

Vergaderjaar 2002–2003

28 691

Interpellatie woningcorporatie Woonzorg

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 december 2002

1. Inleiding

Tijdens het debat op dinsdag 3 december jl. (Handelingen der Kamer II, vergaderjaar 2002–2003, nr. 28, blz. 2020–2029) over de problematiek rond de woningcorporatie Woonzorg Nederland heb ik toegezegd u te informeren over de door mij voorgenomen wijzigingen van het BBSH. Bij deze doe ik mijn toezegging gestand. Deze wijzigingen vloeien enerzijds voort uit reeds aan u gemelde beleidsmatige voornemens en te bereiken doelstellingen, en anderzijds uit mij gebleken knelpunten van juridische en / of uitvoeringstechnische aard. Ik maak van de gelegenheid gebruik tevens mijn toezegging, gedaan in genoemd overleg, inzake de concrete cijfers over de financiële positie van Woonzorg Nederland, gestand te doen. Deze rubriceer ik aan het eind van deze brief.

Ik zal onderstaand op de voorgenomen wijzigingen in het BBSH ingaan.

2. Inhoudelijke wijzigingen BBSH

1. In het BBSH zal de eis worden opgenomen, dat elke woningcorporatie een **treasury-statuut** moet hebben. Hierbij worden de voorwaarden vastgesteld inzake het beperken van de financiële risico's (in het bijzonder ten aanzien van beleggen) en de spelregels met betrekking tot de organisatie rond het financiële beleid en beheer. De bestaande treasury-statuten geven in veel gevallen potentieel de ruimte voor riskante financiële transacties. Bovendien is de kwaliteit van de verslaggeving richting interne en externe toezichthouders veelal onder de maat. Het doel van de in het BBSH op te nemen spelregels is het zoveel mogelijk uitsluiten van risico's op dit gebied. Een en ander dient er toe te leiden, dat de kans op problemen, zoals die bij Woonzorg Nederland, indien men zich strikt aan deze regelgeving houdt, sterk wordt verkleind.
2. In het BBSH zal de zogeheten **cross border lease** (CBL), dat wil

zeggen het door woningcorporaties aan buitenlandse instellingen leasen van hun woningbezit, worden verboden. Op dit moment wordt, naar mij bekend, van een dergelijke constructie geen gebruik gemaakt. Ik wil echter dit verbod voor de toekomst in de regelgeving vastleggen. De CBL-constructie houdt in, dat er, met het oog op gunstiger financiële uitkomsten, een fictieve overdracht van het bezit plaatsvindt. Een gevolg van deze fictieve overdracht is dat de woningcorporatie niet meer de vrije beschikking heeft over het ingebrachte bezit. Zij kan dan niet zonder meer vervreemden, herstructureren, etc.. Dat kan ook conflicteren met zekerheden die aan andere partijen reeds zijn of worden verstrekt (waaronder het Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

3. In het BBSH zal een artikel worden opgenomen op voet waarvan de woningcorporaties verplicht worden om een reglement op te stellen over de aan de huurders te verstrekken **verhuiskosten-vergoeding**. Zij zullen worden verplicht binnen een in dat artikel op te nemen termijn in overleg met de huurdersorganisaties en betrokken gemeente(n) een reglement op te stellen met een genormeerde vergoeding (minimaal te verstrekken bedragen) voor de kosten van verhuizing en (her)inrichting van de woning en de eventueel aanwezige tuin. Als uitgangspunt voor de bedragen zal uitgegaan worden van een NIBUD onderzoek terzake. Deze bedragen kunnen (jaarlijks) worden geïndexeerd (kan-bepaling).
4. In het BBSH zal een zevende prestatieveld worden opgenomen ter **bevordering van het eigen woningbezit**. Het prestatieveld zal inhouden dat de woningcorporaties hun beleidsvoornemens op dit punt moeten concretiseren in prestatieplannen. Aangegeven zal dienen te worden welke woningen (al dan niet onder voorwaarden) ter verkoop zullen worden aangeboden en welke woningen worden beschouwd als «kernvoorraad» en derhalve in ieder geval niet zullen worden verkocht. Het door een corporatie daadwerkelijk verkochte aantal woningen is mede afhankelijk van de volkshuisvestelijke beleidsvoornemens van de betrokken gemeenten en van de uiteindelijke keuze die burgers maken.
5. In het BBSH zal worden geregeld, dat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om de huurwoningen te verkopen aan zittende huurders tegen minimaal 70% van de waarde in het economisch verkeer en aan andere natuurlijke personen, die zelf de woning zullen gaan bewonen tegen 80% van die waarde. Thans is dit nog in beide gevallen tegen minimaal 90% van die waarde. De woningcorporaties zullen bij dergelijke verkopen wel nadere voorwaarden in het contract dienen op te nemen. Het gaat hierbij ten minste om voorwaarden als een anti-speculatiebeding, teruggave bij doorverkoop van de verkregen «korting» en een verdeling van de waardeontwikkeling van de woning.
6. In het BBSH zal worden opgenomen, dat een aantal activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting ondergebracht dienen te worden **in aparte juridische entiteiten**. Een en ander is noodzakelijk om te voldoen aan de Nederlandse regelgeving inzake vennootschapsbelasting en de Europese regelgeving, met name de transparantielichtlijn.
7. Voorts ben ik voornemens om, via een wijziging van het BBSH de woningcorporaties periodiek te verplichten hun voornemens inzake de herstructurering van hun bezit in beeld te brengen (aansluitend op de ISV-systematiek). Ik beoog daarbij specifiek die woningcorporaties, die werkzaam zijn in de 50 prioritaire herstructureringswijken, te verplichten om een plan op te stellen voor de daartoe benodigde werk-

