

Vergaderjaar 1995–1996

24 871

Toezicht op woningcorporaties

Nr. 2

RAPPORT

Inhoud

	Blz.
Samenvatting	2
1 Inleiding	4
2 Opzet en werking van het toezicht	6
2.1 Opzet van het toezicht	6
2.2 Functioneren van het toezicht	7
2.2.1 Zicht op het gemeentelijk toezicht	7
2.2.2 Zicht op lokaal of regionaal werkzame corporaties	8
2.2.3 Zicht op landelijk werkzame corporaties	8
3 Besluiten van aanmerkelijk belang	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Bevindingen	10
4 Volkshuisvestingsverslagen	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Lokaal en regionaal werkzame corporaties	12
4.3 Landelijk werkzame corporaties	15
5 De cijfermatige kerngegevens	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Inzendgedrag	16
5.3 Kerngegevens over het eigen vermogen	17
6 Voorstellen Junibrief	19
7 Conclusies en aanbevelingen	22
7.1 Conclusies	22
7.2 Aanbevelingen	23
8 Reactie van de staatssecretaris en nawoord Rekenkamer	25
8.1 Reactie staatssecretaris	25
8.2 Nawoord Rekenkamer	27
Bijlage 1 Verantwoording in volkshuisvestingsverslagen (lokaal/regionaal werkzame corporaties)	28
Bijlage 2 Verantwoording in volkshuisvestingsverslagen (landelijk werkzame corporaties)	30

Samenvatting

Sinds het Besluit beheer sociale huursector in 1993 in werking trad, bestaat er een nieuw toezichtssysteem voor de volkshuisvestingssector. De zelfstandigheid van de woningcorporaties is toegenomen en het eerstelijns toezicht op de lokale volkshuisvesting is grotendeels bij de gemeenten terechtgekomen. Voor de landelijk werkzame corporaties heeft het Rijk de (financiële) eerstelijns toezichtsfunctie. De staatssecretaris van VROM is eindverantwoordelijk gebleven voor de volkshuisvesting als geheel.

Krachtens de Woningwet moet het Rijk waarborgen dat de gehele toezichtsstructuur toereikend is en naar behoren functioneert. Het toezicht op de gemeenten is daarbij voor het Rijk een belangrijke taak. De overige twee vormen van toezicht in het huidige systeem zijn het gemeentelijk toezicht op de corporaties en het interne toezicht bij de corporaties.

De Rekenkamer onderzocht hoe het toezicht van het Rijk in de praktijk werkt. Zij concludeert dat het nieuwe systeem van toezicht in de sociale huursector in de eerste werkingsjaren onvoldoende functioneert. Bij opzet en vooral werking van het toezicht constateert zij tekortkomingen. Hierdoor heeft het ministerie van VROM niet genoeg inzicht in de prestaties van de woningcorporaties en in het toezicht daarop door de gemeenten.

In de wet is niet geregeld dat het ministerie voor de beoordeling van het gemeentelijke toezicht kan beschikken over alle informatie van de gemeenten die hiervoor nodig is en de gemeenten aanwijzingen kan geven voor een goede uitvoering van het toezicht. Mede als gevolg hiervan volgt de staatssecretaris van VROM onvoldoende hoe het toezicht bij de afzonderlijke gemeenten functioneert. Daardoor weet hij niet of de gemeenten hun toezichtstaak naar behoren (kunnen) uitvoeren.

Zo is de staatssecretaris onvoldoende op de hoogte van de mate waarin gemeenten en corporaties de procedure voor besluiten van aanmerkelijk belang volgen.

De kwaliteit van de volkshuisvestingsverslagen, waarmee corporaties verantwoording afleggen aan de gemeenten over hun prestaties, schiet ernstig tekort. De verslagen over 1993 en 1994 waren over de gehele linie onvolledig. In 1994 werden ten opzichte van 1993 nauwelijks verbeteringen bereikt.

Bovendien is in geen enkele accountantsverklaring gemeld dat de verslagen tekort schoten hoewel het BBSH een beoordeling vereist. De Rekenkamer beveelt aan op de korte termijn van de zijde van het Rijk het initiatief te nemen voor een actie «verbetering Volkshuisvestingsverslagen».

Door onvoldoende kennis van de werking van het gemeentelijke toezicht heeft de staatssecretaris geen zuiver beeld van de mate waarin de sociale huursector als geheel presteert naar vermogen. Het betekent tevens, dat bij het Rijk onvoldoende bekend is of lokale partijen zich voldoende inspannen om zo zuinig mogelijk te zijn. Dit heeft implicaties voor het inzicht in het passende huurniveau en in de rechtvaardiging voor de hoogte van de individuele huursubsidie die daarmee verband houdt.

Op basis van financiële kerngegevens die de sociale huursector jaarlijks moeten indienen, bepaalt de staatssecretaris onder meer de omvang van het eigen vermogen van de sector.

Deze cijfers kunnen volgens de Rekenkamer slechts met grote voorzichtigheid worden gebruikt, vooral omdat corporaties zowel intern als onderling verschillende waarderingsgrondslagen hanteren. Ook bestaat onzekerheid over de juistheid van een deel van de niet-financiële kerngegevens.

De Rekenkamer concludeert dat de activiteiten van het ministerie en de gemeenten bij het financiële toezicht elkaar kunnen overlappen. Het ministerie heeft voornemens om nog meer taken die tot de verantwoordelijkheid van de gemeenten behoren ook te gaan uitvoeren. Gezien de nadelen hiervan, zoals het mogelijk dubbel uitvoeren van toezichtstaken, waarschuwt de Rekenkamer voor deze ontwikkeling.

De Rekenkamer merkt op dat met het toezichtssysteem in elk geval tijdig signalen moeten kunnen worden opgevangen over niet goed functionerende corporaties en dat het systeem voldoende mogelijkheden moet bieden om tijdig en adequaat hierop te kunnen reageren. Volgens de Rekenkamer zijn er binnen de huidige ordening mogelijkheden om de opzet te completeren en vooral de werking van het toezichtssysteem te verbeteren. Zo zou het informatierecht voor het Rijk bij gemeenten en voor de gemeenten bij de corporaties geregeld moeten worden. Ook enkele voornemens die de staatssecretaris in juni 1995 heeft voorgesteld, kunnen tot verbetering leiden. Eén van de belangrijkste daarbij is het voornemen gemeenten toezichtsrapportages te laten toesturen aan corporaties en Rijk. De kwaliteit van deze toezichtsrapportage bepaalt mede de positie van de gemeenten als eerstelijns toezichthouder op de corporaties. De activiteiten van de gemeenten die ten grondslag liggen aan deze toezichtrapportage vormen de meest vitale schakel in de toezichtketen op de corporaties. Bij voorrang moet gewerkt worden aan overeenstemming tussen Rijk en gemeenten over de inhoud en opbouw van deze toezichtsrapportage.

De Rekenkamer meent dat de staatssecretaris momenteel nog geen onderbouwd oordeel kan geven over de werking van het gemeentelijk toezicht. Zij vindt dat hij zich duidelijkheid moet verschaffen over eventuele problemen bij het gemeentelijke toezicht en de mogelijke oplossingen hiervoor.

De Rekenkamer geeft in overweging te wachten op de effecten van de voorgestelde verbeteringen. Pas daarna kan worden bepaald of er behoefte bestaat aan een nieuw adviesorgaan, zoals het door de staatssecretaris voorgestelde College van Advies Toezicht Toegelaten Instellingen, en/of aan een ingrijpende wijziging van de huidige ordening.

De staatssecretaris van VROM onderschrijft de conclusies van de Rekenkamer. Hij heeft aangegeven hoe hij het toezichtssysteem wil completeren zodat een sluitende toezichtsketen ontstaat en heeft maatregelen voorgesteld die een verbetering moeten bewerkstelligen van de uitvoering en de controle.

De Rekenkamer beklemtoont in haar nawoord dat er stellig twee à drie jaar stug volhouden mee gemoeid zal zijn om een uit het toezichtssysteem voortvloeiend systematisch, betrouwbaar en actueel inzicht in de sector op rijksniveau te krijgen. Het naar behoren functioneren van elke schakel in de toezichtsketen is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde.

1. INLEIDING

In de Woningwet is geregeld dat woningcorporaties onder toezicht staan van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). In 1989 stemde de Tweede Kamer der Staten-Generaal in met de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (Tweede Kamer, vergaderjaar 1988–1989, 20 691, nrs. 2–3). Hierin werd een grondige verandering van de ordening en sturing in de volkshuisvestingssector aangekondigd. Uitgangspunt was dat de zorg voor goede huisvesting primair tot de eigen verantwoordelijkheden van de marktpartijen behoort. Het beleid kenmerkt zich sindsdien door een vergaande decentralisatie van bevoegdheden naar gemeenten, een voortgaande verzelfstandiging van woningcorporaties en een versterking van de positie van de (organisaties van) woonconsumenten. Hierdoor werd een herijking van de taakstelling van corporaties en het toezicht op deze corporaties noodzakelijk. Dit leidde tot het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) dat op 1 januari 1993 in werking trad. Het BBSH regelt naast de toelating en de taken van de woningcorporaties het toezicht op de woningcorporaties. De staatssecretaris van VROM is belast met de uitvoering van dit besluit.

De circa 940 corporaties beheren 2,4 miljoen van de ruim 6 miljoen woningen in Nederland. De primaire verantwoordelijkheid voor het volkshuisvestingsbeleid is op lokaal en regionaal niveau gelegd. Binnen de grenzen van het BBSH hebben de corporaties volledige beleidsvrijheid gekregen.

Vele handelingsvoorschriften zijn verdwenen en het toezicht op de corporaties wordt meer op afstand en achteraf uitgeoefend. Alleen de zogenaamde «besluiten van aanmerkelijk belang» (BAB's) worden vooraf getoetst.

De gemeenten hebben het grootste aandeel in het overheidstoezicht op de lokale en regionale corporaties. Zij zijn de eerst aangewezen instanties om de corporaties ter plaatse te beoordelen en afspraken met ze te maken. In het BBSH staat welke taken gemeenten binnen hun eerstelijns toezicht moeten uitoefenen.

Het Rijk blijft op grond van de Woningwet eindverantwoordelijk voor de primaire volkshuisvestingstaak: bevordering van voldoende woongelegenheden voor de doelgroepen van het beleid. Het oefent daarom tweedelijns toezicht uit op lokale en regionale corporaties om te beoordelen of partijen zich binnen de afgesproken kaders bewegen en hun verantwoordelijkheden waarmaken. Voor de twaalf landelijk werkzame corporaties oefent het Rijk eerstelijns financieel toezicht uit.

