

Vergaderjaar 2003–2004

29 453

Woningcorporaties

Nr. 1

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 maart 2004

Inleiding

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) hebben woningcorporaties voor 1 juli 2003 hun jaarstukken over 2002 aan mij gestuurd.¹ Voor 1 december jongstleden heb ik elke instelling individueel op de hoogte gebracht van mijn oordeel over de prestaties in 2002 voor wat betreft het al dan niet rechtmatig handelen en de financiële continuïteit. Op basis van de jaarstukken en de bijlagen daarbij, informeer ik u conform het gestelde in artikel 43a van het BBSH over de prestaties van de sector als geheel.

Ik wil u er op wijzen dat het hiernavolgende betrekking heeft op de prestaties in 2002. Op relevante onderdelen worden de prestaties vergeleken met voorgaande jaren maar ook met de voornemens van de sector voor 2002. 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. Als bijlagen bij deze brief treft u een aantal rapporten aan: het financiële verslag, een verslag over het uitgevoerde rechtmatigheidtoezicht, het volkshuisvestelijke verslag en een rapport met de analyse van de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties voor 2003. 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 weergegeven. In paragraaf 2 wordt de financiële situatie van de sector nader aan de orde gesteld. Dit is een samenvatting van de rapportage die door het CFV is opgesteld. In paragraaf 3 worden de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en prestaties in 2002 samengevat. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de mutaties in de voorraad, de ontwikkeling van de

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

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. 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 paragraaf 5 tenslotte staat een samenvatting van de analyse van de prestatieafspraken voor 2003 tussen woningcorporaties en gemeenten.

Paragraaf 1 Beleidsconclusies

Ik constateer dat de financiële situatie van de sector als geheel en van het overgrote deel van de individuele corporaties wederom verbeterd is: het weerstandsvermogen groeide en de financiële mogelijkheden om te investeren namen toe. De bedrijfstak heeft zich de afgelopen jaren in financiële zin positief ontwikkeld en de financiële continuïteit is dermate bestendig, dat investeringen in herstructurering in de nabije toekomst opgepakt kunnen worden. Hoewel het CFV indicaties heeft dat corporaties de herstructureringsopgaven voor de komende jaren terughoudend prognosticeren, waarmee deze opgaven dus onvoldoende in de ramingen van de instellingen verdisconteerd zijn, ben ik toch van mening dat de herstructurering nu daadwerkelijk opgepakt kan worden.

Terugkijkend naar 2002 zijn er indicaties dat de sector daaraan werkt; in 2002 werden aanmerkelijk meer woningen gesloopt en er werden ook iets meer nieuwe woningen gebouwd dan in het voorgaande verslagjaar. In 2002 zijn veel woningen tussen corporaties van eigenaar gewisseld, vaak met het oogmerk deze in het kader van herstructurering mee te nemen in een totaalplan, of in het kader van matching: een draagkrachtige instelling neemt bezit over en knapt het op. Herstructurering krijgt inmiddels een prominente rol in prestatieafspraken in de G30, zowel in de reeds bestaande afspraken (in 85% van de prestatieovereenkomsten in de G30), maar vooral ook in de afspraken die eind 2003 en begin 2004 werden en worden vastgelegd met betrekking tot de 56 prioritaire wijken. Zoals ik ook in mijn brief van 6 november jongstleden (2003–2004, 29 200 XI, nr. 17) aan u heb medegedeeld, ben ik nadrukkelijk van plan de herstructurering in deze wijken een impuls te geven. Mocht in dat verband mijn lijn om kapitaalkrachtige corporaties individueel aan te spreken op hun verantwoordelijkheid niet tot het gewenste resultaat leiden, dan acht ik het gebruik van vereenvoudigde projectsteun onontkoombaar. Ook de plannen met een tekort, dat door de desbetreffende woningcorporatie niet gedragen kan worden, dienen gerealiseerd te worden. Een en ander moet zich de komende jaren vertalen in een hogere financiële inzet voor de herstructurering door de sector als geheel.

Als een handreiking aan de sector en gemeenten is onder mijn auspiciën een afsprakenkader voor de kostenverdeling bij herstructureringopgaven opgesteld («De kosten in beeld, de kosten verdeeld») opdat gemeenten en corporaties volgens een duidelijker stramien de voor hen relevante kosten in kaart kunnen brengen. Ik ga ervan uit dat ook dat instrument bijdraagt aan de versnelling van de herstructurering.

Hoewel in 2002 over het geheel genomen minder woningen gebouwd werden dan in de periode daarvoor – de bouwproductie algemeen daalde in 2002 met 3% – bouwde de corporatiesector juist iets meer dan het jaar daarvoor: er werden 1 000 huurwoningen meer opgeleverd dan in 2001 (13 600 i.p.v. 12 600). Ook leverde de sector ongeveer 900 extra koopwo-

ningen op (4300 i.p.v. 3400). Zoals ik in mijn brief van 30 september jongstleden (2003–2004, 29 200 XI, nr. 3) ook heb gesteld, verwacht ik dat corporaties een aanmerkelijk deel van de nieuwbouw voor hun rekening nemen, waarbij ik zeker een rol zie weggelegd in het realiseren van huur- en koopwoningen in meer marktsegmenten. Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties, zouden meer flexibele plannen moeten opstellen waarbij sneller en gemakkelijker kan worden omgeschakeld tussen koop en huur als de conjunctuur daar aanleiding toe geeft. Bovendien verwacht ik van corporaties dat zij in de huidige situatie waarin marktpartijen terughoudend zijn, juist voor een doorbraak in de productie zorgen, zonder dat dit leidt tot de productie van grote hoeveelheden goedkope huurwoningen. Vanuit VROM zet ik op VINEX-locaties waar nodig al enige tijd aanjaagteams in. De eerste resultaten zijn hoopgevend, zoals mag blijken uit de ontwikkelingen in de Drechtsteden, waar inmiddels de corporatieplannen naar voren gehaald zijn en eerder tot productie leiden. Zoals ik u reeds gemeld heb in mijn brief van 30 september over het verhogen van de woningbouwproductie streef ik ernaar om in de loop van 2004 zelf afspraken vast te leggen met de G30-regio's (welke ook ondertekend dienen te worden door de G30 zelf) toegespitst op het vlottrekken van de nieuwbouw. In die zin wil ik de accenten in de Verstedelijkingsafspraken 2005–2010 verschuiven naar Woningbouwafspraken. Ik ga ervan uit dat die afspraken tussen Rijk en regio zullen worden vertaald naar prestatieafspraken op lokaal niveau tussen gemeenten en corporaties.

