8	- 3 600	<b>- 6 200</b>	
Saldo toename/afname <sup>4</sup>	- 6 500	- 10 800	- 5 900	<b>- 6 800</b>	

<sup>1</sup> De categorie «overig» bij nieuwbouw en sloop bestaat voor een klein deel uit eenheden in verzorgingshuizen en overige wooneenheden en verder een klein aantal standplaatsen en woonwagens. Het grootste deel bestaat uit betaalbare en dure woningen. De categorie «overig» bij verkoop bestaat uit andere natuurlijke personen die de woongelegenheden doorverhuren aan derden.

<sup>2</sup> De wijziging in de categorieën is een gevolg van de wijzigingen die in de aanhangsels zijn doorgevoerd, e.e.a. om een beter inzicht te krijgen in de verkoop aan natuurlijke personen.

<sup>3</sup> In 1998 en 1999 is het totaal aangegeven inclusief aankoop van andere corporaties. In 2000 en 2001 is het totaal berekend exclusief de aankoop van andere corporaties. In 2000 werden 6 200 woongelegenheden van andere corporaties aangekocht, in 2001 waren dit er 13 000.

<sup>4</sup> Gecorrigeerd voor mutaties binnen de sector in verband met splitsingen en samenvoegingen.

De 23 gemeentelijke woningbedrijven (allen met een gering aantal woningen) werden niet meer meegenomen in de rapportages, omdat veel gemeentelijk woningbedrijven geen of fragmentarisch informatie indienen. Door fusies zijn er ongeveer 30 woningcorporaties verdwenen ten opzichte van het voorgaande verslagjaar. De 579 woningcorporaties beheren een voorraad van ruim 2,4 miljoen woningen. Deze voorraad

daalde in 2001 met bijna 7 000 woningen. De nieuwbouw van sociale huurwoningen daalde tot 12 582 woningen. In 1997 werd nog het dubbele aantal gebouwd, maar in de tussenliggende jaren nam het gestaag af. Daarnaast bouwden woningcorporaties (zelf of in een dochter-BV) ongeveer 3 400 koopwoningen en ook dit is aanmerkelijk minder dan de 6 500 woningen die men wilde bouwen in 2001. Wel werden er substantieel veel woningen aangekocht, met name van gemeenten en niet-winstbeogende instellingen die in de loop van de afgelopen jaren werden gesaneerd door VROM op voorwaarde dat het bezit ofwel rendabel zou worden geëxploiteerd dan wel overgedragen aan een woningcorporatie. In 2001 werden 8 419 woningen aangekocht. Er werden 13 412 woningen verkocht buiten de sector, waarvan 6 570 aan zittende huurders en 4 825 aan andere eigenaar-bewoners. De rest, 2 017 woningen, werd verkocht aan rechtspersonen buiten de sector. De verkoop aan huurders verminderde ten opzichte van voorgaande jaren en kwam uit op slechts 49% van de prognose uit het prognosemodel. Er werden 8 214 woningen gesloopt, een lichte toename ten opzichte van 2000 (7 537 woningen), maar toch slechts 53% van het verwachte aantal uit het prognosemodel. Het saldo van de overige mutaties, met name door samenvoeging of splitsing, kwam uit op minus 6 169 woningen.

De voorraad huurwoningen is met 65 toegenomen tot 689 in totaal, terwijl het aantal huurstandplaatsen toenam met 40 tot een totaal van 1 843. Van gemeenten werden 98 huurwoningen en 91 huurstandplaatsen overgenomen.

**Tabel 4 Mutaties in de voorraad ten opzichte van het prognosemodel**

Ontwikkelingen in de voorraad 1999–2001 (prognosemodel PM vs. kerngegevens KG)								
	nieuwbouw		sloop		verkoop aan huurders <sup>1</sup>		aankoop buiten sector	
	PM	KG	PM	KG	PM	KG <sup>2</sup>	PM	KG
1999								
absoluut	17 400	16 500	6 400	8 900	18 800	15 000	3 400	3 200
%		95		139		80		94
2000								
absoluut	25 000	14 700	20 000 <sup>3</sup>	7 500	15 000	12 900	3 500	4 900
%		59		38		86		140
2001								
absoluut	21 500	12 600	15 600	8 200	27 500	13 412	Geen prognose	8 419
%		59		53		49		–

<sup>1</sup> De cijfers over 2001 zijn incl. verkoop aan beleggers (dus totale aantal verkopen buiten de sociale huursector).