In het BBSH zijn met betrekking tot het toezicht vier verantwoordingsvelden onderscheiden:

- de instandhouding van de kwaliteit van het woningbezit
- de huisvesting van de doelgroep
- de betrokkenheid van de bewoners bij beleid en beheer
- het financieel beleid

Elke corporatie moet jaarlijks in een volkshuisvestingsverslag over deze vier verantwoordingsvelden verslag doen aan de gemeente waarin zij werkzaam is. De gemeente moet zich vervolgens een oordeel vormen over de prestaties van de individuele corporatie. De corporaties verstrekken op grond van het BBSH enkele kerngegevens aan het ministerie. De staatssecretaris gebruikt die om zich een beeld te vormen van de prestaties van de sociale volkshuisvestingssector als geheel.

Met de inwerkingtreding van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting zijn de woningcorporaties ook in financieel opzicht zelfstandig geworden. De balansverkortingsoperatie houdt in dat het Rijk

op 1 januari 1995 zijn subsidieverplichtingen aan de corporaties in één keer heeft afgekocht (f 37 miljard) en tegelijk de nog uitstaande leningen van corporaties bij het Rijk vervroegd heeft opgeëist (f 27 miljard). De Rekenkamer heeft twee onderzoeken hiernaar uitgevoerd (Tweede Kamer, vergaderjaar 1994–1995, 23 817, nrs. 11 en 12, en 1995–1996, 24 725, nrs. 1 en 2).

Tijdens de kamerbehandeling van het wetsvoorstel Balansverkortung werd de zorg uitgesproken dat deze operatie de sturingsmogelijkheden voor het Rijk zou verminderen. Ook achtte de Tweede Kamer het risico aanwezig dat de corporaties hun sociale taak zouden verwaarlozen omdat ze marktgericht zouden moeten handelen. In een brief aan de Tweede Kamer van 28 juni 1995 (Tweede Kamer, vergaderjaar 1994–1995, 23 817, nr. 41; de Junibrief) deed de staatssecretaris een aantal voorstellen om het BBSH aan te passen, zoals voorstellen ter verduidelijking van de informatie die de sector aan het ministerie moest leveren en voorstellen met betrekking tot het toezicht van het Rijk op de corporaties.

De Rekenkamer onderzocht tussen augustus 1995 en maart 1996 de wijze waarop het toezicht op basis van het BBSH functioneert.

Het doel van het onderzoek was na te gaan of:

- de toezichtsinstrumenten die in het BBSH geregeld zijn toereikend zijn om te waarborgen dat de corporaties conform hun wettelijke taken (gaan) handelen;

- het Rijk doelmatig toezicht houdt.

De Rekenkamer vroeg zich af of de opzet en de werking van het toezicht voldeden. Daarbij heeft zij gekeken naar de besluiten van aanmerkelijk belang, de volkshuisvestingsverslagen en de cijfermatige kerngegevens. Tevens zijn in het onderzoek de voorstellen van de staatssecretaris uit de Junibrief 1995 betrokken.

De Rekenkamer zond haar bevindingen in juli 1996 naar de staatssecretaris van VROM. Deze reageerde in augustus 1996.

De hoofdlijnen van zijn reactie zijn in dit rapport opgenomen.

2. OPZET EN WERKING VAN HET TOEZICHT

2.1 Opzet van het toezicht

In het BBSH staat dat corporaties over een intern toezichthoudend orgaan moeten beschikken. Volgens de staatssecretaris is een corporatie zelf de eerstverantwoordelijke om zorg te dragen dat haar raad van toezicht effectieve controle op het bestuur kan uitoefenen. Ook moeten corporaties volgens het BBSH hun jaarstukken laten onderzoeken door een accountant.

De gemeenten voeren het financiële en het volkshuisvestelijke toezicht uit. Dit betekent dat ze de activiteiten en prestaties van de corporaties beoordelen en de corporatie over hun oordeel moeten informeren. Zij baseren zich op de jaarrekening die door de accountant is geverifieerd, het volkshuisvestingsverslag en de kerngegevens. De gemeenten beoordelen ook de verslagen van de landelijke corporaties. Het financiële toezicht op deze corporaties berust bij de staatssecretaris.

Wanneer een gemeente tot een negatief oordeel over een corporatie komt en corrigerende maatregelen nodig acht, kan zij op grond van het BBSH de staatssecretaris vragen de corporatie een sanctie op te leggen. Dat kan een aanwijzing zijn aan een corporatie omtrent haar handelen of nalaten.

Ook kan de staatssecretaris een corporatie voorschrijven dat zij bepaalde handelingen niet zonder toestemming mag verrichten. De ultieme sanctie is de intrekking van de toelating, zodat de corporatie wordt ontbonden en het bezit bij voorrang wordt ondergebracht bij andere corporaties. Bij een sanctieverzoek van een gemeente kan de staatssecretaris een gericht onderzoek uitvoeren om na te gaan of de corporatie de regelgeving heeft nageleefd. Hij kan ook zelfstandig overgaan tot zo'n onderzoek en op grond daarvan sancties opleggen.

In de departementale notitie Ordening en toezicht socialehuursector van 4 maart 1996 zijn de verantwoordelijkheden van de staatssecretaris uitgewerkt. Het departement moet nagaan of het toezicht goed functioneert en of de toezichthouders over de benodigde informatie beschikken. Het ministerie streeft ernaar een permanente toets uit te voeren op de effectiviteit van het toezichtsinstrumentarium, inclusief de kwaliteit van het functioneren van alle toezichthouders.

In het BBSH zijn het informatierecht van de overheid en de informatieplicht van de corporaties vastgelegd. De staatssecretaris kan een corporatie alle inlichtingen vragen die hij voor het toezicht nodig acht. De corporaties moeten deze informatie verstrekken. In het BBSH is echter niet geregeld dat de staatssecretaris voor de beoordeling van het gemeentelijke toezicht kan beschikken over alle informatie die hij hiervoor nodig acht. Even min kan hij een gemeente aanwijzingen geven voor een goede uitvoering van het toezicht.

Ook de gemeenten hebben geen wettelijke bevoegdheden om andere informatie op te vragen dan voortkomt uit de informatieplicht van de corporaties of die gebaseerd is op (vrijwillige) afspraken tussen gemeente en corporatie. Het BBSH geeft gemeenten niet de bevoegdheid zelf onderzoek in te stellen bij corporaties. Indien een gemeente meer informatie wil hebben, kan zij deze alleen krijgen door tussenkomst van het ministerie.

2.2 Functioneren van het toezicht

2.2.1 Zicht op het gemeentelijk toezicht

Het ministerie stelde zich bij het toezicht op gemeenten terughoudend op. Dit kwam voort uit het streven om de lokale partijen hun eigen verantwoordelijkheden te leren dragen en zelf tot oplossingen te laten komen. Direct na de invoering van het BBSH legde het ministerie nadruk op de taak de gemeenten door voorlichting, overleg en kennisoverdracht bewust te maken van die verantwoordelijkheid. Sinds 1995 bestaat de toezichtstaak van de staatssecretaris voornamelijk uit evaluatie van het gemeentelijk toezicht door de Inspectie Volkshuisvesting (IVH). Als het gemeentelijk toezicht tekortkomingen vertoont, streeft het ministerie verbetering na via overreding en overtuiging.

De gemeenten hebben hulpmiddelen nodig voor hun toezichtstaken. Zo heeft het ministerie de gemeenten aangeraden prestatie-afspraken met corporaties te maken als toetsingskader voor de prestaties. Op grond van het BBSH is het niet mogelijk de corporaties vooraf prestatienormen op te leggen of voorschriften te geven. Een ander hulpmiddel is het volkshuisvestingsplan. Gemeenten kunnen daarin een analyse van de lokale volkshuisvesting, de knelpunten en de gewenste ontwikkeling opnemen. Dit plan kan worden afgezet tegen de feitelijke prestaties van de socialehuursector.

Ook is het zinvol dat gemeenten de volkshuisvestelijke prestaties kunnen beoordelen in het licht van de financiële reserves van corporaties. Hierbij gaat het om de samenhang tussen de noodzakelijke investeringen, de omvang van de financiële reserves en de nagestreefde huurontwikkeling.

Uit een steekproef-enquête van de IVH over het functioneren van het gemeentelijk toezicht bleek dat eind 1994 slechts 20% van de gemeenten afspraken maakte met de corporaties over de te leveren prestaties. Alleen in grote gemeenten gebeurde dit veelvuldig. In kleine gemeenten werden de nieuwe verantwoordelijkheden nog nauwelijks opgepakt, veelal door gebrek aan kennis en menskracht. Vaak werd nog gezocht naar hoe men moest omgaan met nevenactiviteiten van corporaties, met de besluiten van aanmerkelijk belang en met het onderscheid tussen financiële en volkshuisvestelijke onderwerpen. Circa 70% van de gemeenten meldde in de enquête dat zij het financiële toezicht wel oppakte, maar dat het volkshuisvestelijke toezicht achterbleef, onder meer omdat daar onvoldoende objectieve toetsingscriteria voor waren. De IVH concludeerde dat het (regelen van het) regionale toezicht niet van de grond kwam.

Via de enquête kon de IVH vaststellen of gemeenten bepaalde toezichtstaken uitvoerden, maar bestaat geen inzicht in de kwaliteit van de uitgevoerde taken. Het is volgens de Rekenkamer noodzakelijk om bij gemeenten ter plaatse te onderzoeken hoe zij in de praktijk inhoud geven aan hun toezichtstaken. Het beleid van het ministerie is er niet op gericht dergelijke onderzoeken uit te voeren, en dit wordt ook bemoeilijkt door het ontbreken van het informatierecht. De Rekenkamer stelde vast dat het departement niet weet hoe het toezicht door gemeenten in de praktijk werkt. Zo is niet bekend welke gemeenten inzicht hebben in de prestaties van de corporaties en welke rol eventuele prestatie-afspraken spelen bij de beoordeling van de prestaties van de corporaties. Voorts is onduidelijk waaruit het financiële toezicht, dat veel gemeenten kennelijk hadden opgepakt, bestond en of het wel toereikend was.

Ook in het Toezichtsprogramma toegelaten instellingen 1996 ontbreekt gericht onderzoek bij gemeenten.