Ik hecht nog steeds zeer aan het maken van prestatieafspraken als middel om op lokaal niveau partijen te laten afstemmen over het leveren van prestaties. Ik constateer dat de op handelen gerichte afspraken zijn toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar, evenals het aandeel garantieafspraken, waarmee afspraken die een meer bindend karakter dragen dus zijn toegenomen. Ik ga ervan uit dat gemeenten en corporaties in meer gevallen hun wederzijdse prestaties vast zullen leggen in kwantitatieve op handelen gerichte afspraken. Dit geldt nadrukkelijk voor herstructurering en nieuwbouw, maar ook voor andere thema's zoals verkoop van woningen of de huisvesting van specifieke doelgroepen.

In 2002 zijn er meer woningen verkocht aan huurders dan in het jaar daarvoor. Verkoop aan huurders neemt weliswaar niet de vlucht die in de Nota Mensen Wensen Wonen (Nota MWW) als wenselijk werd gezien, maar gezien de economische teruggang en de stagnatie in het koopsegment in algemene zin, is het toch opmerkelijk dat er 1000 woningen meer verkocht werden aan huurders dan in 2001. In 2002 werd de administratieve procedure rond verkoop aanmerkelijk vergemakkelijkt. Bovendien zijn er steeds meer instellingen die onder de variant van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) wel woningen willen verkopen of een groot deel van hun bezit te woon (dat wil zeggen te koop, te koop onder voorwaarden of te huur) aanbieden.

In 2002 hebben de corporaties aangegeven welke inspanningen zij plegen op het terrein van wonen en zorg, zowel in de fysieke sfeer van de aanpassingen van woningen als in de sfeer van het bemiddelen voor zorgdiensten. Wat de nieuwbouw betreft is geconstateerd dat er met name meer eenheden in verzorgingshuizen gebouwd werden. Corporaties beschikken over ongeveer een half miljoen toegankelijke woningen en een kwart miljoen woningen voor ouderen. Het aantal corporaties dat bemiddelt in zorgarrangementen is toegenomen van 20% naar 25%. Uit onderzoek blijkt dat er een grote vraag naar voor ouderen aangepaste en toegankelijke woningen bestaat. Corporaties dienen daarom in hun plannen voor de toekomst (of het nieuwbouw, verbetering of renovatie betreft) rekening te houden met de enorme opgave op het terrein van wonen en zorg. In de analyse van de prestatieafspraken voor 2003 komt

naar voren dat dit thema zeker leeft onder corporaties en gemeenten. In 70% van de gemaakte afspraken komt wonen en zorg aan bod.

Het CFV constateert dat de bedrijfslasten binnen de sector wederom aanmerkelijk gestegen zijn in 2002 en dan met name de personeels- en onderhoudslasten. Op basis van de geleverde gegevens kan het CFV geen conclusies trekken over de oorzaken van de grote stijging. In overleg met het CFV wil ik bezien welk deel van deze stijging van kosten te wijten valt aan specifieke situaties in 2001 en 2002 (introductie van de euro, hoge inflatie) of dat er sprake is van structurele toename van kosten. De komende jaren zal er dan ook een vinger aan de pols gehouden worden bij de lastenontwikkeling: ofwel middels een apart onderzoek ofwel middels specifieke structureel op te vragen gegevens. Uit overleg met Aedes is naar voren gekomen dat ook Aedes onderzoek zal doen naar de stijging van de personeelslasten als onderdeel van de bedrijfslasten.

Het CFV heeft onlangs een beperkt selectief onderzoek afgerond naar de kwaliteit van het interne toezicht bij 19 corporaties. Op basis van dit onderzoek concludeert het CFV onder andere dat in de meeste Raden van Toezicht/Commissarissen de financiële expertise goed ontwikkeld is en dat de nadruk ligt op het toezicht op de financiële paragraaf. Daar staat tegenover dat de RvT/RvC hun focus minder richten op de inhoudelijke kant van de volkshuisvesting. Het zou goed zijn als ook die brede expertise wordt ingebracht in de RvT/RvC van woningcorporaties. Het is van belang dat de aanpak van de volkshuisvestelijke opgave niet alleen wordt gezien in relatie tot de financiële positie van de eigen woningcorporatie maar juist in het licht van de totale volkshuisvestelijke opgave.

Het CFV geeft aan dat het op basis van dit onderzoek niet aanbevelenswaardig is regelgeving ten aanzien van het interne toezicht verder aan te scherpen, aangezien de professionalisering meer een kwestie van bewustwording is en geoperationaliseerd moet worden in de dagelijkse praktijk. Ik kan hierin meegaan, voor zover het niet verder gaat dan de wijziging in de regelgeving, die reeds is aangekondigd. Het is de bedoeling dat het interne toezichthoudend orgaan een grotere betrokkenheid krijgt bij de interne controle en de administratieve organisatie van de corporatie. Het CFV heeft contact gelegd met Aedes en de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze organisaties zullen actief de discussie aangaan binnen de sector op basis van de bevindingen van het CFV ten aanzien van de professionalisering van het intern toezicht. Een vergelijkbaar onderzoek als nu verricht is bij individuele corporaties, zou op termijn kunnen worden herhaald.