zaamheden en de daarmee gepaard gaande financiële middelen. De woningcorporaties dienen daarbij aan te geven welke financiële middelen zij eventueel ontberen. Ik ga er van uit dat de sociale-huursector tot medio 2003 voldoende initiatieven ontplooit om collegiale oplossingen van de grond te krijgen ter afdekking van eventuele tekorten. Mocht dat onverhoopt niet het geval zijn, dan wil ik de mogelijkheid hebben, op grond van een wijziging van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV), dat betrokken corporaties projectsteun krijgen van het CFV. Ook zal ik in dat kader de voorwaarden, inzake het kunnen verkrijgen van projectsteun van het CFV, vereenvoudigen.

8. Bezien zal worden of in het BBSH ook maatregelen kunnen worden opgenomen, waardoor wordt bevorderd, dat onrechtmatige bewoning wordt tegengegaan. Bij separate brief zal ik u daarover nader informeren.

Overige wijzigingen

9. Opnieuw zal worden ingevoerd de plicht voor woningcorporaties om de huurders in de gelegenheid te stellen **kennis te nemen van de jaarrekening en het jaarverslag**. Dit artikel is ten onrechte vervallen bij aanpassing van het BBSH naar aanleiding van de invoering van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
10. De **procedure inzake fusies** als bedoeld in de circulaire MG-2002-18 zal in het BBSH worden verwerkt. Deze wijziging zal inhouden, dat de besturen van woningcorporaties met voornemens tot fuseren, het bestuur – in die gevallen waarin de fuserende woningcorporaties meer dan 100 huurwoningen in enige gemeente hebben – de zienswijze dienen te vragen van de huurders(organisaties) als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Daarnaast dienen zij de mening te vragen van de in artikel 9 BBSH bedoelde gemeenten. Indien er sprake is van enig (al dan niet op onderdelen) negatief advies dienen betrokken woningcorporaties dit van een onderbouwde reactie te voorzien, voordat zij het verzoek tot goedkeuring van de voorgenomen fusie aan mij voorleggen. Aan de hand van alle betrokken stukken én de zienswijze van het CFV over de financiële gevolgen van de voorgenomen fusie, zal ik een besluit nemen tot al dan niet goedkeuring van het voornemen.
11. In het BBSH zal worden opgenomen, dat de verkoop van meer dan 15% van het bezit door de ene woningcorporatie aan de andere meldingsplichtig is. In de onder 10 genoemde circulaire is opgenomen, dat in het BBSH zal worden geregeld, dat woningcorporaties ook hun voornemen tot verkoop van een substantieel deel van hun woningvoorraad aan een andere woningcorporatie aan mij ter goedkeuring dienen voor te leggen. Dit om te voorkomen, dat door grootschalige verkoop een feitelijke overname plaatsvindt. Nu hoeft een woningcorporatie een dergelijk voornemen niet aan mij ter goedkeuring voor te leggen.
12. In 2001 is mijnerzijds onderzoek verricht naar de interne controle en de administratieve organisatie (AO/IC). Uit dit onderzoek kwam naar voren dat met name kleine corporaties risico's lopen ten aanzien van hun interne bedrijfsvoering omdat de interne controle en de administratieve organisatie niet in orde zijn. Ook kwam naar voren dat bij veel woningcorporaties (ongeacht hun omvang) de aanbestedingsprocedures onvoldoende vastlagen of risico's met zich meebrachten. Voorts kwam aan de orde dat het Intern Toezichthoudend Orgaan (raad