2.2.2 Zicht op lokaal of regionaal werkzame corporaties

Het ministerie heeft geen reguliere taak in het beoordelen van de financiële en volkshuisvestelijke activiteiten en prestaties van corporaties, behalve als gemeenten hierom verzoeken. Het ministerie probeert zich na zo'n verzoek een oordeel te vormen, bijvoorbeeld door onderzoek bij de corporatie ter plaatse. Deze bevoegdheid is vastgelegd in het BBSH.

Het ministerie kan over het niet-functioneren van corporaties ook signalen ontvangen van derden, zoals huurders(organisaties), of op grond van analyses van de cijfermatige kerngegevens zelf tot die conclusie komen. Dan wijst het ministerie conform de ordening de eerstelijns toezichthouder op zijn verantwoordelijkheden en streeft ernaar de oplossing van de problemen over te laten aan de lokale partijen. De staatssecretaris kan echter ook op eigen initiatief actie ondernemen richting corporaties.

Hoewel de gemeenten de eerstelijns taak hebben de rentabiliteit en solvabiliteit van de afzonderlijke corporaties te beoordelen, voerde het ministerie deze taak eveneens uit. Door analyse van de cijfermatige kerngegevens over 1994 heeft het ministerie begin 1996 een beeld gekregen van het aantal financieel zwakke corporaties. Eind 1994 ging het om ruim 60 van de circa 940 corporaties. Bij 12 woningbouwcorporaties was de financiële positie zeer ongunstig. Bij twee financieel zeer zwakke corporaties werd gericht onderzoek gestart. De IVH voerde met de toezichthoudende gemeenten van de overige zeer zwakke corporaties overleg. De effecten van de bruteringsoperatie waren nog niet in de jaarcijfers over 1994 verwerkt. Het ministerie wil daarom op basis van de jaarverslagen over 1995, waarin deze effecten wel zijn verwerkt, in het najaar van 1996 een rapport publiceren over de financiële positie van de corporaties.

Sinds de invoering van het BBSH heeft het ministerie verschillende gerichte onderzoeken uitgevoerd bij corporaties. De meeste hadden betrekking op (vermeende) activiteiten van corporaties buiten het gebied en het belang van de volkshuisvesting, al dan niet via deelneming, en de risico's die corporaties namen bij beleggingen. Deze onderzoeken werden meestal niet geïnitieerd op verzoek van gemeenten.

Uit de IVH-enquête bleek dat ruim honderd gemeenten in 1994 een negatief oordeel hadden over de prestaties op één of meer verantwoordingsvelden. Niet éénmaal leidde dit tot een verzoek aan de staatssecretaris om beoordeling van de corporatie. Voor het ministerie was dit geen aanleiding nader onderzoek in te stellen naar het gemeentelijk toezicht.

2.2.3 Zicht op landelijk werkzame corporaties

De IVH houdt toezicht op de financiële continuïteit van de landelijke corporaties. Daarvoor zijn procedures opgesteld.

Een belangrijke taak is de beoordeling van de financiële prestaties en activiteiten op basis van de jaarstukken. De IVH legt de uitkomsten hiervan vast in een beoordelingsrapport. Het ministerie moet de corporatie binnen vier maanden na ontvangst van de stukken informeren over het oordeel. Als de stukken niet voor 1 juli binnen zijn, moet de IVH rappelleren.

Het werken conform de procedures moet de kwaliteit van het toezicht waarborgen. Zo is voorgeschreven dat de inspecteur van de volkshuisvesting de uitgevoerde werkzaamheden autoriseert. De Rekenkamer stelde echter vast dat deze autorisatie vaak niet plaatsvond.

De rapportages over de beoordeling van de jaarstukken over 1994 bevatten onjuistheden. Zo werd tweemaal gemeld dat alle

verantwoordingsvelden in het volkshuisvestingsverslag waren opgenomen, terwijl dat niet het geval was. Eenmaal werd aangegeven dat de verklaring dat alle middelen uitsluitend aan de volkshuisvesting zijn besteed in het verslag aanwezig was, terwijl die verklaring er niet in stond.

De Rekenkamer stelde verder vast dat de uitvoering van de rappelling niet conform de procedures plaatsvond. Er werd verschillende malen te laat of niet gerappelleerd als de jaarstukken niet tijdig of onvolledig waren ingediend. Er werd ook onvolledig gerappelleerd, bijvoorbeeld door niet te melden welke verslagen en gegevens ontbraken.

Het ministerie maakte over 1993 aan negen corporaties zijn oordeel niet binnen de voorgeschreven termijn bekend. Over 1994 gebeurde dit vier keer. Dit aantal kan nog toenemen, omdat enkele jaarstukken nog in behandeling waren.

Het ministerie onderzocht niet of de gemeenten waarin de landelijke corporaties werkzaam zijn, de volkshuisvestelijke prestaties volledig en verantwoord hebben beoordeeld.

3. BESLUITEN VAN AANMERKELIJK BELANG

3.1 Algemeen

Omdat het ongewenst is dat de overheid pas achteraf bij de verantwoording kennis kan nemen van activiteiten die tot financiële risico's kunnen leiden of strijdig kunnen zijn met het belang van de volkshuisvesting, moeten de corporaties ze vooraf melden aan de gemeenten. (De landelijke corporaties moeten ze melden aan het ministerie). Het BBSH geeft een limitatieve omschrijving van deze zogenaamde «besluiten van aanmerkelijk belang» (BAB's): het (ver)kopen, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden (schuren/garages) en het deelnemen – financieel én bestuurlijk – in andere rechtspersonen.

Een gemeente kan de staatssecretaris verzoeken een BAB tegen te houden als zij van oordeel is dat het de financiële continuïteit van de corporatie in gevaar zou brengen of het belang van de volkshuisvesting ernstig zou schaden. De gemeente moet dit verzoek binnen vier weken na melding door de corporatie indienen bij het Rijk. Gebeurt het daarna, dan mag de corporatie het besluit uitvoeren. De staatssecretaris moet vervolgens binnen acht weken een besluit nemen. Als hij te laat is, mag de corporatie eveneens het besluit uitvoeren.

Een gemeente kan vooraf met corporaties afspreken welke soorten BAB's zij zonder melding mogen uitvoeren. Zo kunnen zij afspreken dat zolang het aantal te verkopen woningen minder is dan een bepaald percentage van de voorraad, de corporaties deze verkopen niet hoeven te melden.

3.2 Bevindingen

In 1994 en de eerste helft van 1995 meldden de lokale en regionale corporaties 757 BAB's aan gemeenten. Van de 25 BAB's die de gemeenten in 1993 en 1994 hebben aangemeld bij het ministerie, heeft het ministerie er tien toegestaan.

De landelijke corporaties meldden in 1993 en 1994 15 BAB's aan bij het ministerie. Hiervan mocht één BAB niet worden uitgevoerd vanwege financiële risico's. De Rekenkamer stelde vast dat zeven landelijke corporaties al BAB's in uitvoering hadden genomen, die ze voor het verslagjaar 1993 en/of 1994 niet hadden aangemeld. Later gebeurde dit alsnog. Het ministerie heeft deze corporaties gewezen op hun gedrag.

De opsomming van BAB's in het BBSH bevat niet alle activiteiten waarmee corporaties aanzienlijke financiële risico's kunnen lopen. Omdat deelnemingen alleen als BAB moeten worden aangemeld als sprake is van zowel een bestuurlijke als een financiële deelneming, heeft dit ertoe geleid dat deelnemingen die bestuurlijk óf financieel zijn, niet als BAB gelden.

Verder ontbreekt het aankopen van andere gebouwen dan woningen en van grond. Corporaties kunnen ook hiermee financiële risico's lopen, bijvoorbeeld wanneer zij grond aankopen zonder zekerheid over de bestemming ervan. Het ministerie heeft deze tekortkomingen in de regelgeving in 1994 gesignaleerd, maar geen actie ondernomen.

Voor het inzicht in de werking van het gemeentelijke toezicht is informatie nodig over de rechtmatige uitvoering van de BAB-procedure door gemeenten en corporaties. Het ministerie had hiernaar geen onderzoek ingesteld. De Rekenkamer stelde vast dat het ministerie geen inzicht had in:

- hoeveel BAB's de corporaties hebben uitgevoerd zonder dat zij bij gemeenten goedkeuring hadden aangevraagd;

- of gemeenten zich hadden ingespannen om hierover informatie te krijgen;
- het aantal BAB's dat zonder inhoudelijke beoordeling kon worden uitgevoerd omdat de beoordelingstermijn van vier weken was overschreden;
- de afspraken die gemeenten hebben gemaakt om het aantal BAB's in te perken;
- of de criteria van het BBSH waren toegepast bij de besluiten die de gemeente heeft goedgekeurd en of deze toetsing adequaat heeft plaatsgevonden.

Het ministerie gaat de BAB-procedure wel na als er signalen zijn dat deze procedure op ruime schaal niet conform het BBSH wordt uitgevoerd en er sprake is van verstrekende negatieve gevolgen voor de financiële continuïteit van de corporatie of voor het belang van de volkshuisvesting ter plaatse, dan wel dat activiteiten in strijd zijn met het BBSH.

Zo ondernam het ministerie begin 1995 gerichte actie op het gebied van de BTW-constructies. Dit zijn juridische constructies om BTW-voordelen te behalen bij nieuwbouw van woningen, door een aparte verhurende instantie voor nieuwe woningen op te richten. Die constructies zijn volgens de staatssecretaris in strijd met de Woningwet en het BBSH. Via de gemeenten werd onderzocht of corporaties dergelijke constructies waren aangegaan. Daarbij kwamen circa 135 van dergelijke in de ogen van het Rijk ongewenste deelnemingen naar voren. De gemeenten werd verzocht de uitvoering van BTW-constructies te schorsen en ter besluitvorming aan het ministerie voor te leggen. Enkele gemeenten hebben tot op heden niet aan dit verzoek voldaan, omdat ze vinden dat deze constructies niet in strijd zijn met de regelgeving. Een uitspraak over deze kwestie is in handen gelegd van de rechter.

Uit het toezichtsprogramma voor 1996 blijkt dat het ministerie het voornemen heeft om dit jaar een zo volledig mogelijk beeld van activiteiten en deelnemingen van corporaties te krijgen. Ook wil het ministerie in 1996 op basis van een nader te bepalen aantal jaarstukken van corporaties nagaan of deze corporaties BAB's aan gemeenten hebben gemeld.

4. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAGEN

4.1 Algemeen

Volkshuisvestingsverslagen hebben volgens het BBSH twee doelen:

- de corporaties aan de betreffende gemeenten verantwoording af laten leggen over hun volkshuisvestelijke activiteiten en prestaties;
- gemeenten de mogelijkheid bieden zich een oordeel over deze activiteiten en prestaties te vormen.

In het verslag moet een uiteenzetting zijn opgenomen over de vier verantwoordingsvelden van het BBSH. Binnen deze verantwoordingsvelden heeft de Rekenkamer op grond van de voorschriften in het BBSH 26 onderwerpen onderscheiden.

Daarnaast heeft zij drie overige onderwerpen onderscheiden.

De Rekenkamer onderzocht voor elk van deze 29 onderwerpen hoeveel corporaties hierover een uiteenzetting in de verslagen over 1993 en 1994 hadden opgenomen. Zij beoordeelde niet of de uiteenzettingen toereikend waren om de activiteiten en prestaties van de corporaties te kunnen beoordelen. De verslagen over 1995 konden niet in het onderzoek worden betrokken omdat de corporaties deze niet voor 1 juli 1996 aan de gemeenten hoeven te verstrekken.

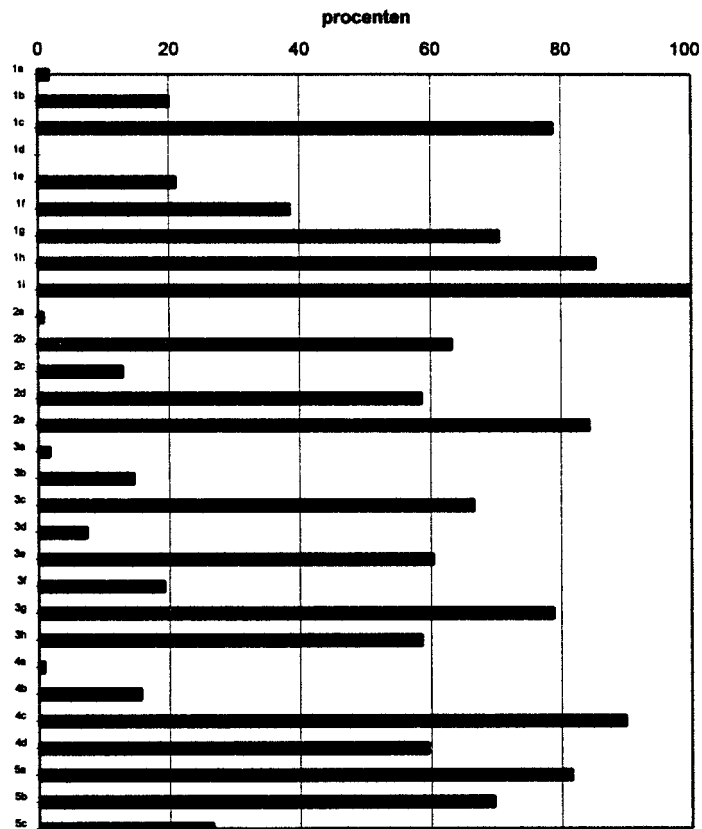
4.2 Lokaal en regionaal werkzame corporaties

Het onderzoek naar de lokaal en regionaal werkzame corporaties was gebaseerd op een aselechte steekproef van 125 corporaties. Deze steekproef was naar gemeentegrootte gestratificeerd en was ook representatief voor de omvang van het woningbezit van de getrokken corporaties.

Van de 125 corporaties stuurden 112 verslagen in, waarvan 108 over beide jaren. In bijlage 1 is in procenten het aandeel corporaties weergegeven dat in 1993 en 1994 niet voldeed aan de rapportagevoorschriften per verantwoordingsonderwerp.

In figuur 1 zijn de uitkomsten voor 1994 grafisch weergegeven. Daaruit blijkt in één oogopslag dat over vele onderwerpen ontoereikend was gerapporteerd.

Figuur 1. Het aandeel corporaties dat in 1994 niet voldeed aan de rapportagevoorschriften, per verantwoordingsonderwerp.



Zie voor betekenis 1a t/m 5c bijlage 1

Bij nadere beschouwing van de percentages valt op dat vrijwel geen enkele corporatie aangaf of zij de woonomgeving van haar woningbezit had aangepast aan plaatselijke eisen (1 h). Ook werd nauwelijks aandacht besteed aan het toegankelijk maken van woningen en woonomgeving voor lichamelijk gehandicapten (1c en 1i).

In bijna 60% van de verslagen ontbrak in 1994 de mededeling dat criteria waren opgesteld voor de verkoop van woningen (2 d). Meer dan 80 % van de corporaties had niet aangegeven dat bij het opstellen van deze criteria aandacht was geschonken aan de zittende huurders (2 e). Ruim 60% van de corporaties meldde bovendien niets over de aanwezigheid van reglementen voor bewoners- en klachtencommissies (3c en 3e). Van de corporaties had 90% in 1994 niet in de verslagen opgenomen of zij hun batige saldi uitsluitend bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting (4 c). Om te waarborgen dat de corporaties voldoende inkomsten genereren om in de toekomst hun sociale taak te vervullen, moeten zij jaarlijks een minimale stijging van de huursom realiseren. In 1993 had 68% van de corporaties niet aan de voorwaarde voldaan hierover te rapporteren, en in 1994 60% (4 d). Daar waar dit punt wel in het volkshuisvestingsverslag was opgenomen, ontbrak vaak de bijbehorende berekening. Bijna 70% van de corporaties had geen overzicht van beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen in het verslag opgenomen (5 b).

In tabel 1 is af te lezen dat voor elk van de vier verantwoordingsvelden uit het BBSH en voor de categorie «overige onderwerpen» gemiddeld over iets meer dan de helft van de voorgeschreven onderwerpen informatie is opgenomen in de volkshuisvestingsverslagen. Voor de categorie «overige onderwerpen» was dit gemiddelde ruim lager dan de helft. De verslagen over 1994 bevatten gemiddeld iets meer verantwoordingsonderwerpen dan die over 1993.

Tabel 1. Gemiddeld aantal onderwerpen dat in volkshuisvestingsverslagen is opgenomen.

	1993	1994	norm
instandhouding kwaliteit	4,5	4,9	9
huisvesting doelgroep	2,7	2,8	5
betrekken bewoners bij beleid en beheer	4,8	5,2	8
financieel beleid	2,1	2,3	4
overige onderwerpen	0,9	1,1	3
totaal	15,0	16,3	29

Statistische analyse wees uit dat er voor bijna alle verantwoordingsvelden een significant verband aanwezig was tussen de corporatiegrootte (gemeten in aantallen woningen) en de gemiddelde score voor die velden. Naarmate de omvang van de corporatie toeneemt, is het gemiddelde aantal verantwoordingsonderwerpen dat in de volkshuisvestingsverslagen was opgenomen groter.

Het BBSH schrijft voor dat corporaties jaarlijks een jaarrekening moeten opstellen, vergezeld van een accountantsverklaring «omtrent de getrouwheid van de jaarrekening». In deze verklaring moet de accountant tevens melding maken van eventuele tekortkomingen van het volkshuisvestingsverslag, zoals het ontbreken van één of meer voorgeschreven uiteenzettingen over de activiteiten en prestaties en van de verklaring dat de corporatie haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting. Indien de inhoud van het volkshuisvestingsverslag niet met de jaarrekening verenigbaar is, moet de accountant dit ook in zijn mededeling vermelden. Het BBSH schrijft niet voor dat de accountant een verklaring of mededeling verstrekt over de juistheid van de gegevens in het volkshuisvestingsverslag die niet zijn te herleiden tot de jaarrekening.

De Rekenkamer stelde vast dat bij alle jaarrekeningen accountantsverklaringen aanwezig waren. Hoewel de Rekenkamer vele tekortkomingen in de volkshuisvestingsverslagen signaleerde, werd hiervan in geen enkele accountantsverklaring melding gemaakt. Het BBSH bevat geen controleprotocol voor de accountantsverklaring over de jaarrekening.

Gezien de functie van het volkshuisvestingsverslag als verantwoordingsdocument is het van belang dat het binnen het geheel aan jaarstukken gemakkelijk identificeerbaar is, als apart hoofdstuk of als aparte publicatie. In 1994 was dit bij 10% van de corporaties niet het geval. De informatie die eigenlijk in een volkshuisvestingsverslag opgenomen moest zijn, was in die gevallen verspreid over het jaarverslag opgenomen. Er was wel sprake van een verbetering ten opzichte van 1993, toen nog 21% van de volkshuisvestingsverslagen moeilijk identificeerbaar was.

De Rekenkamer stelde vast dat het ministerie niet is nagegaan of de volkshuisvestingsverslagen van de corporaties naar het oordeel van de

gemeenten toereikend werden gevonden als verantwoordingsrapportage over de prestaties.

De Rekenkamer stelde tevens vast dat het ministerie niet weet welke inspanningen de gemeenten hebben gedaan om de betrouwbaarheid van de informatie uit deze verslagen te onderzoeken. Hierdoor is bijvoorbeeld bij het ministerie niet bekend of verzekerd is dat er een zo gering mogelijk beroep op de individuele huursubsidie is gedaan, of alle deelnemingen en beleggingen in de volkshuisvestingsverslagen waren opgenomen, dan wel of de corporaties hun middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting hebben besteed. Het ministerie weet evenmin of gemeenten de corporaties voldoende wezen op tekortkomingen in deze verslagen.

4.3 Landelijk werkzame corporaties

De Rekenkamer onderzocht eveneens alle twaalf landelijk werkzame corporaties. Zij stelde vast dat in 1993 vijf en in 1994 drie van deze corporaties geen afzonderlijk identificeerbaar verslag hadden opgesteld. In bijlage 2 zijn de resultaten per verantwoordingsonderwerp van het BBSH weergegeven voor de landelijk werkzame corporaties. Net als bij de lokale en regionale corporaties blijken de verslagen van de landelijk werkzame corporaties onvolledig te zijn.

Geen enkele landelijke corporatie heeft zich bovendien in het volkshuisvestingsverslag verantwoord over de prestaties op de verantwoordingsvelden per gemeente waarin de corporatie werkzaam is. Dit is wel noodzakelijk om elke gemeente waarin de landelijke corporatie werkzaam is de mogelijkheid te bieden een oordeel uit te spreken over de volkshuisvestelijke prestaties die in die gemeente geleverd zijn. Op grond van het BBSH is dat vereist.