<sup>2</sup> De gegevens uit het prognosemodel en de kerngegevens over 2001 hebben betrekking op verkopen aan (zittende) huurders en toekomstige bewoners. De verkopen zoals genoemd in de kerngegevens over 1997 t/m 1999 hebben echter alleen betrekking op verkopen aan huurders.

<sup>3</sup> Het prognosemodel gaat voor 2001 uit van in totaal 28 000 onttrekkingen. Dit aantal is opgebouwd uit circa 20 000 te slopen woningen en 8 000 samen te voegen woningen.

### 3.2 Huisvesten van de doelgroep: leegstand, toewijzing van woningen, betaalbaarheid, de huren, verkoop van huurwoningen

Ongeveer 90% van de voorraad van de woningcorporaties bestond in 2001 uit betaalbare of goedkope woningen. De begrenzing van de goedkope voorraad is medio 2001, conform de Huursubsidiewetgeving, gedefinieerd op € 298,59 huur per maand, de grens voor de betaalbare voorraad lag op € 427,46. Door deze aanpassing van de BBSH grenzen aan de IHS grenzen is de betaalbare voorraad ten opzichte van 2000 met 400 000 woningen toegenomen. Het gemiddelde huurniveau is in 2001 volgens de opgave van de woningcorporaties met 2,7% gestegen, ruim onder het inflatieniveau van 4,5%. Ook individueel bleven alle instellingen onder het inflatieniveau. De gemiddelde huurprijs per maand kwam in 2000 uit op € 309 en steeg naar € 317 per maand in 2001. Flevoland kent nog steeds



een aanmerkelijk hoger gemiddelde van € 364 per maand, terwijl Groningen en Friesland juist een lager gemiddelde kennen van ongeveer € 300.

Eind 2001 stonden 7 900 woningen drie tot twaalf maanden leeg. Daarnaast stonden 5 500 woningen langer dan een jaar leeg. Deze aantallen zijn vergelijkbaar met de leegstand eind 2000 (respectievelijk 8 200 en 5 500 woningen). Relatief betekende het dat ultimo 2001 0,3% van de voorraad minder dan een jaar en 0,25% langer dan een jaar leegstond. Relatief kwam leegstand het meest voor in Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg. Ook Zuid-Holland (met name Rotterdam) kende relatief en absoluut veel leegstand. Overigens is de leegstand zowel in 2001 als in eerdere jaren, lager dan de 2% die als acceptabele frictieleegstand wordt gezien. De mutatiegraad van 8,9% lag in 2001 ongeveer op hetzelfde niveau als in 2000.

Van de voor verhuur beschikbaar gekomen goedkope woningen werd 84% passend toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen terwijl 70% van de dure woningen werd toegewezen aan huishoudens met een hoog inkomen. Slechts 2% van de dure woningen werd toegewezen aan een laag inkomen. In 2001 verkochten woningcorporaties circa 11 400 bestaande huurwoningen aan huurders en andere natuurlijke personen alsmede 3 400 nieuw gebouwde koopwoningen<sup>1</sup>. Van al deze woningen werd 85% tegen reële marktwaarde verkocht en 15% met korting, variërend van 1–30%. Bijna 300 woningen werden met een korting tussen 20% en 30% verkocht, maar dit gebeurde onder voorwaarden (verplichting tot terugverkoop aan de corporatie, deling in de waardeontwikkeling, terugbetalen van de korting etc.). Gezien het feit dat dit het eerste maal is dat deze gegevens gevraagd werden, kan niet worden aangegeven of er meer of juist minder met korting verkocht werd dan in voorgaande jaren. Duidelijk is wel dat verreweg de meeste woningen zonder korting verkocht worden. Woningcorporaties zouden meer moeten overwegen korting te geven, zij het onder voorwaarden, om de toegang tot de koopsector te verbeteren.

### 3.3 Kwaliteitsbeleid

De uitgaven voor onderhoud en woningverbetering zijn in 2001 ten opzichte van 2000 licht gestegen. De totale uitgaven voor onderhoud en woningverbetering bedroegen in 2001 ruim € 3 miljard, een stijging van ongeveer 7%. Dit betekent dat de stijgende trend van de uitgaven is vastgehouden. Deze cijfers zijn overigens niet gecorrigeerd voor inflatie. De stijging deed zich voornamelijk voor in het klein onderhoud: een toename van ruim € 200 miljoen. Het niveau van de investeringen in woningverbetering is ten opzichte van 2000 toegenomen met circa € 69 miljoen. De uitgaven voor grootonderhoud zijn tot € 320 miljoen gedaald, een vermindering van € 62 miljoen ofwel ruim 16%. De uitgaven ten behoeve van het aangekocht bezit zijn eveneens afgenomen.