Paragraaf 2 De financiële continuïteit

Op basis van de door corporaties ingediende verantwoordingsstukken kan geconcludeerd worden dat de financiële positie van de volkshuisvestingssector ook in 2002 is verbeterd. De positieve trend van de afgelopen jaren heeft zich in het verslagjaar doorgezet. Het weerstandsvermogen, op basis van de historische kostprijs steeg naar € 15,1 miljard (was € 14,4 miljard). De totale financiële ruimte om te investeren liep op naar € 10,9 miljard, een toename met € 0,6 miljard.¹ De volkshuisvestelijke opgaven concentreren zich in de regio's waar de woningcorporaties gemiddeld de financieel zwakste positie hebben.

¹ Het weerstandsvermogen op basis van de door corporaties opgegeven bedrijfswaarde steeg naar € 33,2 miljard. Na aftrek van een aantal correcties op de door corporaties opgegeven bedrijfswaarde resulteert een gecorrigeerde vermogenspositie in 2002 van € 23,8 miljard. Dit gecorrigeerd weerstandsvermogen, verminderd met het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen (het vermogen dat het Fonds noodzakelijk acht voor het waarborgen van de financiële continuïteit) vormt de financiële investeringsruimte.

Tabel 1 Financiële kengetallen 2000–2001–2002
Nominaal x € 1 miljoen

	2000	2001	2002
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	9 346	10 973	12 023
Egalisatierekening	1 429	871	567
Voorzieningen	4 132	2 692	2 538
Gepresenteerd weerstandsvermogen	14 214	14 451	15 052
Gecorrigeerd weerstandsvermogen	22 349	23 049	23 875
Gewenst weerstandsvermogen	11 991	12 746	12 911
Vermogensovermaat	10 358	10 303	10 863
Boekwaarde	65 960	66 734	67 987
Bedrijfswaarde	79 909	80 855	83 925
Balanstotaal	82 847	82 992	83 075

Bij dit gunstige beeld van de financiële ontwikkeling van de sector moet de kanttekening geplaatst (blijven) worden dat de berichtgeving van corporaties over vernieuwings- en herstructureringsactiviteiten verbeterd moet worden. Door het achterblijven van de aanpak c.q. het in onvoldoende mate opgeven door corporaties van de voorgenomen productie, is de financiële ontwikkeling positiever dan deze naar verwachting zal (moeten) zijn.

De verbetering van de vermogenspositie in 2002 is, evenals in 2001, vooral een gevolg van de winst op de verkoop van huurwoningen, deels gecompenseerd door de onrendabele investeringen van nieuwbouwwoningen. Ook voor de komende vijf jaar verwachten corporaties een verdere toename van het vermogen. Behalve door de verkoop van huurwoningen, verwachten corporaties de vermogensstijging in toenemende mate te realiseren door de bouw van koopwoningen. Daarnaast wordt verwacht dat het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening toeneemt. De praktijk leert echter dat dit resultaat jaarlijks achterblijft bij de verwachting. Ook in 2002 was dit het geval. De oorzaak daarvan ligt, evenals in 2001, vooral bij de zeer sterk gestegen bedrijfslasten met betrekking tot het beheer. Daarnaast is het de vraag of corporaties ook in de eerstvolgende jaren winsten op verkoop zullen realiseren die vergelijkbaar zijn met de afgelopen jaren.

Tabel 2 Resultaat: baten en lasten
Nominaal x € 1 miljoen

	2000	2001	2002
Jaarresultaat	591	1 012	797
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	27	55	62
Verkoopwinst	858	952	1 230
Onrendabele investeringen	356	414	519
Bedrijfsopbrengsten	10 385	10 665	10 924
Rentelasten	4 776	4 598	4 173
Personeelslasten	986	1 101	1 222
Lasten onderhoud	2 332	2 371	2 617
Overige bedrijfslasten	1 648	1 843	2 183

De toename van de bedrijfslasten in 2002 met 13,3% heeft met een stijging van 11,5% betrekking op de personeelslasten, 10,7% op de onderhoudslasten en 18,3% op de overige lasten. Een uitspraak over de aanvaardbaarheid van het niveau en de ontwikkeling van de kosten kan niet worden gegeven. Daarvoor acht het CFV meer gespecificeerde informatie nodig.¹ De sterke lastenstijging van de afgelopen jaren in de sociale huursector verdient de nodige aandacht van het bestuur en de Raden van Toezicht van corporaties. Daarbij dient de waardeontwikkeling te worden

¹ Uit een uitgevoerd diepteonderzoek, op basis van de jaarrekeningen van 127 corporaties, ten behoeve van het krijgen van meer inzicht in de achtergronden van de stijging, is gebleken dat de jaarrekeningen onvoldoende inzicht geven.

betrokken. De hogere dan gemiddelde stijging in 2002 leidt tot een lagere groei van de bedrijfswaarde van ongeveer € 4,5 miljard.

Het verslagjaar 2002 sluit met een positief jaarresultaat van € 797 miljoen. Dit resultaat is voornamelijk veroorzaakt door de verkoopopbrengsten van huur- en koopwoningen, verminderd met de onrendabele investeringen. Het jaarresultaat ligt € 357 miljoen hoger dan in 2001 werd geprognosticeerd. Het resultaat is een gevolg van het lager aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen en de daarmee samenhangende onrendabele investeringen. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening is met € 62 miljoen licht positief en is daarmee nagenoeg gelijk aan het resultaat in 2001. De hogere huuropbrengst en de lagere rentelasten zijn nagenoeg geheel tenietgedaan door de zeer forse stijging van de bedrijfslasten.