Slechts in één accountantsverklaring trof de Rekenkamer een opmerking aan over het volkshuisvestingsverslag. De accountant vermeldde in de verklaring dat hij geen materiële gebreken in het verslag had aangetroffen, hoewel ook dit verslag volgens de Rekenkamer op vele punten tekort schoot.

5. DE CIJFERMATIGE KERNGEGEVENS

5.1 Algemeen

Het BBSH schrijft voor dat alle corporaties jaarlijks vóór 1 juli vijf tabellen met cijfermatige kerngegevens over het voorgaande kalenderjaar aan het ministerie moeten leveren.

Deze cijfers geven informatie over:

- het vermogen en de financiering (aanshangsels A en B);
- prognoses daarover in volgende jaren (aanshangsel C);
- onroerend-goedactiviteiten, zoals nieuwbouw, verbouw en verkoop (aanshangsel D);
- wat verhuurd wordt aan wie (aanshangsel E).

Het ministerie gebruikt de kerngegevens om de financiële positie van de totale sociale huursector en van de afzonderlijke corporaties te volgen en om tijdig inzicht te krijgen in de feitelijk geleverde prestaties van de totale sociale huursector.

In tabel 2 zijn enkele financiële gegevens opgenomen.

Tabel 2. Financiële kerngegevens van de sociale huursector, in miljarden gulden, ultimo 1994.¹

batens	23,2
lasten	22,9
exploitatieresultaat	0,3
activa	193,3
passiva:	
– eigen vermogen	16,5
– voorzieningen	11,0
– schulden lang	146,4
– schulden kort	19,4

Bron: Ministerie van VROM, maart 1996

¹ De gegevens dateren van vóór de bruteringsoperatie.

De Rekenkamer onderzocht het inzendgedrag van de corporaties over de verslagjaren 1993 en 1994. Ook ging zij na of de gegevens over de vermogenspositie van de totale sociale huursector op basis van de kerngegevens betrouwbaar zijn.

5.2 Inzendgedrag

De Rekenkamer stelde vast dat het ministerie niet in staat was in beeld te brengen welk deel van de corporaties hun kerngegevens over 1993 tijdig vóór 1 juli 1994 had ingediend, omdat het ministerie voor de verwerking van deze gegevens niet beschikte over een geschikt administratief systeem. In december 1994 bleek 20% van de corporaties de gegevens over 1993 nog niet te hebben ingestuurd. Medio maart 1995 had nog steeds 14% van de corporaties niet voldaan aan de inzendplicht voor 1993. Het ministerie wist niet hoeveel corporaties op 1 januari 1996 nog steeds hun gegevens over 1993 niet of onvolledig hadden ingediend.

In de loop van 1994 heeft het ministerie een nieuw systeem ontwikkeld. Hieruit bleek dat 67% van de toegelaten corporaties de kerngegevens over 1994 niet vóór 1 juli 1995 heeft ingediend. Op 1 februari 1996 had 3 % van de corporaties nog geen gegevens over 1994 ingediend.

De corporaties moeten de kerngegevens niet alleen tijdig, maar ook juist en volledig verstrekken. Het ministerie signaleerde regelmatig dat de cijfers niet volledig en niet conform de voorschriften waren ingezonden. Het kon niet meer aangeven hoeveel corporaties ten aanzien van één of

meer aanhangsels in eerste instantie niet toereikende gegevens hadden ingediend. Via rappellering heeft het ministerie getracht alsnog de goede cijfers te krijgen. Desondanks had van de 97% corporaties die per 1 februari 1996 kerngegevens hadden ingediend 8% aanhangsel E niet opgestuurd en 3% aanhangsel C en D niet.

Voor verschillende aanhangsels bleek dat er geen zekerheid over de juistheid van de gegevens was. De accountant van de corporatie moet een mededeling over het overzicht van de cijfermatige kerngegevens opstellen. Hierin moet hij ten minste melding maken van het feit dat de bedragen in het overzicht over het verslagjaar zijn ontleend aan de jaarrekening waarover een accountantsverklaring is afgegeven.

De Rekenkamer merkt op dat de aanwezigheid van een accountantsmededeling over de kerngegevens ten aanzien van het woningbezit en het verhuren (aanhangsels D en E), niet betekent dat deze gegevens ook juist zijn. Deze gegevens zijn niet afkomstig uit de jaarrekening zodat de mededeling zich hierover niet uitstrekt. Niet uitgesloten is dus dat de gegevens onjuistheden bevatten. Het ministerie heeft geen nadere controle op de juistheid van deze cijfers uitgevoerd.

Ook over cijfers betreffende de prognoses (aangangsel C) bestond onzekerheid over de juistheid. Het ministerie constateerde dat er verschillen waren met cijfers uit de aanhangsels met de balans- en resultatenrekening (aanhangsels A en B).

5.3 Kerngegevens over het eigen vermogen

In het overzicht van kerngegevens staan cijfers over het eigen vermogen van de corporaties en de verwachte ontwikkelingen daarin. Het ministerie gebruikt deze informatie bij de oordeelsvorming over de geleverde prestaties van de totale sociale huursector.

De corporaties berekenen het eigen vermogen in de jaarrekening en de kerncijfers op verschillende wijze. De toegepaste berekeningswijze hangt af van de gehanteerde waarderingsgrondslag van de activa en passiva. Zo kunnen de activa op basis van historische aanschafprijs verminderd met afschrijvingen of op basis van bedrijfswaarde worden gewaardeerd. De hoogte van de waardering hangt bij beide grondslagen af van bepaalde variabelen. De bedrijfswaarde bijvoorbeeld betreft de resultante van de toekomstige inkomsten en uitgaven. De hoogte van de bedrijfswaarde hangt af van de inschattingen van onder meer huurstijging, inflatie en rente. Door de verschillende grondslagen en waarden van de variabelen van de corporaties kan het totale eigen vermogen van de sociale huursector niet zuiver worden weergegeven.

Noch de gekozen waarderingsgrondslag noch de waarde van de ingeschatte variabelen hoeven bij de kerngegevens te worden vermeld en ze zijn dus niet bij het ministerie bekend. De waarderingsgrondslag en de waarde van de variabelen zijn echter wel opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Het ministerie verwacht daarom dat door de aangekondigde verplichting voor corporaties om naast de kerngegevens ook onder meer de jaarrekening aan het Rijk te sturen, de vermogenspositie zuiverder kan worden berekend. De Rekenkamer stelde echter vast dat binnen de grootste balanspost van corporaties, de post «materiële vaste activa», zowel de historische aanschafprijs als de bedrijfswaarde door corporaties wordt gehanteerd. In de toelichting op de jaarrekeningen is niet aangegeven voor welk deel van deze post welke waarderingsgrondslag is gehanteerd. Hierdoor is volgens de Rekenkamer ook op basis van de jaarrekeningen geen zuiver inzicht mogelijk in het totale eigen vermogen van de sector.

De staatssecretaris heeft de Tweede Kamer der Staten-Generaal gemeld dat dit vermogen ultimo 1994 f 28 miljard bedraagt, zonder daarbij echter aan te geven dat dit bedrag geen zuiver beeld hoeft te geven van de

sector. Het ministerie is van plan met een prognosemodel de financiële positie van de corporaties nader te analyseren, waarbij zal worden gezien welke toekomstige verplichtingen er voor de gehele sociale huursector op alle verantwoordingsvelden zijn en welke investeringen daarvoor nodig zijn. Dit laatste betreft bijvoorbeeld de bouw van voldoende en betaalbare woningen.

6. VOORSTELLEN JUNIBRIEF

De staatssecretaris deed in de Junibrief 1995 voorstellen voor aanpassingen van het BBSH. De Rekenkamer geeft in dit hoofdstuk haar reactie op deze voorstellen, voorzover zij passen binnen het onderzoek en doet enkele aanbevelingen.

Bestuurlijke en/of financiële deelnemingen dienen voorafgaand instemming van de gemeente te krijgen.

De Rekenkamer onderschrijft dit voornemen.

Toevoegen van een vijfde verantwoordingsveld: leefbaarheid van buurten en wijken.

De Rekenkamer acht het risico aanwezig dat de corporaties zich over dit verantwoordingsveld even ontoereikend zullen verantwoorden als over het onderwerp «woonomgeving» (bijlage 1/2, 1.9).

Gemeenten leveren vóór 1 september een toezichtsrapportage aan corporaties en het Rijk.

De Rekenkamer onderschrijft dit voornemen. Zij beveelt aan hierin de prestatie-afspraken met corporaties op te nemen, evenals het oordeel over de prestaties van de corporaties die in die gemeente werkzaam zijn, de gegevens waarop het oordeel is gebaseerd en de wijze waarop de gemeente het toezicht op de financiële continuïteit heeft uitgeoefend.

De kwaliteit van deze toezichtrapportage bepaalt mede de positie van de gemeenten als eerstelijns toezichthouder op de corporaties. De activiteiten van de gemeente die ten grondslag liggen aan deze toezichtrapportage vormen de meest vitale schakel in de toezichtketen op de corporaties. Bij voorrang moet overeenstemming bereikt worden tussen Rijk en gemeenten over de inhoud en opbouw van deze toezichtrapportage.

Gegeven de ontoereikende kwaliteit van de volkshuisvestingsverslagen van de corporaties zal het enige tijd kosten, voordat het Rijk aan de hand van de toezichtrapportages van de gemeenten een actueel, volledig en juist beeld van de sector kan krijgen en aan de hand daarvan de sector kan monitoren.

Verplichting voor corporaties om een beleidsplan naar de staatssecretaris en de gemeenten te sturen. In dit beleidsplan zal onder meer moeten worden gemeld of de gemeente instemt met de daarin opgenomen prestatievoornemens.

De Rekenkamer vindt dat het niet logisch voortvloeit uit de gekozen ordening van het toezicht dat lokaal en regionaal werkzame corporaties het beleidsplan naar de staatssecretaris moeten sturen. De gemeenten moeten namelijk de beleidsplannen beoordelen. De Rekenkamer vindt het in dit verband ook niet logisch dat de lokale en regionale corporaties in het beleidsplan moeten melden met welk prestatievoornemen de gemeente instemt. Ook dat is een taak van de gemeenten, zij zouden hierover in hun toezichtrapportage moeten rapporteren.

In het beleidsplan van de corporatie moeten ook alle voorgenomen BAB's worden opgenomen, en de voornemens over de aankoop van andere gebouwen dan woningen en grond.