De gemiddelde uitgave per woongegelegenheid verschilt sterk per provincie: woningcorporaties in Drenthe, Gelderland, Zeeland en Noord-Brabant hebben duidelijk meer dan het gemiddelde uitgegeven. In Groningen en Utrecht hebben zij evenals in 2000 beduidend minder dan gemiddeld uitgegeven. Sinds 1997 hebben deze twee provincies de laagste gemiddelde uitgaven van Nederland. In 2001 is in totaal aan onderhoud en verbetering ongeveer uitgegeven wat in de voornemens voor 2001 werd aangegeven.

<sup>1</sup> Dit aantal wijkt enigszins af van de opgave betreffende verkoop aan huurders, verkoop aan eigenaar-bewoners en verkoop buiten de sector in tabel 3 omdat over verkoop op verschillende manieren gerapporteerd werd.

**Tabel 5 Onderhoud en verbetering**

Onderhoud en woningverbetering in vergelijking met Voorgenomen activiteiten (x € miljoen)				
	Realisatie 1999	Realisatie 2000	Realisatie 2001	Voornemens 2001
Onderhoud	2 419	2 530	2 670	2 475
Woningverbetering <sup>1</sup>	392	325	394	599
Totaal onderhoud en verbetering	2 810	2 855	3 065	3 074

<sup>1</sup> Inclusief woningverbetering en groot onderhoud Aangekocht Bezit.

Maatregelen in het kader van duurzaam bouwen zijn vaak zodanig in het proces geïncorporeerd dat het voor woningcorporaties moeilijk is deze investeringen af te zonderen van de overige investeringen in nieuwbouw en verbetering. Desondanks is door de woningcorporaties aangegeven dat in meer dan de helft (53%) van de nieuwgebouwde woningen voorzieningen voor duurzaamheid zijn getroffen. Gemiddeld is een bedrag van ruim € 4 000 per woning besteed aan deze voorzieningen. Dit bedrag ligt veel hoger dan de bedragen, genoemd in het DUBO-convenant (€ 1 361) en in de voorgenomen activiteiten van de woningcorporaties (€ 3 390). In de bestaande voorraad bleven investeringen in duurzame voorzieningen achter bij de plannen: € 31 miljoen in plaats van € 152 miljoen volgens de eigen voornemens in 2001.

### 3.4 Leefbaarheid

De totale investeringen in leefbaarheid van buurten en wijken door woningcorporaties zijn ten opzichte van het vorige verslagjaar verder gestegen tot een bedrag van ruim € 317 miljoen. Dit is voor geheel Nederland meer dan een verdubbeling ten opzichte van het voorgaande verslagjaar (€ 157 miljoen). Net als in voorgaande jaren laten de grotere provincies met veel sociale woningbouw, te weten Noord-Holland en Zuid-Holland, de hoogste uitgaven zien. Deze twee provincies nemen 63% van de totale uitgaven op het gebied van leefbaarheid voor hun rekening, met name in de regio's Amsterdam, Rotterdam en Dordrecht. Opmerkelijk is dat in de provincie Groningen beduidend minder is uitgegeven dan in 2000 (€ 1 miljoen versus € 7 miljoen in 2000). In vergelijking met de voornemens van de woningcorporaties, die voor het verslagjaar 2001 werden ingeschat op € 234 miljoen, steekt de realisatie ver uit boven de voornemens. De investeringen in leefbaarheid worden heel divers ingezet, variërend van achterpadverlichting, inzet van huismeesters, aanpassingen aan woningen om de veiligheid te vergroten, aankoop van panden of betrokkenheid bij een wijk- of buurtcentrum. Overigens is het op peil houden van de leefbaarheid mede een taak van de gemeente. Gemeente en corporatie bepalen gezamenlijk wie welke kosten zal dragen, waarbij de grens tussen openbare ruimte en het bezit van de corporatie soms vervaagt.

### 3.5 Huurders betrekken bij beleid en beheer

Het aantal instellingen dat overleg pleegt met haar huurders is ten opzichte van 2000 verder toegenomen. In 2001 was het aandeel woningcorporaties dat gestructureerd overleg voerde met haar bewoners 97% tegenover 93% in 2000. Landelijk werkzame woningcorporaties voeren echter geen overleg in gemeenten waar zij bijvoorbeeld maar 100 of minder woningen bezitten. Ook kleine woningcorporaties die uitsluitend voorzien in ouderenhuisvesting voeren soms geen overleg met de huurders omdat deze huurders te kennen geven geen behoefte te hebben aan overleg over beleid en beheer. Indien er signalen binnenkomen dat overleg niet of onvoldoende gevoerd wordt, spreek ik de instelling daarop aan. Dit is echter zelden het geval. In totaal hebben de woningcorporaties



ruim € 12 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Ten opzichte van 2000 is dit een toename van ruim 9%. Gemiddeld besteedden de woningcorporaties hieraan € 5,05 per woon-gelegenheid. Daarnaast stellen woningcorporaties vaak om niet faciliteiten ter beschikking aan huurdersorganisaties.