Het CFV stelt dat de door corporaties te verstrekken informatie over de bedrijfswaarde en de productie dient te worden verbeterd. Het Fonds is voorstander van de actuele waarde als grondslag in de jaarrekening, omdat deze een beter beeld geeft van de vermogenspositie van corporaties. Het CFV zal mij in de loop van 2004 nader adviseren ter zake. Eventuele voorstellen zullen in samenspraak met de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) gezien worden.

Paragraaf 3 Volkshuisvestelijke ontwikkelingen

3.1 Aantal instellingen, de voorraad en mutaties in de voorraad

Eind 2002 waren 564 woningcorporaties actief. Door fusies in de eerste helft van 2003 bleven er 552 instellingen over. Deze instellingen werden over hun prestaties en functioneren beoordeeld. Ook in 2002 zet de afname van de sociale huurwoningvoorraad door. Per saldo is het aantal woongelegenheden (excl. eenheden in bijzondere woongebouwen) afgenomen met circa 5 600. Het totaal aantal woongelegenheden in eigendom en beheer bedraagt 2 432 000.

Bijna 34% van die woongelegenheden heeft een huurprijs beneden € 307,49 en behoort tot de goedkope woningvoorraad, 57% valt met een huurprijs beneden € 471,67 in de categorie betaalbare huurwoningen. Tezamen is ruim 90% van de sociale huurwoningvoorraad bereikbaar voor doelgroep huishoudens. Uit het Woningbehoefteonderzoek 2002 bleek dat circa 1,4 miljoen doelgroep huishoudens zijn aangewezen op een huurwoning. Er zijn derhalve in principe ruim voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen om al deze huishoudens te huisvesten. Het aandeel goedkope huurwoningen verschilt per provincie. In Friesland en Groningen ligt dit aandeel rond de 45%, terwijl in Flevoland slechts 12% van de sociale huurwoningen goedkoop is. In de overige provincies ligt het aandeel goedkope huurwoningen tussen de 30 en 40%.

In 2002 lijkt de dalende tendens in de nieuwbouwproductie van sociale woongelegenheden te zijn gestopt. Het aantal nieuwe woongelegenheden steeg met 1000 woningen naar 13 600. De toename van de productie wordt vooral veroorzaakt door nieuwbouw van eenheden in verzorgingshuizen en overige wooneenheden. Het aantal nieuwe woningen is ten opzichte van 2001 zeer beperkt toegenomen.

Tabel 3 Mutaties in de voorraad

	2000 Realisatie	2001 Realisatie	2002 Voornemens	2002 Realisatie
Nieuwbouw Huurwoningen	14 700 4% goedkoop 96% overig ¹	12 600 6,5% goedkoop 93,5% overig	19 700 5,6% goedkoop 94,4% overig	13 600 5% goedkoop 95% overig
Nieuwbouw koopwoningen	3 400	3 400	6 300	4 300
Sloop	7 500 75% goedkoop 25% overig	8 200 67,5% goedkoop 32,5% overig	12 000	9 700 75% goedkoop 25% overig
Verkoop buiten de sector	14 300 ² 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	20 300	14 100 12 400 aan huurders en toekomstige bewoners 1 700 aan belegger/overig
Aankoop ³	4 900 1 900 van derden 3 000 van gemeenten	8 400 5 500 van derden 2 900 van gemeenten	3 200	8 000
Toe/afname door overige mutaties	- 3 600	- 6 200		
Saldo toename/afname⁴	- 5 900	- 6 800		

¹ 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.

² 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.

³ In 2000, 2001 en 2002 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, in 2002 waren het er 11 000.

⁴ Gecorrigeerd voor mutaties binnen de sector in verband met splitsingen en samenvoegingen.

Het aandeel goedkope woningen in de productie is met 5% gering, echter vergelijkbaar met de voorgaande jaren. Friesland wijkt sterk af van dit landelijke beeld. Bijna 50% van de nieuwe sociale huurwoningen werd daar in het goedkope segment gerealiseerd. Naast de 13 600 nieuwe woongelegenheden in de huursector, hebben de corporaties gezamenlijk bijna 4 300 koopwoningen gerealiseerd. Dit is een toename van 25% ten opzichte van 2001, toen werden 3 400 koopwoningen gerealiseerd. Het onrendabel deel van de investering neemt toe van € 23 600 in 2001 tot € 24 600 in 2002 gemiddeld per woning. Het netto resultaat op de bouw van koopwoningen bedraagt in 2002 € 65 miljoen.

Landelijk gezien is het aantal gesloopte woningen gestegen tot 9 700. Dat is een stijging van 1 500 woningen ten opzichte van 2001. 75% van de gesloopte woningen behoorde tot de goedkope voorraad. Het gemiddelde onrendabele bedrag per gesloopte woning is gedaald van € 4 400 per woning tot € 3 200.

Het aantal sociale huurwoningen dat door de woningcorporaties werd verkocht buiten de sector is in 2002 toegenomen tot een totaal van 14 100 woongelegenheden. Van deze 14 100 verkochte woningen zijn er circa 1 700 verkocht aan andere verhuurders, voornamelijk beleggers. De overige 12 400 woningen werden verkocht aan zittende huurders en toekomstige bewoners (in 2001 waren dat er 11 395). Hoewel de feitelijke realisatie in 2002 lager lag dan de voornemens die de woningcorporaties hebben geformuleerd, is het 1 000 woningen meer dan in het jaar daarvoor. De woningen zijn in 22% van de gevallen met een korting verkocht, dat is gelijk aan 2001. Doorgaans betreft het een korting van minder dan 10% van de marktprijs in onbewoonde staat. Verder zijn tussen toegelaten instellingen onderling circa 11 000 woongelegenheden van eigenaar gewisseld. De verkoop van woningen ligt in 2002 met een netto-opbrengst van ruim € 1,1 miljard aanmerkelijk hoger dan in 2001. Dit is een gevolg van het hogere aantal verkochte woningen, ook al was de gemiddelde boekwinst per woning lager dan in het voorgaande jaar. Het grotere aantal

onderlinge transacties tussen corporaties, veelal tegen een lagere waarde dan de verkoop aan bewoners, is daar naar verwachting debet aan.