De Rekenkamer onderschrijft dit voornemen, maar het is volgens haar niet toereikend. De aankoop van andere gebouwen dan woningen en van grond zijn volgens het BBSH geen BAB en vallen dus buiten de BAB-procedure. BAB's die ná de datum van indiening van het beleidsplan worden genomen, vallen onder de BAB-procedure en moeten dus bij de gemeenten ter beoordeling worden aangemeld. Om te voorkomen dat ná

deze datum voorgenomen aankopen van andere gebouwen dan woningen en van grond niet worden beoordeeld, beveelt de Rekenkamer aan dat de lijst met BAB's in het BBSH hiermee wordt uitgebreid. De Rekenkamer beveelt ten aanzien van het voornemen van de staatssecretaris om in 1996 de activiteiten en deelnemingen van corporaties zo volledig mogelijk te inventariseren en na te gaan via de jaarstukken van de corporaties in hoeverre BAB's aan gemeenten zijn gemeld aan om dit onderzoek in eerste instantie via de gemeente uit te voeren. Daarmee kan het ministerie inzicht krijgen in hoeverre de gemeente over deze informatie beschikt en aldus een indicatie krijgen van de kwaliteit van het gemeentelijk toezicht op dit punt. Zij beveelt tevens aan bij deze inventarisatie ook het aankopen van andere gebouwen dan woningen en van grond te betrekken.

Corporaties sturen vóór 1 juli jaarstukken, accountantsverklaring en prestatiegegevens aan gemeente en Rijk.

De Rekenkamer vindt dat het niet logisch voortvloeit uit de gekozen ordening dat lokale en regionale corporaties al hun jaarstukken aan het Rijk sturen. De gemeente heeft als taak deze stukken te beoordelen. In de Junibrief schrijft de staatssecretaris dat hij op basis van deze stukken een toezichtsprogramma zal opstellen. Volgens de Rekenkamer kan een dergelijk programma beter worden opgesteld op basis van de toezichtsrappportages van de gemeenten, met inachtneming van de aanbevelingen ten aanzien van deze rapportages.

Gelet op het gebrekkige inzendgedrag van corporaties ten aanzien van voorgeschreven jaarstukken, merkt de Rekenkamer verder op dat het ministerie de corporaties via de gemeenten goed moet voorlichten over deze voornemens.

Tevens zullen gemeenten en ministerie de inzenddatum streng moeten bewaken.

Corporaties sturen vóór 1 december van het jaar x hun meerjarenbeleidsplan en hun prestatievoornemens voor jaar x+1 naar het Rijk.

Ook hier merkt de Rekenkamer op dat het ministerie de corporaties via de gemeenten goed moet voorlichten, ter bevordering van een tijdige inzending.

De staatssecretaris rapporteert jaarlijks aan de Tweede Kamer in mei over de monitoring van de voorgenomen activiteiten (meibrief) en in december over de geleverde prestaties en het toezicht (decemberbrief).

Het is voor het ministerie slechts mogelijk deze voornemens uit te voeren als rapportages tijdig worden ingediend. Gemeenten zullen daarom moeten worden gewezen op hun verplichting in deze.

Er komt een protocol ten aanzien van de accountantsverklaring met in ieder geval als doel de rechtmatigheid vast te stellen van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting en de getrouwheid van de in het jaarverslag vermelde prestaties op de verantwoordingsvelden.

De Rekenkamer onderschrijft dit voornemen. Zij beveelt aan in dit protocol de werkzaamheden van de accountant inzake de volkshuisvestingsverslagen te specificeren. In ieder geval moet hierin worden opgenomen dat de accountant nagaat of de corporatie haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft besteed, omdat het belangrijk is hierover zekerheid te krijgen.

Verder beveelt de Rekenkamer aan de reikwijdte van de accountantsmededeling ten aanzien van de kerngegevens over het woningbezit en het verhuren te verruimen. De accountant zou een oordeel moeten geven over de betrouwbaarheid van de administratie, waaruit deze gegevens afkomstig zijn.

Tot slot beveelt de Rekenkamer aan te overwegen de accountant de gegevens uit het volkshuisvestingsverslag die niet zijn te herleiden tot de jaarrekening en die van belang zijn voor de toets op de financiële continuïteit en de rechtmatigheid, op juistheid te laten toetsen. De Rekenkamer denkt hierbij bijvoorbeeld aan de huursom en het overzicht van deelnemingen en beleggingen.

Er wordt een onafhankelijk College van Advies Toezicht Toegelaten Instellingen opgericht.

De staatssecretaris heeft de Rekenkamer na het uitbrengen van de Junibrief op dit punt om een reactie gevraagd. De Rekenkamer heeft de staatssecretaris op 16 november 1995 laten weten dat ze van oordeel is dat duidelijkheid moet worden geschapen over de plaats en de functie van een dergelijk adviesorgaan in de opzet van het toezicht. Het Rijk moet eerst meer inzicht krijgen in de werking van het gemeentelijk toezicht en in eventuele gebreken in de effectiviteit van het toezicht. Pas daarna kan worden bepaald of er behoefte bestaat aan een nieuw adviesorgaan en wat de plaats en functie van dit orgaan kan zijn.

Activiteiten moeten een causaal verband hebben met, dat wil zeggen een duidelijk aantoonbare bijdrage leveren aan, de realisatie van de volkshuisvestingsdoelstellingen.

Bij deelnemingen in andere rechtspersonen en de verslaglegging daarover moet aantoonbaar zijn dat de betrokkenheid een bijdrage levert aan de realisatie van de volkshuisvestingsdoeleinden.

Onderzoeken van de wetstechnische mogelijkheden hoe de individuele corporatie kan bijdragen aan de in nationaal verband te verrichten volkshuisvestingstaken.

De Rekenkamer meent over deze drie onderwerpen op basis van haar onderzoek geen uitspraken te kunnen doen.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Conclusies

Het nieuwe systeem van toezicht in de sociale huursector – ingevoerd 1 januari 1993 – functioneerde in de eerste werkingsjaren onvoldoende. De Rekenkamer constateerde bij zowel opzet als werking van het toezicht tekortkomingen.

Het Rijk heeft hierdoor als eindverantwoordelijke niet genoeg inzicht in de prestaties van de woningcorporaties en in het toezicht daarop door de gemeenten.

De opzet van het toezichtssysteem is nog niet evenwichtig afgestemd op de verdeling van de verantwoordelijkheden voor de volkshuisvesting.

- Wettelijk is niet geregeld dat het Rijk voor de beoordeling van het gemeentelijke toezicht recht heeft op alle informatie van de gemeenten die daarvoor nodig is. Het Rijk kan de gemeenten geen aanwijzingen geven voor een goede uitvoering van het toezicht. Hierdoor is het Rijk niet in staat zijn eindverantwoordelijkheid voor het toezicht te dragen.

- De staatssecretaris is wel bevoegd bij corporaties alle mogelijke informatie in te winnen, terwijl de gemeenten – de eerstelijns-toezichthouders – dat actieve informatierecht niet hebben. Dit kan leiden tot vertraging bij het opsporen van eventueel onrechtmatig of ondoelmatig handelen van corporaties.

De Rekenkamer concludeert dat het Rijk, ondanks het ontbreken van informatierecht bij de gemeenten, meer actie had moeten ondernemen om te inventariseren hoe de gemeenten in de praktijk invulling gaven aan hun toezichtstaken. Het Rijk weet daardoor niet of de gemeenten hun toezichtstaak naar behoren (kunnen) uitvoeren en of zij de corporaties voldoende activeren om de gewenste prestaties te leveren.

Het Toezichtsprogramma van het ministerie voor 1996 is niet afdoende om voldoende inzicht te krijgen in de kwaliteit van het gemeentelijk toezicht op financieel en volkshuisvestelijk gebied.

De Rekenkamer concludeert met betrekking tot de drie onderwerpen die zij nader onderzocht het volgende.

- De staatssecretaris heeft zich onvoldoende op de hoogte gesteld van de mate waarin gemeenten en corporaties de procedure voor besluiten van aanmerkelijk belang volgen.

Gelet op de financiële risico's die aan deze besluiten zijn verbonden, acht de Rekenkamer dit ongewenst. Dat de staatssecretaris in 1996 na wil gaan in hoeverre BAB's aan de gemeenten zijn gemeld is een eerste stap. Toch is het voornemen nog te beperkt omdat het maar een deel van de gehele procedure betreft en geen inzicht geeft in de kwaliteit van de gemeentelijke beoordeling.

- De kwaliteit van de volkshuisvestingsverslagen van corporaties schoot ernstig te kort. De verslagen over 1993 en 1994 waren over de gehele linie onvolledig. Ook waren er in 1994 ten opzichte van 1993 nauwelijks verbeteringen bereikt. Daarnaast functioneert de controle van de verslagen door de accountants niet goed. In geen enkele accountantsverklaring is gemeld, dat de verslagen tekort schoten, hoewel het BBSH een beoordeling vereist. Het ministerie weet niet in hoeverre de onvolledige verantwoording bij de gemeenten tot toezichtsacties heeft geleid. Het Rijk heeft hierdoor geen zuiver beeld van de mate waarin de sociale huursector als geheel presteert naar vermogen. Deze constatering vervult de Rekenkamer met grote zorg. Het betekent tevens, dat bij het Rijk onvoldoende bekend is of lokale partijen zich voldoende inspanningen getroosten om zo zuinig mogelijk te zijn. Dit heeft implicaties voor het

(inzicht in het passende) huurniveau en daarmee in de rechtvaardiging voor de daarmee verbandhoudende hoogte van de individuele huursubsidie.

– De cijfermatige kerngegevens over de prognoses, het woningbezit en het verhuren, die de corporaties jaarlijks bij de staatssecretaris indienen, moeten met voorzichtigheid worden gehanteerd, omdat geen zekerheid bestaat over de juistheid ervan. Het ministerie kan niet steunen op de accountantsmededeling hierover omdat de reikwijdte van deze mededeling te beperkt is. Op basis van de financiële kerngegevens wordt het eigen vermogen van de totale sociale huursector becijferd. Het kan volgens de Rekenkamer slechts met grote voorzichtigheid worden gebruikt om te bepalen in welke mate de sector over financiële reserves beschikt en welke ontwikkelingen in de toekomst daarin zijn te verwachten. Dit komt onder meer omdat corporaties verschillende waarderingsgrondslagen hanteren.