### *3.6 Wonen en zorg*

Dit 6e prestatieveld is vanaf 5 november 2001 in de cijfermatige kerngegevens opgenomen. Invulling van bedoeld onderdeel was voor 2001 echter facultatief, omdat het BBSH pas laat in het jaar gewijzigd werd. Het merendeel van de woningcorporaties heeft de bedoelde gegevens echter toch aangeleverd. Deze woningcorporaties hebben aangegeven in 2001 over ruim 50 000 woningen en 36 000 wooneenheden te beschikken, die geschikt zijn voor bewoning door huishoudens die voor een deel afhankelijk zijn van zorg. De omvang van het aantal woningen dat toegankelijk is voor minder validen bedraagt 268 000. Door de woningcorporaties is tevens aangegeven dat in 2001 voor ca. € 171 miljoen in dit segment is geïnvesteerd. Daarnaast zijn 115 van de 579 instellingen op enige wijze betrokken bij bemiddeling voor zorgarrangementen voor huurders. Door de woningcorporaties is aangegeven dat komende jaren (tot 2007) circa € 2 miljard wordt geïnvesteerd in wonen en zorg, bijvoorbeeld in het ombouwen van verzorgingshuizen naar verpleeghuizen maar ook door het meer toegankelijk maken van woningen voor ouderen en minder validen.

## **Paragraaf 4: individueel oordeel en werkdomein van woningcorporaties**

### *4.1 Individueel oordeel financieel en rechtmatigheid*

Op grond van artikel 33 van het BBSH vormt de Minister van VROM zich voor 1 december van het lopende jaar een oordeel over de werkzaamheden van de woningcorporaties over het voorafgaande verslagjaar en deelt hij dit oordeel aan de individuele corporatie mee. Het oordeel heeft betrekking op de naleving van wet- en regelgeving en op het gevoerde financiële beleid en beheer. Ik heb ook laten beoordelen of woningcorporaties de richtlijnen voor nevenactiviteiten en verbindingen op grond van onder meer MG 99-23 en MG 2001-26 naleven. Bij 523 van de onderzochte instellingen zijn geen (mogelijke) onrechtmatigheden geconstateerd en bestaat geen twijfel over de financiële continuïteit in de komende vijf jaar. Met betrekking tot 56 instellingen zijn opmerkingen gemaakt: Bij 2 instellingen zijn opmerkingen gemaakt over mogelijk onrechtmatig handelen en hun financiële positie; Bij 33 instellingen zijn uitsluitend opmerkingen gemaakt over (mogelijke) onrechtmatigheden; Bij 23 instellingen vormt uitsluitend de financiële situatie aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### *– Financiële oordeel*

Voor de beoordeling van de financiële positie hanteert het CFV onderstaande categorie-indeling.

**Tabel 6 Financiële beoordeling**

Categorie	Omschrijving
A	Voldoende weerstandsvermogen Op basis van de financiële beoordeling is vastgesteld dat de woningcorporatie in de komende vijf jaar over een weerstandsvermogen beschikt dat hoger is dan het gewenste weerstandsvermogen, conform een al dan niet bijgesteld risicoprofiel.
B1	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie treft inmiddels (aantoonbaar) voldoende maatregelen om het gewenste weerstandsvermogen te bereiken.
B2	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie voert reeds een financieel beleid, dan wel de woningcorporatie heeft inmiddels besloten in de komende tijd additionele maatregelen te nemen ter verbetering van de vermogenspositie.
B3	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie heeft maatregelen ter verbetering van de vermogenspositie in voorbereiding, doch besluitvorming is nog niet afgerond.
C	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie treft onvoldoende maatregelen om het gewenste weerstandsvermogen te bereiken. Van de in deze categorie ingedeelde instellingen kan nog niet geconcludeerd worden dat voldoende maatregelen zijn of worden genomen.
D	Saneringsinstelling De woningcorporatie heeft een steunaanvraag ingediend of overweegt dit te doen, dan wel heeft inmiddels een bijdrage ontvangen.