van commissarissen of raad van toezicht) niet of nauwelijks betrokken is bij of zicht heeft op de interne bedrijfsvoering. Om die reden ben ik voornemens in het BBSH expliciet op te nemen, dat de raad van toezicht of raad van commissarissen richtlijnen geeft voor de AO/IC.

Gezien het gegeven, dat een aantal van de voorgenomen wijzigingen de nodige tijd met zich zullen brengen om juridisch en qua toelichting goed en zorgvuldig te verwoorden, ben ik voornemens de genoemde ontwerp-wijzigingen, wanneer mogelijk, in het voorjaar van 2003 aan de minister-raad ter besluitvorming voor te leggen. Gelet op de vervolgstappen van de wetgevingsprocedure zullen de wijzigingen niet eerder dan in het vierde kwartaal van 2003 kunnen worden bekendgemaakt, waarna u in het kader van de zogenoemde voorhangprocedure twee maanden in de gelegenheid bent zich daarover uit te spreken. Ik ga er van uit dat de wijzigingen rond 1 januari 2004 in werking kunnen treden.

3. Financiële positie Woonzorg Nederland

Onderstaand rubriceer ik kort de concrete cijfers inzake de financiële positie van Woonzorg Nederland.

Exploitatieresultaten Woonzorg Nederland

	Exploitatie	Deelnemingen	Buiten Verlies- & Winstrekening
X f 1mln.			
1998	19,4	-/- 0,06	52
1999	-/- 72,3	0,5	-/- 52
x € 1mln.			
2000	-/- 3,3	-/- 0,36	11
2001	-/- 12,4	-/- 3,2	-/- 10,4

In het voorgaande overzicht staan achtereenvolgens vermeld:

1. Het exploitatieresultaat op de woningen volgens de verlies- en winstrekening (het «normale» resultaat op de woningen c.a.).
2. Het jaarresultaat behaald met de deelnemingen (nevenactiviteiten) en
3. Boeking buiten de verlies- en winstrekening om rechtstreeks naar de reserve ongerealiseerde koersverschillen. Uit het overzicht blijkt dat de koerswaarde van het effectenpakket in 1998 f 52 mln. is gestegen ten opzichte van de aanschafprijs. Deze koersstijging is in 1999 geheel verdwenen. Daarenboven zit in het exploitatieresultaat over 1999 nog een afboeking in verband met koersdaling verdisconteerd van f 21,5 mln..

Ontwikkeling weerstandsvermogen x € 1 000

1998	384 694
1999	382 952
2000	347 233
2001	296 300

Specificatie Weerstandsvermogen:

	1998	1999	2000	2001
	x f 1 000	x f 1 000	x € 1 000	x € 1 000
Overige reserves	456 627	384 789	180 061	164 489
Reserve onger.koersverschillen	52 386	0	10 991	639

	1998	1999	2000	2001
Egalisatierekeningen	53 191	42 338	19 290	10 664
Voorziening Onderhoud	211 885	234 437	111 540	100 393
Overige voorzieningen	86 064	113 932	25 351	20 115
Totaal	860 153	775 496	347 233	296 300

Het eigen vermogen bestaat uit overige reserves en de reserve ongereali-
seerde koersverschillen en bedraagt ultimo 2001 nog € 165 mln..
Onder de egalisatierekeningen wordt verstaan de uitgekeerde BWS- en
Bruteringsubsidies. Van deze rekeningen wordt jaarlijks een bedrag ten
gunste van de exploitatie geboekt. De specificatie van de post «overige
voorzieningen» ad 20 115 per 31 december 2001 (x € 1 000) is als volgt:

Voorziening maatschappelijke bijdragen	14 078
Voorziening strategische heroriëntatie	3 639
Voorziening reorganisatie	1 002
Voorziening bijzondere bedrijfsrisico's	1 396

Ik vertrouw er op u hiermede conform mijn gedane toezegging te hebben
geïnformeerd.

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