De Rekenkamer concludeert dat de activiteiten van het Rijk en de gemeenten bij het financiële toezicht op de afzonderlijke corporaties elkaar kunnen overlappen. De Rekenkamer wijst op de nadelen van de voornemens van het Rijk om nog meer taken van de gemeenten daarnaast ook zelf te gaan uitvoeren: vermenging en overlap in eerste- en tweedelijfstaken; mogelijk dubbel uitvoeren van toezichtstaken en/of niet uitvoeren van deze taken door de eerstelijnstoezichthouder; de mogelijkheid van interpretatieverschillen tussen Rijk en gemeenten; extra belasting voor corporaties.

7.2 Aanbevelingen

Met het toezichtssysteem moeten tijdig signalen kunnen worden opgevangen over niet goed functionerende corporaties. Ook moet het voldoende mogelijkheden bieden om tijdig en adequaat hierop te kunnen reageren. Volgens de Rekenkamer zijn er binnen de huidige ordening mogelijkheden om de opzet van het toezicht te completeren en vooral de werking van het systeem te verbeteren. Enkele voornemens van de staatssecretaris uit de Junibrief vormen reeds een goede aanzet hiertoe. Voordat besloten wordt de huidige ordening ingrijpend te wijzigen geeft de Rekenkamer in overweging te wachten op de effecten van deze voornemens met inachtneming van de aanbevelingen uit hoofdstuk 6.

Daarnaast doet de Rekenkamer nog een aantal aanbevelingen. Deze volgen hieronder.

– Informatierecht van de staatssecretaris bij de gemeenten en van de gemeenten bij de corporaties wettelijk regelen en de staatssecretaris het recht geven gemeenten aanwijzingen te geven voor een goede uitvoering van het toezicht.

– In aansluiting hierop aanpassing van het jaarlijkse programma voor het rijkstoezicht zodat het meer mogelijkheden biedt om waar nodig ter plaatse toe te zien op het functioneren en de kwaliteit van het gemeentelijke toezicht. Het programma zou zich moeten richten op de wijze en frequentie van toezicht bij gemeenten en op de inhoud van het toezicht (zoals de totstandkoming van prestatie-afspraken, de beoordeling door gemeenten van prestaties, het financiële toezicht door gemeenten, naleving van de gehele procedure voor besluiten van aanmerkelijk belang, toezicht van gemeenten op het interne toezicht bij corporaties en de werking van het regionale toezicht).

– Op korte termijn initiatief nemen voor een actie «verbetering Volkshuisvestingsverslagen»; in overleg met de sector en gemeenten handreikingen opstellen voor de wijze van verantwoorden.

– Overleg van het ministerie met de gemeenten over door hen te hanteren normatiek, uitgaande van de eigen normatiek bij het beoordelen van de financiële continuïteit.

- In overleg met de gemeenten nagaan of het toezicht in regionale samenwerkingsverbanden uitgevoerd kan worden wanneer blijkt dat (kleine) gemeenten niet in staat zijn het toezicht uit te oefenen.
- Toekomstige oordelen van het Rijk over zaken, waaronder de besluiten van aanmerkelijk belang, die door de gemeenten over de corporaties zijn voorgelegd, publiekelijk bekend te maken. Deze uitspraken kunnen de gemeenten, de corporaties en de (interne) toezichthouders tot steun zijn bij de uitvoering van hun toezichtstaken.

8. REACTIE VAN DE STAATSSECRETARIS EN NAWOORD REKENKAMER

8.1 Reactie staatssecretaris

De staatssecretaris onderschreef de conclusie van de Rekenkamer, dat het toezicht nog niet optimaal functioneert en de nodige onvolkomenheden bevat. In zijn reactie gaf hij aan hoe hij het toezichtssysteem wil completeren zodat een sluitende toezichtsketen ontstaat en stelde hij maatregelen voor die een verbetering moeten bewerkstelligen van de uitvoering en de controle. Hij sprak zijn waardering uit voor het vele verrichte werk. Hij schreef de nota te beschouwen als basisdocument voor de vormgeving van de toekomstige toezichtsstructuur.

Junibrief

De staatssecretaris gaf aan dat hij in het voorstel tot wijziging van het BBSH dat bij de Raad van State voor advies ligt, reeds heeft geanticipeerd op een deel van de opmerkingen van de Rekenkamer. In zijn reactie ging hij op een aantal opmerkingen nader in.

De staatssecretaris schreef de inhoudelijke invulling van de rapportage nader te bestuderen. De opzet zal zodanig zijn dat een helder beeld ontstaat over hoe een gemeente haar toezichtstaak uitvoert. Bij circulaire van 22 juli 1996 (MG 96-17) heeft hij de gemeenten reeds verzocht een toezichtsrapportage over de jaarstukken aan hem te sturen.

Ten aanzien van zijn voornemen om corporaties hun beleidsplan naar het Rijk te laten sturen merkte hij op dat hij inmiddels heeft besloten corporaties alleen een overzicht van de voorgenomen activiteiten te laten opsturen, om de Tweede Kamer te kunnen rapporteren over de voornemens van de sector.

De staatssecretaris zegde toe op een tijdig inzendgedrag van de voorgeschreven jaarstukken toe te zien en zorg te dragen dat de Inspectie Volkshuisvesting haar handhavingstaak zal uitvoeren zowel bij het toezicht door de gemeenten als bij het insturen van de kerngegevens.

Hij gaf ook aan dat het accountantsprotocol zodanig zal worden aangepast dat volledigheid en rechtmatigheid op basis van gespecificeerde artikelen uit het BBSH zijn gewaarborgd. Hij antwoordde dat een accountantsverklaring over de betrouwbaarheid van alle volkshuisvestelijke gegevens niet zonder meer kan worden verlangd. De staatssecretaris achtte de huidige verplichting uit het BBSH, dat het bestuur respectievelijk het interne toezichtsorgaan een verklaring moet afgeven dat de middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed vooralsnog voldoende.

Hij merkte op dat een verklaring zal worden verlangd over de redelijkheid van de prognoses. Volgens de staatssecretaris betekent het verruimen van de accountantsmededeling over de betrouwbaarheid van de niet-financiële kerngegevens een oordeel over de administratie waaraan die gegevens zijn ontleend. Naar zijn mening zou de accountant daartoe een oordeel over de interne procesgang binnen een corporatie moeten geven, hetgeen alleen in bijzondere gevallen aan de orde zou moeten zijn. Hij gaf aan bereid te zijn met de Rekenkamer verder van gedachten te wisselen over hoe een zo getrouw mogelijk beeld van de gegevens te verkrijgen.

Overige aanbevelingen

De staatssecretaris merkte op dat hij tijdens het WBL-debat (Tweede Kamer, vergaderjaar 1995-1996, 24 339) reeds heeft aangegeven dat een aantal mogelijkheden om adequaat in te grijpen in het stelsel ontbreken. Op de volgende punten gaf hij aan verbeteringen op het oog te hebben.

– De gemeente is primair verantwoordelijk voor het inhoudelijk oordeel over de activiteiten van de corporatie. Het Rijk richt zich op de vraag of de

gemeente zijn taak in voldoende mate uitoefent en of voor een oordeel hierover voldoende informatie beschikbaar is.

– Het Rijk kan als ultiem middel toezichtstaken overnemen als de financiële positie en handelwijze van de corporatie hiertoe aanleiding geven en/of de gemeente onvoldoende zijn toezichtstaken oppakt zonder dat hier zicht is op verbetering. De IVH zal er op toezien dat het interne toezicht wordt versterkt. Dit betekent dat de staatssecretaris door de gemeente gesignaleerde zwakke corporaties zal monitoren, zodat tijdig kan worden ingegrepen.

– De taak van de gemeenten zoals neergelegd in de Woningwet en het BBSH wijzigt niet, maar de «early warning» richting gemeente en Rijk over de financiële positie van de individuele instellingen zal worden versterkt. Daarbij zal het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) meer onafhankelijk van de sector worden gemaakt en zal het CFV specifiek tot taak krijgen zijn oordeel over de financiële positie van corporaties onder de aandacht te brengen bij de toezichthouders. Ook met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zullen hiertoe afspraken dienen te worden gemaakt.

– Het Rijk zal de werking van het toezichtssysteem actief monitoren aan de hand van rapportages en kerngegevens, thema-onderzoeken en gerichte inspecties.

De staatssecretaris beaamde dat gemeenten nadrukkelijk aangesproken moeten kunnen worden waar blijkt dat de verantwoordelijkheid voor het toezicht onvoldoende wordt opgepakt. Hij zegde toe in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken de mogelijkheden daartoe te onderzoeken en voorstellen daarvoor te doen. Ook wilde hij onderzoeken welke sancties mogelijk zijn richting gemeenten die hun toezichtstaak onvoldoende oppakken. Hij gaf aan dat het informatierecht voor gemeenten reeds in de wijzigingsvoorstellen van het BBSH is opgenomen.

De staatssecretaris zegde voorts toe bij de opzet van het toezichtsprogramma de aanbevelingen van de Rekenkamer te betrekken. Ook deed hij de toezegging om gerichte inspecties te verrichten als blijkt dat corporaties en/of gemeenten de grenzen van de regelgeving overschrijden of de toegekende verantwoordelijkheden onvoldoende waarmaken.

De staatssecretaris schreef ook dat hij in de eerdergenoemde circulaire MG 96-17 aandacht heeft gevraagd voor invulling en beoordeling van de volkshuisvestingsverslagen. Naar zijn mening bieden prestatie-afspraken vooraf, verplicht overleg daarover en verplichting voor de gemeente de toezichtsrapportage op te sturen naar het Rijk voldoende perspectief om het inzend- en invulgedrag te optimaliseren. De onlangs verschenen BBSH-toets Maatwerk in waarden dient daarbij volgens hem als hulpmiddel.

In overleg met het WSW, CFV en de Bank Nederlandse Gemeenten zal hij nagaan op basis van welke normatiek de financiële continuïteit van corporaties beoordeeld moet worden.

Hij zegde ook toe dat de IVH zal nagaan of er regionaal heldere samenwerkingsafspraken zijn gemaakt en zonodig initiatieven zal nemen om te bevorderen dat gemeenten op het gebied van toezicht zullen gaan samenwerken dan wel, indien samenwerking niet van de grond komt, te interveniëren.