In 2001 werden 73 (2000: 85) instellingen nader onderzocht door het CFV. Bij slechts 25 woningcorporaties vormde de financiële situatie aanleiding tot het maken van een opmerking in de brief. Daarnaast zijn er twee corporaties waarmee saneringsafspraken gemaakt zijn in voorgaande jaren.

B- categorie: Bij 24 woningcorporaties is geconstateerd dat het weerstandsvermogen lager is dan het minimaal gewenst weerstandsvermogen. Het onderzoek heeft evenwel uitgewezen dat zij zodanige maatregelen hebben getroffen of in voorbereiding hebben dat het weerstandsvermogen naar verwachting binnen vijf jaar het minimaal gewenste niveau zal bereiken.

C- categorie: Bij één woningcorporatie is geconstateerd dat het weerstandsvermogen lager is dan het minimaal gewenste weerstandsvermogen. Het onderzoek heeft tevens uitgewezen dat er nog onvoldoende maatregelen getroffen of in voorbereiding zijn om te bereiken dat het weerstandsvermogen naar verwachting binnen vijf jaar het minimaal gewenst niveau zal bereiken. Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat de financiële positie van deze woningcorporatie zorgelijk is. De instelling is verzocht om binnen vier maanden aan te geven op welke wijze zij de geconstateerde financiële problematiek in de nabije toekomst het hoofd wil bieden.

D- categorie: Het betreft twee instellingen die onder toezicht van het CFV reeds enkele jaren betrokken zijn in een proces van sanering.

In de categorieën B, C en D neemt het aantal af, terwijl het aandeel A woningcorporaties groeit (93% in 2000 naar 95% van alle woningcorporaties in 2001). Het CFV verwacht niet dat er meer woningcorporaties voor sanering in aanmerking komen in de nabije toekomst.

#### *Oordeel over rechtmatigheid: Nevenactiviteiten binnen de instelling*

In totaal zijn bij negen woningcorporaties activiteiten geconstateerd die mogelijk niet in overeenstemming zijn met het BBSH en het beleid voor nevenactiviteiten dat in MG 99-23, MG 2001-04 en MG 2001-26 is vastgelegd. Het betreft o.a. grondexploitatie (4), exploitatie van onroerend goed zonder relatie met het wonen (1), onderhoud, beheer, administratie e.d. aan gebouwen van derden zonder enige relatie met leefbaarheid of eigen bezit (1), investeren in het buitenland (1), financiële dienstverlening aan huurders en personeel. In dit laatste geval is de woningcorporatie gesom-

meerd deze onrechtmatigheid binnen een termijn van vier maanden te beëindigen. De overigen dienen nadere informatie te verstrekken.

*Nevenactiviteiten in een verbinding:*

Bij 21 woningcorporaties zijn nevenactiviteiten in verbindingen geconstateerd die mogelijk niet in overeenstemming zijn met het BBSH en het beleid voor nevenactiviteiten dat in MG 99-23, MG 2001-04 en MG 2001-26 is vastgelegd. Het betreft betrokkenheid bij niet-woongerelateerde verzekeringen (4), makelaardij voor derden (2), ontwikkeling en beheren van onroerend goed, mogelijk zonder woonrelatie (2) en een aantal verbindingen waarbij niet duidelijk is of de activiteiten in overeenstemming zijn met het BBSH. In een aantal gevallen is aangegeven dat de geconstateerde activiteit binnen vier maanden dient te worden stopgezet, in andere gevallen is nadere informatie opgevraagd om te kunnen bepalen of de activiteiten zijn toegestaan.

*Overige onrechtmatigheden:*

Bij vijf woningcorporaties zijn andere onrechtmatigheden geconstateerd. In één geval betreft het onvoldoende overleg met de huurders. De instelling werd verzocht om met de huurders(vereniging) in contact te treden om aan de verplichtingen ingevolge de artikelen 17a, 18 en 19 van het BBSH te voldoen. Daarnaast is bij een instelling geconstateerd dat het toezichthoudend orgaan niet voldoet aan de statutaire voorwaarden. Bij drie instellingen werd geconstateerd dat zij bezit buiten het statutair werkgebied hadden. Ik heb deze woningcorporaties verzocht om aan deze onrechtmatigheden binnen vier maanden een einde te maken.