Het aantal aankopen door toegelaten instellingen van buiten de corporatie-sector is dit jaar licht afgenomen tot 8 000 (in 2001 was dat 8 400). De aankoop van woningen lag in 2002 overigens wel veel hoger dan het voornemen was: men verwachtte maar 3 200 woningen aan te zullen kopen. De corporaties verwachten dat het aantal aankopen in 2003 en later sterk zal afnemen. Het gemiddelde bedrag per aangekochte woning ligt met ruim € 50 000 in 2002 berekend over een periode van vier jaar fors hoger dan in 2001 (€ 30 000). De afgelopen jaren hebben corporaties met name veel bezit overgenomen van zogenoemde NWI's, niet winstbeogend instellingen, die al dan niet met steun van VROM werden gesaneerd. Dit saneringstraject werd afgerond in 2003. Mogelijk dat de corporaties daarom verwachten weinig bezit meer over te zullen nemen in de jaren na 2003.

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

De gemiddelde huurverhoging in de jaarlijkse huurrunde is in 2002 op 2,9% uitgekomen. Hiermee is landelijk gezien de gemiddelde huurverhoging opnieuw onder het niveau van de inflatie (3,3%) gebleven. Maar liefst 98% van alle corporaties is met de huurverhoging onder de inflatie gebleven. Het landelijk gemiddelde huurniveau is gestegen van € 317 per maand in 2001 tot € 332 in 2002, dat is een stijging van 4,7%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging, de huurharmonisatie bij mutatie, huuraanpassingen bij woningverbetering en hoge aanvangshuren in de nieuwbouw. Flevoland blijft met ruime voorsprong koploper met een gemiddelde huur van € 377 per maand.

Tabel 4 Kengetallen huurniveau, leegstand, mutatiegraad en overdracht woonwagens en -standplaatsen

	2000	2001	2002
totaal aantal inzendplichtige toegelaten instellingen	701	579	552
gemiddeld huurniveau in euro's per woning	309	317	332
gemiddelde huurverhoging in procenten	2,5	2,7	2,9
Leegstand > 3 maanden totaal aan woonruimten	13 800	13 400	15 600
leegstand > 3 maanden in procenten totaal woningbezit	0,6	0,6	0,6
mutatiegraad in procenten	8,8	8,9	8,1
woonwagens in eigendom toegelaten instellingen	608	689	703
standplaatsen in eigendom toegelaten instellingen	1 752	1 843	2 017

De omvang van de leegstand is in 2002 toegenomen. Eind 2002 stonden in totaal 15 600 woonegelegenheden langer dan 3 maanden leeg, waarmee het leegstandspercentage in de sociale huursector 0,64% bedraagt. In 2002 kwam het bedrag dat toegelaten instellingen aan huurderiving moesten incasseren op circa € 105 miljoen, een toename van circa € 9 miljoen ten opzichte van 2001. De toename van de leegstand is opmerkelijk gezien het feit dat de vraag naar huurwoningen toenam en de mutatiegraad gevoelig daalde. Mogelijk hield de toegenomen leegstand verband met toenemende sloop- en/ of herstructureringsactiviteiten.

De mutatiegraad is in 2002 naar 8,1% gedaald. Na een stabilisatie in 2001 heeft de daling die al vanaf 1997 zichtbaar is, zich in 2002 flink doorgezet. In totaal kwamen in 2002 194 000 woningen voor verhuur beschikbaar, waarvan 80 000 in het goedkope en 98 000 in het betaalbare segment. De mutatiegraad in het betaalbare segment ligt met 7,1% beduidend lager dan in het goedkope (9,8%) en dure segment (12,0%).

Bijna 83% van de voor verhuur beschikbaar gekomen goedkope woningen is passend toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Dat is nagenoeg hetzelfde resultaat als in 2001 (84%). De landelijke tendens is al enkele jaren dat het percentage toewijzingen van goedkope huurwoningen aan de doelgroep huishoudens langzaam afneemt. Een passende toewijzing betekent dat een doelgroep huishouden een woongelegenheid krijgt toegewezen uit de goedkope of de betaalbare categorie. In 2002 is net als in 2001 97% van de doelgroep huishoudens passend gehuisvest. Van alle vrijgekomen woningen is tweederde toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Ruim 2% van alle toewijzingen betrof de toewijzing van dure woningen aan huishoudens van de doelgroep. De dure woningen zijn voor ruim 73% toegewezen aan huishoudens met een hoog inkomen.

Het aantal woonwagens en standplaatsen in eigendom bij toegelaten instellingen is respectievelijk met 14 en 174 toegenomen.

3.3 Kwaliteitsbeleid

De uitgaven voor onderhoud en woningverbetering zijn in 2002 ten opzichte van 2001 weer gestegen. De totale uitgaven voor onderhoud en woningverbetering bedroegen in 2002 ruim € 3,3 miljard, een stijging van ongeveer 8%. Dit betekent dat de jaarlijkse toename van de uitgaven zich heeft voortgezet en opnieuw ruim boven de inflatie uitkomt. Ten opzichte van 1997 is het uitgavenniveau met € 880 miljoen gestegen, hetgeen overeenkomt met een gemiddelde jaarlijkse stijging van 6%. Het niveau van de investeringen in woningverbetering (inclusief verbeteringen aangekocht bezit) is ten opzichte van 2001 nagenoeg gelijk gebleven. De uitgaven aan klein onderhoud zijn met € 200 miljoen gestegen, een stijging van 8,5%. Klein onderhoud maakt met € 2,55 miljard ruim driekwart uit van de totale uitgaven aan onderhoud en woningverbetering. Net als in 2001 bestaat het klein onderhoud voor circa 60% uit planmatig onderhoud, voor 35% klachten en mutatieonderhoud en voor de resterende 5% uit overig klein onderhoud.