Ten aanzien van de kerngegevens merkte de staatssecretaris op dat hij een openbaar accountantskantoor heeft ingeschakeld om behulpzaam te zijn bij de ontwikkeling van een aanvaardbaar prognosemodel. Op basis van het onderzoek is de staatssecretaris van mening dat er goed zicht is op de financiële positie van de sector. Hij is van plan voor te schrijven dat een corporatie de waarderingsgrondslag nader moet toelichten in aanhangsels als niet de historische kostprijs wordt gehanteerd. Hierdoor blijft het volgens hem mogelijk om bij aggregatie uit te gaan van

financiële gegevens die gebaseerd zijn op dezelfde waarderingsgrondslagen.

De staatssecretaris merkte op dat de BAB-procedure in heroverweging wordt genomen en in overweging te nemen toekomstige oordelen van het Rijk over zaken waaronder de besluiten van aanmerkelijk belang publiekelijk bekend te maken.

De staatssecretaris was er van overtuigd dat na opname van de maatregelen in het instrumentarium een helder kader is geschapen waarbinnen alle partijen duidelijker dan voorheen weten wat op het gebied van toezicht en het afleggen van verantwoording van hen verwacht wordt. Voorafgaand aan definitieve besluitvorming zal de staatssecretaris nog nadere adviezen inwinnen over de voorgestane toezichtsstructuur.

8.2 Nawoord Rekenkamer

De Rekenkamer constateert met instemming dat de staatssecretaris een aantal voorstellen doet om de toezichtsketen op de woningbouwcorporaties te completeren en de werking van het toezicht te verbeteren.

De staatssecretaris deelt de analyse van de Rekenkamer en neemt in grote lijnen de aanbevelingen van de Rekenkamer over.

De Rekenkamer beklemtoont dat er stellig twee à drie jaar stug volhouden mee gemoeid zal zijn om een uit het toezichtssysteem voortvloeiend systematisch, betrouwbaar en actueel inzicht in de sector op rijksniveau te krijgen. Het naar behoren functioneren van elke schakel in de toezichtsketen is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde.

Over het voorstel om het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) een taak te geven in de beoordeling van de financiële positie van corporaties merkt de Rekenkamer op dat deze taak van het CFV wel moet passen in de huidige toezichtsstructuur. Zij benadrukt dat onduidelijkheden over de verantwoordelijkheidsverdeling tussen het CFV, het Rijk en gemeenten moeten worden voorkomen.

De Rekenkamer merkt voorts op dat het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting aanpassing behoeft, wanneer het CFV de eerder genoemde taak krijgt. In haar rapport «Zelfstandige bestuursorganen en ministeriële verantwoordelijkheid» (Tweede Kamer, vergaderjaar 1994–1995, 24 130, nr. 3) wees de Rekenkamer op tekortkomingen betreffende het CFV, onder meer inzake het inlichtingenrecht van de minister. Bij een eventuele aanpassing van het besluit vraagt de Rekenkamer aandacht voor de aanbevelingen uit dat rapport.

Bij de Raad van State ligt voor advies het ontwerp van wijziging van het BBSH, gebaseerd op de voorstellen uit de Junibrief 1995. De Rekenkamer zal invulling en uitwerking van de voorstellen en de verdere voorgenomen wijzigingen zoals door de staatssecretaris thans aangekondigd met belangstelling volgen.

Verantwoording in volkshuisvestingsverslagen (lokaal/regionaal werkzame corporaties)

De mate waarin de corporaties in 1993 en 1994 niet voldeden aan de voorschriften uit het BBSH (in procenten)

I INSTANDHOUDING VAN DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT	1993	1994
a. Een uiteenzetting van het beleid over het bouwen, verwerven, bezwaren, slopen van woningen en onroerende aanhorigheden	4,5	1,8
b. Hierbij middelen zo ingezet dat zoveel mogelijk is voldaan aan plaatselijke eisen in het belang van de huisvesting van de bevolking	25,2	20,1
c. Hierbij woongelegenheden gebouwd/voorzieningen getroffen, zo dat lichamenlijk gehandicapten volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest.	78,4	78,9
d. Een uiteenzetting van het beleid over het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan woongelegenheden	1,8	0,0
e. Hierbij middelen zo ingezet dat zoveel mogelijk is voldaan aan plaatselijke eisen in het belang van de huisvesting van de bevolking	27,0	21,1
f. Hierbij woongelegenheden gebouwd/voorzieningen getroffen, zo dat lichamenlijk gehandicapten volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest	45,9	38,5
g. Een uiteenzetting van het beleid over het in stand houden en verbeteren van de woonomgeving	73,9	70,6
h. Hierbij middelen zo ingezet dat zoveel mogelijk is voldaan aan plaatselijke eisen in het belang van de huisvesting van de bevolking	89,2	85,3
i. Hierbij woongelegenheden gebouwd/voorzieningen getroffen, zo dat lichamenlijk gehandicapten volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest	100,0	100,0
<hr/>		
II HUISVESTING VAN DE DOELGROEP	1993	1994
a. Algemene uiteenzetting	0,9	0,9
b. Zoveel mogelijk voorrang verleend aan de doelgroepen van beleid bij verhuren van woningen met lage huurprijs	71,2	63,3
c. Gestreefd naar een zo gering mogelijk beroep op bijdragen IHS	14,4	12,9
d. Criteria opgesteld voor de verkoop van woningen	62,2	58,7
e. Hierbij afzonderlijk aandacht geschonken aan zittende huurders	83,8	84,4
<hr/>		
III BEWONERS BETREKKEN BIJ BELEID EN BEHEER	1993	1994
a. Algemene uiteenzetting	5,4	1,8
b. Huurders kunnen klachten indienen bij klachtencommissie	22,5	14,6
c. Er is een reglement met regels omtrent samenstelling en werkwijze van klachtencommissie	66,1	66,7
d. Corporatie heeft ten minste één maal per jaar overleg gevoerd met huurders/vertegenwoordigers	15,3	7,3
e. Er is een reglement met regels omtrent dit overleg	67,9	60,4
f. Huurders/vertegenwoordigers zijn in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over (voor hen) belangrijke onderwerpen van beleid en beheer	25,2	19,2
g. Bewoners zijn in de gelegenheid gesteld (kosteloos) kennis te nemen van statuten/reglementen/jaarstukken/andere bescheiden	75,6	78,9
h. Corporatie heeft er zorg voor gedragen dat een bewonerscommissie de benodigde werkzaamheden kan verrichten	70,3	58,7
<hr/>		
IV FINANCIËEL BELEID	1993	1994
a. Algemene uiteenzetting	5,4	0,9
b. Zodanig financieel beleid en beheer gevoerd dat het voortbestaan van de corporatie in financieel opzicht is gewaarborgd	22,5	15,6
c. Batige saldi zijn uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemd	93,7	89,9
d. Jaarlijkse minimale huursomstijging is gerealiseerd	67,6	59,6

V OVERIGE ONDERWERPEN	1993	1994
a. Een uiteenzetting over overige werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting	82,9	81,6
b. Een overzicht van activiteiten op het gebied van beleggingen en deelnames in andere rechtspersonen	73,9	69,7
c. Een verklaring dat de corporatie middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting	44,1	26,6

Verantwoording in volkshuisvestingsverslagen (landelijk werkzame corporaties)

Het aantal van de twaalf landelijk werkzame corporaties dat in 1993 en 1994 niet voldeed aan de voorschriften uit het BBSH inzake het volkshuisvestingsverslag

I INSTANDHOUDING VAN DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT	1993	1994
a. Een uiteenzetting van het beleid over het bouwen, verwerven, bezwaren, slopen van woningen en onroerende aanhorigheden	1	1
b. Hierbij middelen zo ingezet dat zoveel mogelijk is voldaan aan plaatselijke eisen in het belang van de huisvesting van de bevolking	3	2
c. Hierbij woongelegenheden gebouwd/voorzieningen getroffen, zo dat lichamenlijk gehandicapten volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest.	9	10
d. Een uiteenzetting van het beleid over het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan woongelegenheden	2	2
e. Hierbij middelen zo ingezet dat zoveel mogelijk is voldaan aan plaatselijke eisen in het belang van de huisvesting van de bevolking	3	2
f. Hierbij woongelegenheden gebouwd/voorzieningen getroffen, zo dat lichamenlijke gehandicapten volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest	8	10
g. Een uiteenzetting van het beleid over het in stand houden en verbeteren van de woonomgeving	8	10
h. Hierbij middelen zo ingezet dat zoveel mogelijk is voldaan aan plaatselijke eisen in het belang van de huisvesting van de bevolking	10	11
i. Hierbij woongelegenheden gebouwd/voorzieningen getroffen, zo dat lichamenlijk gehandicapten volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest	12	12
<hr/>		
II HUISVESTING VAN DE DOELGROEP	1993	1994
a. Algemene uiteenzetting	0	0
b. Zoveel mogelijk voorrang verleend aan de doelgroepen van beleid bij verhuren van woningen met lage huurprijs	7	6
c. Gestreefd naar een zo gering mogelijk beroep op bijdragen IHS	4	4
d. Criteria opgesteld voor de verkoop van woningen	9	10
e. Hierbij afzonderlijk aandacht geschonken aan zittende huurders	10	11
<hr/>		
III HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER	1993	1994
a. Algemene uiteenzetting	1	0
b. Huurders kunnen klachten indienen bij klachtencommissie	3	0
c. Er is een reglement met regels omtrent samenstelling en werkwijze van klachtencommissie	5	6
d. Corporatie heeft ten minste één maal per jaar overleg gevoerd met huurders/vertegenwoordigers	1	1
e. Er is een reglement met regels omtrent dit overleg	5	6
f. Huurders/vertegenwoordigers zijn in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over (voor hen) belangrijke onderwerpen van beleid en beheer	3	1
g. Bewoners zijn in de gelegenheid gesteld (kosteloos) kennis te nemen van statuten/reglementen/jaarstukken/andere bescheiden	12	11
h. Corporatie heeft er zorg voor gedragen dat een bewonerscommissie de benodigde werkzaamheden kan verrichten	9	8
<hr/>		
IV FINANCIËEL BELEID	1993	1994
a. Algemene uiteenzetting	1	1
b. Zodanig financieel beleid en beheer gevoerd dat het voortbestaan van de corporatie in financieel opzicht is gewaarborgd	6	7
c. Batige saldi zijn uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemd	12	12
d. Jaarlijkse minimale huursomstijging is gerealiseerd	8	9

V OVERIGE ONDERWERPEN	1993	1994
a. Een uiteenzetting over overige werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting	12	11
b. Een overzicht van activiteiten op het gebied van beleggingen en deelnemingen in andere rechtspersonen	12	11
c. Een verklaring dat de corporatie middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting	10	4