*4.2 Nevenactiviteiten en werkdomein van woningcorporaties*

In november 2001 is met de circulaire MG2001-26 het werkdomein van woningcorporaties voor nevenactiviteiten nader uiteengezet en verruimd ten opzichte van het BBSH en de MG 99-23. Bij het interim-beleid dient voor nevenactiviteiten vooraf mijn goedkeuring te worden gevraagd. Voor deze activiteiten betekent dit, dat zij slechts mogen worden gestart nadat goedkeuring is verkregen. Reeds voor het uitkomen van deze MG begonnen activiteiten, die niet kunnen worden toegestaan, dienen te worden beëindigd (zie het voorgaande). Voorts dient over alle activiteiten achteraf in het jaarverslag verantwoording te worden afgelegd, dus ook over activiteiten waarvoor vooraf toestemming is gegeven. De beoordeling van de nevenactiviteiten die woningcorporaties in het jaar 2001 hebben verricht en die nog niet op grond van een melding vooraf zijn goedgekeurd, vindt plaats via het prestatieoordeel over de afzonderlijke woningcorporaties. Voert een woningcorporatie zonder goedkeuring vooraf nevenactiviteiten uit dan handelt zij onrechtmatig en wordt zij hierop bij het toezicht achteraf in het prestatieoordeel gewezen. Zo nodig wordt er een aanwijzing gegeven om de activiteit te staken. Uit de jaarstukken van 2001 blijkt dat ca. 180 van de woningcorporaties nevenactiviteiten verrichten. Bijna 60% van deze nevenactiviteiten zijn ondergebracht in een verbinding. De meest voorkomende nevenactiviteit is projectontwikkeling (door 64 instellingen genoemd). Bijna 80% heeft de projectontwikkeling in een verbinding ondergebracht, waarbij de B.V. de meest gekozen rechtspersoon is. Op de tweede plaats komen nevenactiviteiten met betrekking tot bemiddelen bij woningverkoop. Indien dit gericht is op derden, dus niet uitsluitend het eigen bezit van de corporatie betreffend, is dit niet toegestaan.

In 2001 zijn 49 voornemens tot nevenactiviteiten vooraf gemeld. Het gaat hierbij om officiële meldingen waarover de toenmalige Staatssecretaris een beslissing heeft genomen. Van de vooraf gemelde (voornemens tot) nevenactiviteiten hadden er 17 betrekking op het bouwen van woningen

boven de stichtingskostengrens volgens het BBSH. In de meeste gevallen is hiervoor toestemming verleend, aangezien er sprake was van een Vinex- of herstructureringslocatie en de activiteiten in een verbinding zijn ondergebracht. De stichtingskostengrens is overigens per 1 juli 2002 vervangen door verantwoording achteraf in het jaarverslag. Mede als gevolg hiervan is het aantal meldingen van nevenactiviteiten in 2002 sterk teruggelopen naar ca. 20. Op de tweede plaats komt makelen in onroerend goed en/of bemiddelen bij verzekeringen (vijf meldingen). In de meeste gevallen is hieraan goedkeuring onthouden, omdat de activiteiten niet beperkt waren tot het eigen bezit en/of er ook bij niet woon-gerelateerde verzekeringen bemiddeld zou worden. Van de overige nevenactiviteiten komen activiteiten in het kader van leefbaarheid het meest voor. Voorbeelden zijn onderhoud van gemeentelijke gebouwen en realisatie van kinderdagverblijven, een en ander in relatie tot het bezit van de woningcorporatie. Naast nevenactiviteiten hebben woningcorporaties ook kernactiviteiten in verbindingen ondergebracht. Veelal betreft dit een onderhoudsbedrijf of projectontwikkeling samen met andere woningcorporaties en/of marktpartijen. Hiertegen bestaat geen bezwaar indien op deze wijze wordt bijgedragen aan de herstructurering of het bouwen op Vinexlocaties.

Er lopen nog enkele procedures: een woningcorporatie wilde een makelaardij overnemen die ook voor derden bemiddelt. VROM heeft dit afgewezen, maar de Raad van State heeft bepaald dat VROM in 2001 niet de juiste procedure heeft gevolgd. Dit wil echter nog niet zeggen dat makelen voor derden door woningcorporaties toegestaan wordt. Ik beraad mij op verdere stappen. Ook heb ik het verzoek om woningen te mogen bouwen of overnemen in de Euregio (België en Duitsland) afgewezen omdat woningcorporaties alleen binnen Nederland werkzaam mogen zijn. In een geval leidde dit tot bezwaar van de desbetreffende corporatie.

## **Paragraaf 5 Prestatieovereenkomsten en afspraken**

Woningcorporaties zijn verplicht een samenvatting van hun voornemens bij VROM in te dienen. Indien zij bovendien prestatieafspraken hebben gemaakt met één of meerdere gemeenten waar zij werkzaam zijn, dienen ook die meegezonden te worden. In 2002 zijn de prestatieafspraken die betrekking hebben op dat jaar geanalyseerd. Enerzijds om te zien in hoeverre de speerpunten genoemd in de nota MWW reeds in bestaande afspraken voorkomen. Anderzijds ook om te zien welke aard de afspraken hebben: variërend tussen uitsluitend intentionele afspraken aan de ene kant tot garantieafspraken aan de andere kant.