De gemiddelde uitgaven per woongelegenheid verschillen sterk per provincie: Drenthe, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg hebben duidelijk meer dan het gemiddelde uitgegeven. Groningen en Utrecht hebben evenals in 2000 en 2001 beduidend minder dan gemiddeld uitgegeven. Sinds 1997 hebben deze twee provincies de laagste gemiddelde uitgaven van Nederland.

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 corporaties aangegeven dat in ongeveer de helft (49%) van de nieuwgebouwde woningen voorzieningen voor duurzaamheid zijn getroffen. In 2001 gold dat voor 53% van de woningen. Gemiddeld is een bedrag van ruim € 3 100 besteed aan deze voorzieningen, dit is € 1 150 lager dan in 2001. Dit bedrag ligt hoger dan de bedragen, genoemd in de DUBO-convenant met de sector, maar ligt lager dan op basis van de voorgenomen activiteiten van de corporaties mocht worden verondersteld (€ 4 000).

**Tabel 5 Onderhoud en verbetering
Onderhoud en woningverbetering in vergelijking met Voorgenomen activiteiten (x
€ miljoen)**

	Realisatie 2000	Realisatie 2001	Voorne- mens 2002	Realisatie 2002
Onderhoud	2 530	2 670	2 712	2 926
Woningverbetering ¹	325	394	1 180	390
Totaal onderhoud en verbetering	2 855	3 064	3 892	3 317

¹ Inclusief woningverbetering en groot onderhoud Aangekocht Bezit.

3.4 Leefbaarheid

De totale investeringen in leefbaarheid van buurten en wijken zijn ten opzichte van het vorige verslagjaar scherp gedaald. Na de stijging van de uitgaven met € 189 miljoen in 2001 naar € 346 miljoen, trad in 2002 een even grote daling op terug naar € 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. Het aandeel dat beide provincies voor hun rekening nemen is echter wel gedaald van 69% naar 57%. Stijging van de uitgaven is wel waar te nemen in Groningen, Friesland, Gelderland en Flevoland. De realisatie is ver achter gebleven bij de voorgenomen investeringen. De woningcorporaties verwachtten zelf € 287 miljoen te investeren, de realisatie blijft daar € 130 miljoen bij achter. De terugval in 2002 zowel ten opzichte van het voorgaande jaar als ten opzichte van voornemens is opmerkelijk. Ik zal nader onderzoek doen om deze ontwikkeling te verklaren.

3.5 Huurders betrekken bij beleid en beheer

Het aantal instellingen dat overleg pleegt met haar huurders is ten opzichte van 2001 licht toegenomen. In 2001 was het aandeel woningcorporaties dat gestructureerd overleg voerde met haar bewoners 98%, tegenover 97% in 2002. Uit het overzicht van de voorgenomen activiteiten voor het jaar 2002 kan worden afgeleid dat de woningcorporaties in 77% van alle gemeenten, waar zij bezit hebben, voornemens waren overleg te voeren met bewonersorganisaties. Het verschil tussen het hierboven genoemde percentage van 98 en het in deze alinea genoemde percentage van 77 kan worden verklaard door de verschillende wijze van verslaglegging en dan vooral in verband met de landelijk werkzame toegelaten instellingen. Landelijk toegelaten instellingen voeren namelijk wel overleg (en komen dus wel voor in de 98%) maar bijvoorbeeld niet in gemeenten waar zij 100 of minder woningen bezitten.

In totaal hebben de toegelaten instellingen ruim € 13 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Ten opzichte van 2001 is dit een toename van bijna 7%. Gemiddeld besteedden de corporaties hieraan € 5,42 per woonegelegenheid. Deze bedragen liggen ruim lager dan vermeld in de voornemens van de toegelaten instellingen (circa € 19,4 miljoen resp. € 10,13 gemiddeld per woonegelegenheid).

3.6 Wonen en zorg

Wonen en zorg is per 5 november 2001 als zesde prestatieveld in het BBSH opgenomen. Invulling van dit onderdeel van de cijfermatige kerngegevens was voor het verslagjaar 2001 nog facultatief. Uitspraken op basis van een complete gegevensset konden in het vorige Toezichtsverslag dus nog niet worden gedaan; dat kan over het verslagjaar 2002 wel. Het aantal volledig toegankelijke woningen bedraagt 508 000. Onder een volledig toegankelijke woning wordt verstaan een woning die zonder

traplopen van buiten bereikbaar is en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en minstens één slaapkamer) gelijkvloers liggen. Deze woningen worden overigens lang niet allemaal bewoond door huishoudens die deze vanwege lichamelijke beperkingen nodig hebben. Ook andere huishoudens wonen in woningen die (toevallig) volledig toegankelijk zijn. Er bestaat daardoor nog een grote discrepantie tussen vraag en aanbod. In 2002 beschikken de corporaties daarnaast over 252 000 ouderenwoningen en woningen voor gehandicapten, terwijl er bijna 14 000 woningen beschikbaar zijn voor de overige bijzondere doelgroepen. Bijna 25% van de corporaties bemiddelt bij arrangementen voor wonen, zorg en dienstverlening. In 2001 was dat volgens de beschikbare gegevens bijna 20%.

Paragraaf 4: individueel oordeel en werkdomein van woningcorporaties

4.1 Individueel oordeel financieel en rechtmatigheid

Op grond van artikel 33 van het BBSH vorm ik mij jaarlijks voor 1 december een oordeel over de werkzaamheden van de woningcorporaties in het voorafgaande verslagjaar. 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. In 2002 waren 564 woningcorporaties actief.¹ Bij 516 van deze onderzochte corporaties zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd. Het CFV komt tot de conclusie dat 529 corporaties de komende vijf jaar over een weerstandsvermogen beschikken dat hoger is dan het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen.