In totaal hebben 237 woningcorporaties, 40% van alle woningcorporaties, met in totaal 193 verschillende gemeenten, 40% van de bezitsgemeenten, een prestatieovereenkomst<sup>1</sup> opgesteld. Overigens hadden in 1999 meer woningcorporaties een prestatieovereenkomst met één of meerdere gemeenten, nl. 49% van de instellingen. Bij VROM zijn 319 vastgelegde prestatieovereenkomsten met betrekking tot 2002 bekend: sommige gemeenten hebben meerdere overeenkomsten met meerdere woningcorporaties, sommige woningcorporaties hebben met de ene gemeente wel een overeenkomst en met de andere niet. In elk geval hebben die overeenkomsten betrekking op 48% van het totale corporatiebezit van 2,4 miljoen woningen. Er bestaan meer afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties maar zeer specifieke convenanten (bijv. over erfpacht, soms over herstructurering) zijn niet altijd meegezonden. In die overeenkomsten zijn meer dan 6 000 afzonderlijke afspraken gemaakt over alle mogelijke onderwerpen. In de steden, zowel de G4 als de G26, werden meer overeenkomsten gesloten dan elders in het land. Van de G26 valt op dat er in Breda, Emmen, Leeuwarden en Venlo begin

---

<sup>1</sup> Waar gesproken wordt over «prestatieovereenkomst» betreft het een document dat een geheel van afspraken bevat. Waar sprake is van «afspraken» betreft het de individuele onderdelen. Elke overeenkomst kan meerdere afspraken bevatten.

2002 geen afspraken zijn gemaakt. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen overleg zou plaatsvinden tussen de gemeenten en de woningcorporatie(s). De prestatieafspraken die in Eindhoven gemaakt werden nemen de meeste onderwerpen uit de nota MWW mee. In de G4 werden relatief het meeste afspraken vastgelegd met het grootst aantal woningcorporaties en de relatief grootste voorraad (67% van de voorraad sociale huurwoningen). Slechts in één procent van de gemaakte prestatieafspraken is sprake van garantie- of transactieafspraken: activiteiten worden gepland en de garantie wordt gegeven dat de prestatie voor een bepaald tijdstip geleverd wordt. In een kwart van de gevallen is sprake van een handelingsafpraak: de activiteit wordt gepland, maar er worden geen garanties vastgelegd voor het leveren van de prestatie. In alle overige gevallen is sprake van intenties of procesmatige afspraken.

Inhoudelijk is gekeken hoe de negen prestatievelden uit de nota MWW in bestaande afspraken een rol spelen. Het betreft de volgende items:

- Verruimen van de slaagkans en keuzemogelijkheden van woningzoekenden staan volop in de aandacht: nieuwbouwproductie en de omvang van de kernvoorraad zijn in respectievelijk 214 en 208 overeenkomsten terug te vinden. Daarnaast zijn bijzonder vaak afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling (219).
- Met name in de G4 zijn vaak afspraken gemaakt over specifieke doelgroepen: de huisvesting van statushouders en senioren. Opvallend is wel het gebrek aan afspraken over de slaagkansen van studenten. In de G4 bijv. komt dit in geen enkele overeenkomst voor.
- Afspraken over wonen en zorg komen in 104 overeenkomsten voor.
- Het vergroten van de differentiatie van het woonaanbod en verhogen van kwaliteit: herstructurering komt in algemene zin in veel overeenkomsten aan de orde. In 171 overeenkomsten zijn er afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheidverdeling tussen gemeente en corporatie, met name natuurlijk in de G26 (56) en de G4 (13). De meer specifieke herstructuringsonderwerpen (sloop, nieuwbouw, verkoop) komen veel minder vaak aan de orde.
- Wat het bevorderen van het eigen woningbezit betreft, komt met name de verkoop van huurwoningen relatief vaak aan de orde. In totaal is dit onderwerp in 162 van de 319 overeenkomsten terug te vinden. In de G4 betreft het zelfs 27 van de 29 overeenkomsten. Hierbij zijn veel handelingsafspraken gemaakt. Daadwerkelijke verkoop hangt echter zeer af van de koopbereidheid van de huurders.
- Binnen het prestatieveld verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving in buurten en wijken komt het onderwerp sociale veiligheid het vaakst aan de orde, met name in de G4 en de G26. Het betreft relatief veel procesafspraken (35%) en relatief weinig handelingsafspraken (16%).
- De onderwerpen binnen het prestatieveld duurzaamheid, te weten duurzaam bouwen en levensloopbestendig bouwen, komen niet zo vaak aan de orde. Respectievelijk zijn afspraken over deze onderwerpen in 127 en 37 van de in totaal 319 overeenkomsten vastgelegd. In de G4 is duurzaam bouwen in slechts twee overeenkomsten terug te vinden.
- Het prestatieveld zeggenschap krijgt met name in de G4 veel aandacht. Particulier opdrachtgeverschap is veel terug te vinden in de overeenkomsten in de G4 (22). Dit is opvallend omdat zowel in het landelijke totaalbeeld als in de G26 dit onderwerp nauwelijks aan bod komt. Daar staat juist het onderwerp bewonersparticipatie het meest in de belangstelling met afspraken in respectievelijk 118 en 27 overeenkomsten.
- Het prestatieveld financiën komt relatief het minst vaak aan bod. De verdeling tussen gemeente en corporatie van kosten is nog het vaakst onderwerp van afspraken, namelijk in 78 overeenkomsten. Matching

komt nauwelijks aan bod, maar dat is meer een afspraak tussen woningcorporaties en minder tussen corporatie en gemeente.

Over het algemeen betreffen de afspraken in al deze overeenkomsten meer kwalitatieve dan kwantitatieve afspraken. Afspraken over «harde» onderwerpen zoals de omvang van de kernvoorraad en de nieuwbouwproductie zijn het vaakst kwantitatief. Garantie- en transactieafspraken zijn in het algemeen weinig gemaakt. Vaak leggen gemeenten en woningcorporaties wel vast hoe zij resultaten gaan monitoren, maar ze leggen zelden resultaatverplichtingen vast. Toch is ook het vastleggen van intenties en het bespreekbaar maken van onderwerpen een stap in de goede richting als dit tot gevolg heeft dat corporatie en gemeente samen opgaven oppakken. Bovendien is het niet altijd zo dat onderwerpen waarover geen afspraken worden gemaakt minder aandacht krijgen in het lokale beleid. In sommige delen van Nederland is particulier opdrachtgeverschap bijvoorbeeld meer vanzelfsprekend dan elders en hoeft het niet in afspraken te worden vastgelegd. Elders moeten die afspraken wel gemaakt worden om de noodzakelijke impuls te geven.

Geconcludeerd kan worden dat de meeste onderwerpen uit de nota MWW op lokaal niveau reeds aan de orde komen in bestaande afspraken. Geconcludeerd kan ook worden dat het maken van een prestatieovereenkomst een breed geaccepteerd instrument is, met name in steden en dat er geen grote discrepantie bestaat tussen hetgeen lokaal leeft en hetgeen de rijksoverheid in de nota MWW als wenselijk heeft geformuleerd. De aandacht zal mijns inziens de komende periode gericht moeten zijn op het vertalen van de verstedelijkingsafspraken naar prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten met speciale nadruk voor de herstructurering van wijken, te beginnen met 50 geselecteerde wijken in de G30. De aandacht moet echter ook uitgaan naar het verder uitwerken van het instrument. Gemeenten en woningcorporaties zouden gezamenlijk de durf moeten opbrengen garantieafspraken te maken en elkaar nadrukkelijker aan te spreken op het leveren van prestaties. Ik van mijn kant zal de voortgang monitoren, bevorderen en stimuleren maar ook ingrijpen wanneer prestaties substantieel achterblijven. Mijn aandacht gaat daarbij in de eerste plaats uit naar de herstructurering van 50 wijken, het vastleggen van de verstedelijkingsafspraken en het aanjagen van de nieuwbouw, ook door woningcorporaties.

Uiteindelijk gaat het om de prestaties die woningcorporaties én gemeenten leveren waarbij ik ervan uitga dat het vastleggen in een overeenkomst een belangrijk middel is en meer garantie biedt voor het totstandkomen van die prestaties. Ik geef de sector mee dat de onderwerpen uit de nota MWW nadrukkelijk in prestatieafspraken opgenomen dienen te worden, dat men de ontwikkeling moet maken van intentieafspraken naar handelings- en garantieafspraken en dat men de kwalitatieve intenties meer moet vertalen in kwantitatieve doelstellingen. Ik ga ervan uit dat dat een impuls zal geven aan de prestaties in de sector, met name in de steden.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
H. G. J. Kamp