– Oordeel over rechtmatigheid

Bij 48 van de 564 onderzochte corporaties is op grond van de verslaglegging over 2002 om nadere informatie gevraagd of zijn onrechtmatigheden geconstateerd. Aard van de gemaakte opmerkingen betreffende de rechtmatigheid: Verstrekken van hypotheek en/of geldleningen (10), aanbieden/bemiddelen bij niet woongerelateerde verzekeringen (7), uitvoeren van een niet toegestane nevenactiviteit al dan niet in verbinding (12), activiteiten buiten het statutair werkgebied (5), taxatierapport bij verkoop niet door onafhankelijk taxateur of ouder dan één jaar (5), onvoldoende overleg met huurders (4), ontbreken van een klachtencommissie (4), samenstelling Raad van Commissarissen voldoet niet aan de eisen van het BBSH (1). In al deze gevallen is de corporatie vier maanden de tijd gegeven om de situatie aan te passen aan het BBSH of aanvullende informatie te leveren.

– Oordeel over financiën

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.

¹ In de eerste helft van 2003 zijn er nog 12 fusies gepasseerd, waardoor het CFV uiteindelijk een oordeel uitsprak over 552 corporaties.

Categorie	Omschrijving
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.

Van de financieel gezonde corporaties heeft bijna de helft een gecorrigeerd weerstandsvermogen van meer dan drie keer het minimaal noodzakelijk vermogen en ruim $\frac{3}{4}$ deel een gecorrigeerd vermogen van meer dan twee keer dit vermogen. Van de financieel gezonde corporaties verwacht 60% een toenemend gecorrigeerd weerstandsvermogen in de vijf prognosejaren tegenover 75% in 2001. Alle corporaties met een dalend vermogen beschikken over een ruime marge boven het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen. Van de 552 corporaties, waarover het CFV een financieel oordeel heeft gegeven, zijn 70 corporaties (evenals in 2001 13%) nader onderzocht. Van deze corporaties is op grond van aanvullende informatie gebleken dat bij 47 corporaties geen twijfels bestaan over de financiële continuïteit. Bij de resterende 23 corporaties is sprake van een financieel zwakke positie. De samenstelling is als volgt:

Tabel 7: Resultaat financiële beoordeling

Categorie	Omschrijving	Aantal 2001	Aantal 2002
B1	Na het verslagjaar zijn aantoonbaar maatregelen genomen	9	9
B2	Besloten is de komende tijd aanvullende maatregelen te nemen	12	7
B3	Aanvullende maatregelen zijn in voorbereiding, maar besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden	3	4
Subtotaal		24	20
C	Onvoldoende maatregelen	1	1
D	Saneringscorporaties	2	2
Totaal		27	23

4.2 Nevenactiviteiten en werkdomein van woningcorporaties

Bij MG 99–23 is het werkdomein van woningcorporaties voor nevenactiviteiten nader uiteengezet en verruimd ten opzichte van het BBSH. Bij MG 2001–26 is MG 99–23 verduidelijkt en zijn voorbeelden gegeven van activiteiten die wel en niet zijn toegestaan. Woningcorporaties dienen echter voor nevenactiviteiten steeds vooraf mijn goedkeuring te vragen. Reeds voor het uitkomen van deze MG's begonnen nevenactiviteiten, die niet kunnen worden toegestaan, dienden te worden beëindigd. Voorts dient over alle nevenactiviteiten 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 2002 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. De meest voorkomende nevenactiviteit is projectontwikkeling. Dit is doorgaans toegestaan indien er een direct causaal verband met de kerntaken bestaat. Op de tweede plaats komt bemiddelen bij de verkoop van woningen van derden (makelaardij). Dit is niet toegestaan.

In 2002 zijn 16 voornemens tot nevenactiviteiten vooraf gemeld. Het gaat hierbij om officiële meldingen waarover mijn ambtsvoorgangers een beslissing hebben genomen. Buiten de hier genoemde vooraf gemelde (voornemens tot) nevenactiviteiten zijn circa 20 meldingen ontvangen die betrekking hadden 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. Deze stichtingskostengrens is per 1 juli 2002 vervangen door verantwoording achteraf in het jaarverslag. Op de tweede plaats komt projectontwikkeling al of niet in een verbinding (8). In een tweetal gevallen is goedkeuring onthouden. Het betrof hier de realisatie van bedrijfsgebouwen en een parkeergarage. Voorts had een viertal gevallen betrekking op het prestatieveld leefbaarheid, waarvan één verzoek is afgewezen. Van de resterende zaken is het verzoek om studentenhuisvesting in een verbinding plaats te laten vinden, afgewezen. In dit geval was sprake van het omzeilen van de Huurprijzenwet Woonruimte en verhuur op basis van een hotelachtige constructie.

In 2003 zijn 27 voornemens tot nevenactiviteiten aan VROM voorgelegd. Ook in 2003 betrof het met name projectontwikkeling (12 gevallen), makelaardij (3), bemiddeling voor zorginstellingen (3), het verstrekken van geldleningen (2), het bemiddelen bij verzekeringen (2) en overige zaken (5). In 14 gevallen is goedkeuring onthouden. Het betrof hier vijf maal projectontwikkeling (bijvoorbeeld de voorgenomen bouw van een gevangenis, aula of de aankoop van bedrijfspanden). Voorts had een drietal gevallen betrekking op makelaardij. Daarnaast ging het om verstrekken van leningen (2), werkzaamheden buiten het werkgebied (2), bemiddelen (en incasso) bij verzekeringen (1) en buitenlandse activiteiten (2). In verschillende zaken tekende de corporatie bezwaar aan tegen de weigering van VROM. Er lopen dan ook enkele juridische en gerechtelijke procedures.

Paragraaf 5 Prestatieovereenkomsten en afspraken

Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks 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 2003 zijn de door VROM ontvangen prestatieafspraken die betrekking hebben op dat jaar geanalyseerd. Enerzijds om te bezien in hoeverre de speerpunten genoemd in de nota MWW in bestaande afspraken voorkomen. Anderzijds ook om te bezien welke aard de afspraken hebben: variërend tussen uitsluitend intentionele afspraken aan de ene kant tot garantieafspraken aan de andere kant.

In totaal hebben 219 woningcorporaties, ofwel 40% van de 552 corporaties die actief waren in 2003, een prestatieovereenkomst opgesteld met in totaal 177 verschillende gemeenten ofwel 36% van de 489 gemeenten in Nederland. In 2002 was dit nog respectievelijk 237, 40% van alle corporaties en 193, 40% van de gemeenten. Bij VROM zijn 319 vastgelegde

prestatieovereenkomsten bekend met betrekking tot 2003, exact even veel als in 2002. Sommige gemeenten hebben meerdere overeenkomsten met meerdere woningcorporaties, sommige woningcorporaties hebben met de ene gemeente wel een overeenkomst en met de andere niet. Er bestaan meer afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties maar bepaalde overeenkomsten worden vaak niet meegestuurd. Het betreft bijvoorbeeld convenanten waarin de woonruimteverdeling is vastgelegd, contracten over de aanpak van een specifieke wijk of afspraken over beheer op wijkniveau.

Het is opvallend dat in 2003 minder gemeenten betrokken waren bij prestatieafspraken dan in de voorgaande jaren. Van de G26 hadden begin 2003 tien gemeenten geen vastgelegde afspraken. Het betreft Breda, Den Bosch, Leeuwarden, Deventer, Venlo, Maastricht, Almelo, Leiden, Drechtsteden en Haarlem. Inmiddels zijn nagenoeg overal afspraken gemaakt (Haarlem, Maastricht, Den Bosch, Leiden, Drechtsteden) of in voorbereiding (Venlo, Leeuwarden, Breda, Deventer in 2004). Alleen in Almelo verloopt het nog steeds stroef. In een van de G4, Amsterdam, zijn geen algemene afspraken vastgelegd in 2003¹. Tegelijk worden in alle G30 afspraken gemaakt over de aanpak van de 56 prioritaire wijken waar de voorraad geherstructureerd dient te worden.

Landelijk gezien zijn in veruit de meeste overeenkomsten afspraken gemaakt over kernvoorraad (70%), nieuwbouwproductie (77%), woonruimteverdeling (80%), herstructurering (70%), leefbaarheid (sociale veiligheid en aanpassen fysieke omgeving, beide 65%), het verkoopbeleid (62%) en over de huisvesting van senioren (ruim 70%). Over de hele linie komen de onderwerpen uit de Nota MWW in de overeenkomsten over 2003 vaker voor dan vorig jaar, een teken dat de overeenkomsten gemiddeld genomen verbreed zijn. Er zijn nauwelijks afspraken gemaakt over het samenvoegen van woningen en de matching van taken en middelen. Dit laatste is niet vreemd, aangezien matching eerder een zaak is tussen corporaties onderling en niet zozeer tussen gemeente en corporatie. Opvallend weinig overeenkomsten gaan in op de huisvesting van dak- en thuislozen (6%), studenten (6%) en starters (30%). Naar verwachting zullen met name de huisvesting van deze doelgroepen in de komende tijd meer in afspraken gaan voorkomen gezien het feit dat inmiddels breed is duidelijk geworden dat juist deze groepen bekneld raken nu de nieuwbouw en doorstroming stagneren.

Vergeleken met het landelijke beeld bevatten overeenkomsten in de G30 opvallend vaak afspraken over nieuwbouw (85%) en herstructurering (85%) en weinig afspraken over de fysieke leefomgeving (39%). Over matching van taken en middelen zijn in de G30 helemaal geen afspraken gemaakt. Binnen de G30 springt de G4 er op een aantal onderwerpen positief uit, te weten de nieuwbouwproductie (100%), het verkoopbeleid (100%), het huisvesten van de doelgroep (95%), van starters (40%) en van statushouders (68%), de nieuwbouw van goedkope koopwoningen (45%) en particulier opdrachtgeverschap (45%). Over andere onderwerpen zijn echter juist geen afspraken gemaakt: de huisvesting van studenten, levensloopbestendig bouwen en de financiële continuïteit.

Op handelen gerichte afspraken komen relatief het meest voor (37%). Ten opzichte van 2002 zijn de handelingsafspraken bovendien toegenomen. Het gros van de afspraken betreft procesafspraken (vooral bij wonen en zorg), uitspraken en intentieafspraken. Garantieafspraken komen weinig voor, voornamelijk bij nieuwbouwproductie, woonruimteverdelingbeleid en herstructurering. Het aandeel garantieafspraken is met 2% hoger dan in het voorgaande jaar.

¹ In Amsterdam bestaan er wel afspraken over verkoop en over erfpacht. Het is echter niet gelukt om, in overleg met de deelgemeenten en huurders, nieuwe algemene afspraken te maken tussen de gemeente Amsterdam en de federatie van corporaties.

Transactieafspraken komen bijna alleen voor bij nieuwbouw in verband met herstructurering en bij de categorie «overig», waar de overdracht van woonwagens en standplaatsen onder valt. Dit type afspraken komt het minst vaak voor (1%).

Zoals ik al eerder stelde, hecht ik nog steeds zeer aan het maken van prestatieafspraken als middel om op lokaal niveau partijen te laten afstemmen over het leveren van prestaties.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker