

Vergaderjaar 2004–2005

29 453

Woningcorporaties

Nr. 9

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 februari 2005

Inleiding

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) hebben woningcorporaties voor 1 juli 2004 hun jaarstukken over 2003 aan mij gestuurd. Voor 7 december jongstleden heb ik elke instelling individueel op de hoogte gebracht van mijn oordeel over de prestaties in 2003 voor wat betreft het al dan niet rechtmatig handelen en de financiële continuïteit. De grotere woningcorporaties werkzaam in de grote steden (103 woningcorporaties in de G30) heb ik ook beoordeeld op hun inspanningen op het terrein van nieuwbouw en herstructurering. 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. In een vertrouwelijk schrijven ontvangt u meer informatie op naam en toenaam over de individuele beoordelingen.

Ik wil u er op wijzen dat het hiernavolgende grotendeels betrekking heeft op de prestaties in 2003. Op relevante onderdelen worden de prestaties vergeleken met voorgaande jaren maar ook met de voornemens van de sector voor 2003. Deze vergelijkingen zijn verwerkt in het bijgevoegde Toezichtsverslag sociale huursector 2003. 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 volkshuisvestelijke verslag en een apart rapport op basis van een nadere analyse van de jaarstukken op enkele punten: *Prestaties van corporaties. Een illustratie van de activiteiten in 2003.*^{1, 2} Dit rapport is toelichtend en verdiepend bij het volkshuisvestelijke verslag. Ook treft u een rapport aan met de analyse van de prestatieafspraken: *Prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties. Analyse van de overeenkomsten in 2004.*^{3, 4} De conclusies die ik daaraan verbind, treft u aan in paragraaf 5 van deze brief. Het financiële rapport van het CFV heb ik u separaat

¹ December 2004, Rigo Research en advies. Het betreft nieuwbouw en herstructurering, wonen en zorg, matching en studentenhuusvesting.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

³ December 2004, Severijn BV.

⁴ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

In de nu voorliggende 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 worden de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en prestaties in 2003 samengevat. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de mutaties in de voorraad, de ontwikkeling van de huren, de toewijzing van woningen aan de doelgroep en de kwaliteit van de voorraad door onderhoud en verbetering. Ook zal nader worden ingegaan op de inspanningen van de woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid van buurten en wijken, de mate waarin duurzaam bouwen en verbeteren werden opgepakt en de relatie tussen huurders en verhuurders. Ook komen de inspanningen van woningcorporaties op het terrein van wonen en zorg aan de orde. Speciale aandacht in deze paragraaf gaat uit naar matchinginitiatieven en studentenhuisvesting.
- In paragraaf 3 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 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 2004 tussen woningcorporaties en gemeenten.

Het lag in mijn bedoeling u deze brief en de bijbehorende rapporten in december 2004 ter beschikking te stellen. De vertraging die is opgetreden, houdt verband met het feit dat ik het CFV in december jl. gevraagd heb om een aantal doorberekeningen uit te voeren uitgaande van de set aan parameters die door het onderzoeksbureau ABF ten behoeve van het huurbeleid is gebruikt en door het CPB is gevalideerd. Deze aanvulling was nodig omdat in het u eerder gezonden verslag van het CFV is uitgegaan van een afwijkend set aan parameters, zoals een hogere inflatie, leidend tot een hogere huurstelling. Graag had ik u in één keer een volledig beeld gegeven. Nu zal dit in verschillende tranches plaatsvinden.

Paragraaf 1 Beleidsconclusies

Terugkijkend naar 2003 zijn er verschillende indicaties dat woningcorporaties een stap verder zijn met het oppakken van de herstructurering. Op basis van de verantwoordingsinformatie over 2003 komt naar voren dat aanmerkelijk meer woningen werden gesloopt: 14 200 huurwoningen, 4 500 meer dan het jaar daarvoor. Eind 2003 stonden zeer veel woningen leeg in herstructureringsgebieden, woningen die in 2004 gesloopt worden. Overigens zijn er initiatieven om die leegstand te beperken, bijv. door tijdelijke contracten aan te bieden aan studenten (zie ook elders in deze brief op pagina 11 en 12).

In 2003 zijn veel meer woningen aan huurders verkocht en liep de boekwinst op. De investeringen in woningverbetering, ook een pijler voor herstructurering, namen toe. Herstructurering heeft een prominente rol in algemene prestatieafspraken in de G30, zowel in de reeds bestaande afspraken (in 85% van de prestatieovereenkomsten in de G30), maar

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

vooral ook in de afspraken die zijn vastgelegd met betrekking tot de 56 prioritaire wijken. De overeenkomsten tussen gemeente en corporatie over die wijken dragen meer het karakter van een productiecontract. Ook in de prognoses van woningcorporaties staan aanmerkelijk hogere hoeveelheden sloop en (vervangende) nieuwbouw. Ik ga ervan uit dat de sector een omvangrijke toename in woningbouwproductie realiseert. Zelfs al wordt slechts twee derde van de voornemens voor met name nieuwbouw uitgevoerd zoals de afgelopen jaren gebruikelijk was, dan betekent dit toch een toename in productie ten opzichte van de productie in de afgelopen jaren.

Het CFV constateerde een lagere prognose voor het te herstructureren aantal woningen in de prioritaire wijken. De prioritaire wijken werden pas eind 2003 benoemd, de contracten werden en worden in de loop van 2004 en begin 2005 vastgelegd. Eind december 2004 waren voor 45 van de 56 wijken prestatieafspraken bij VROM bekend. Aangepaste prognoses zullen pas in de jaarstukken over 2004 en 2005 bij alle woningcorporaties zijn opgenomen. Over de voortgang in de 56 prioritaire wijken bericht ik u binnenkort separaat.

In 2003 hebben woningcorporaties gezamenlijk iets meer gebouwd dan in het jaar daarvoor: 13 800 huur (200 meer dan in 2002) en 4 800 koopwoningen (500 meer dan in 2002). Zij nemen daarmee 31% van de totale productie van 60 000 woningen voor hun rekening. Dit zijn niet de aantallen waarmee de spanning op de woningmarkt op korte termijn verholpen wordt. Ik dring erop aan dat woningcorporaties hun aandeel in de nieuwbouw verder uitbreiden, relatief en absoluut, zoals naar voren komt in hun prognoses. Ook andere onderzoeken binnen de sector wijzen in de richting van hogere productie in de komende jaren. Daarbij zie ik zeker een rol weggelegd in het realiseren van huur- en koopwoningen in meer marktsegmenten. Gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties, 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 woningcorporaties dat zij in de huidige situatie waarin marktpartijen terughoudend zijn, juist voor een doorbraak in de productie zorgen. Op korte termijn moeten corporaties de grond die zij bezitten zo snel mogelijk bebouwen en plannen zo veel mogelijk versneld tot uitvoering brengen. Op langere termijn dienen corporaties, in overleg met de gemeenten, over voldoende grondposities te beschikken. Overigens is het corporaties nu al toegestaan grond te verwerven ook al rust daar nog geen bouwbestemming op. Voorts heb ik in inmiddels Woningbouwafspraken gemaakt met de 20 bouwregio's. Ik dring erop aan dat die afspraken tussen Rijk en regio zullen worden vertaald naar prestatieafspraken op lokaal niveau tussen gemeenten en woningcorporaties. Met mijn brief van 21 september jongstleden «Voortgang acties ter verhoging van de woningbouwproductie»¹ heb ik u geïnformeerd over hetgeen ik van de woningcorporaties verwacht, met name ook in de randgemeenten van de G30. Ik zal de komende jaren de productie door woningcorporaties zeer nadrukkelijk volgen en stimuleren waar nodig met de mij ter beschikking staande middelen.

Ik constateer dat de financiële situatie van de sector in 2003 als geheel en van het overgrote deel van de individuele woningcorporaties wederom verbeterd is: het weerstandsvermogen groeide en de financiële mogelijkheden om onrendabel te investeren namen met € 4 miljard toe naar € 14,9 miljard. De bedrijfstak heeft zich de afgelopen jaren in financiële zin positief ontwikkeld en de financiële continuïteit is dermate bestendig, dat intensivering en versnelling van de herstructurering op korte termijn mogelijk zijn. Hoewel het CFV indicaties heeft dat woningcorporaties de

¹ Tweede Kamer, 2004–2005, 27 562, no. 4.

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 zal worden. Sectorbreed is er in elk geval voldoende financiële ruimte aanwezig om de intensivering en versnelling te realiseren. Het vergt wel de nodige daadkracht van corporatiebestuurders om dit te realiseren. Ook vergt het een intern toezicht dat dit deze daadkracht ondersteunt, niet alleen met het oog gericht op financieel rendement, maar nadrukkelijk ook gericht op maatschappelijk rendement.

Ik heb dit jaar in mijn individuele oordeel over de prestaties van woningcorporaties in 2003 nader gekeken naar de inspanningen van ongeveer 100 grotere woningcorporaties met een grote opgave in de G30, zowel in nieuwbouw als in herstructurering. Dit mede in verband met het verzoek van uw Kamer om meer de individuele prestaties te beoordelen en een uitspraak te doen over goed én slecht presteren. Ik ben tot de conclusie gekomen dat de individuele prestaties van 75% van deze woningcorporaties in 2003 nog niet op het van hen te verwachten peil lagen. Daar staat tegenover dat ik heb geconstateerd dat bij 60% de afspraken rond het ISV I en ISV II voldoende doorvertaald zijn in hun prognoses. Bij 11% heb ik mijn tevredenheid uitgesproken over de voornemens. Ik zal actief in overleg treden met woningcorporaties die de opgave onvoldoende in hun planning hebben opgenomen of wier inspanning mij onvoldoende lijkt. Ik zal het initiatief nemen om samen met gemeenten en corporaties belemmeringen in de uitvoering van de opgave te helpen oplossen. In mijn oordeel over 2004 zal ik wederom nadrukkelijk kijken naar de voortgang bij de woningcorporaties in de G30. Zoals inmiddels gebruikelijk zal ik u in een vertrouwelijk schrijven op de hoogte stellen van de individuele oordelen op alle onderdelen. De weg die ik ben ingeslagen met een inhoudelijke oordeel over het presteren van corporaties, zal ik komend jaar doorzetten.

In 2003 zijn er aanmerkelijk meer woningen verkocht aan huurders dan in het jaar daarvoor: ruim 14 800 en dat is 2 500 meer dan voorgaand verslagjaar. 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. Verkoop met korting verdubbelde ten opzichte van het jaar daarvoor. Tussen woningcorporaties werd nog maar nauwelijks van eigenaar gewisseld (in 2002: 11 000, in 2003: 2 200), wellicht in verband met het nieuwe fiscale regime vanaf 1 januari 2003. Soms levert dit een belemmering op voor de herstructurering. Ik zal mede in het licht van de motie Van der Ham c.s.¹ in overleg met het ministerie van Financiën onderzoeken welke oorzaken aan deze verminderde onderlinge verkoop ten grondslag liggen.

Woningcorporaties hebben in 2003 meer aandacht besteed aan de betaalbaarheid van het wonen: een groter aandeel van de nieuwbouw van huurwoningen vond plaats in het goedkope segment: 8% i.p.v. 5% zoals in voorgaand verslagjaar. De onrendabele investeringen, waarmee bijv. de hoogte van aanvangshuren in de nieuwbouw gedempt worden, namen toe van ongeveer € 520 miljoen naar meer dan € 850 miljoen in 2003. Er werd aanmerkelijk meer met korting verkocht, zoals hiervoor al werd aangegeven. Ook de gemiddelde huurverhoging bleef onder hetgeen mogelijk was.

In 2003 hebben de woningcorporaties 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

¹ Kamerstukken II 2004–2005, 28 600 XI, no. 42.

zorgdiensten. Er is een grote toename geconstateerd in de voorraad toegankelijke woningen: 40 000 meer dan het jaar daarvoor. Grotendeels is dit verklaarbaar door een betere inventarisatie van de voorraad, maar daarnaast ook door nieuwbouw en verbouw. Ook het aantal voor ouderen en gehandicapten aangepaste woningen is toegenomen. In de afgesloten prestatieafspraken komt dit thema zeer pregnant aan de orde en ook op basis van de voornemens voor de komende jaren (gebaseerd op de plannen die beschreven staan in de jaarverslagen), ga ik ervan uit dat woningcorporaties zeer veel gaan realiseren op het terrein van wonen en zorg. Indien de aandacht voor wonen en zorg, voor toegankelijkheid van woningen, voor het aanbieden van zorgarrangementen de komende jaren net zo toeneemt als de afgelopen jaren, zou de doelstelling om eind 2009 ten opzichte van 2002 255 000 extra toegankelijke woningen te creëren gehaald kunnen worden. Ik blijf de voortgang de komende jaren monitoren.

Ik heb ook nader laten kijken naar de inspanningen van woningcorporaties op het terrein van studentenhuysvesting. Naast de «echte» studentenhuysvesters, deels verenigd in het Kenniscentrum Studentenhuisvesting Kences, zijn in de 18 studentensteden meer woningcorporaties actief in dit segment. Uit dit nadere onderzoek komt naar voren dat, hoewel woningcorporaties nog niet zoveel studentenhuysvesting opleverden in 2003, zij wel zeer creatief zijn en veel voornemens hebben op dit terrein. Men verhuurt te slopen woningen tijdelijk aan studenten, men zet alle mogelijk onorthodoxe, maar snel opleverbare woonruimte, ter beschikking. Belangrijker is echter dat er daarnaast door vele woningcorporaties samen met gemeenten gewerkt wordt aan een meer permanente oplossing waarbij in een aantal steden op korte en middellange termijn de bouw van duizenden eenheden op het programma staat.

Mede in relatie tot het bovenstaande heb ik een analyse laten maken van de initiatieven rond matching. Belangrijke initiatieven in 2003 en 2004 hadden betrekking op het beschikbaar stellen of laten stellen van middelen voor de doorgaans armlastige studentenhuysvesters. Helaas kan ik niet tegemoet komen aan hetgeen tijdens het Algemeen Overleg met uw Kamer op 21 april 2004 gevraagd werd, namelijk een volledig inzicht in de omvang van de middelen die door rijke woningcorporaties voor arme woningcorporaties worden ingezet. Dit houdt verband met het grote aantal verschillende mogelijkheden, waarbij het niet steeds duidelijk is om welke bedragen het gaat. Ook de wijze van verslaglegging door woningcorporaties verschilt waardoor cumuleren niet mogelijk blijkt. Duidelijk is wel dat er een grote variëteit bestaat in de vormen die woningcorporaties kiezen. Zij doen dit veelal op zakelijke gronden: er dient een zeker rendement behaald te worden. Daarom komt de collegiale (gunstige) lening het meest voor en de schenking het minst. Veel woningcorporaties steunen elkaar door bezit over te nemen, voor elkaar te bouwen, of gezamenlijk projecten te ontwikkelen. Met het oog daarop werd de afgelopen jaren de toelating voor woningcorporaties tot een groter werkgebied met regelmaat toegestaan. Ik onderzoek of toelating tot geheel Nederland vaker of voor alle woningcorporaties verleend kan worden. Dit om eventuele belemmeringen voor matching weg te nemen en collegiale aanpak te ondersteunen.

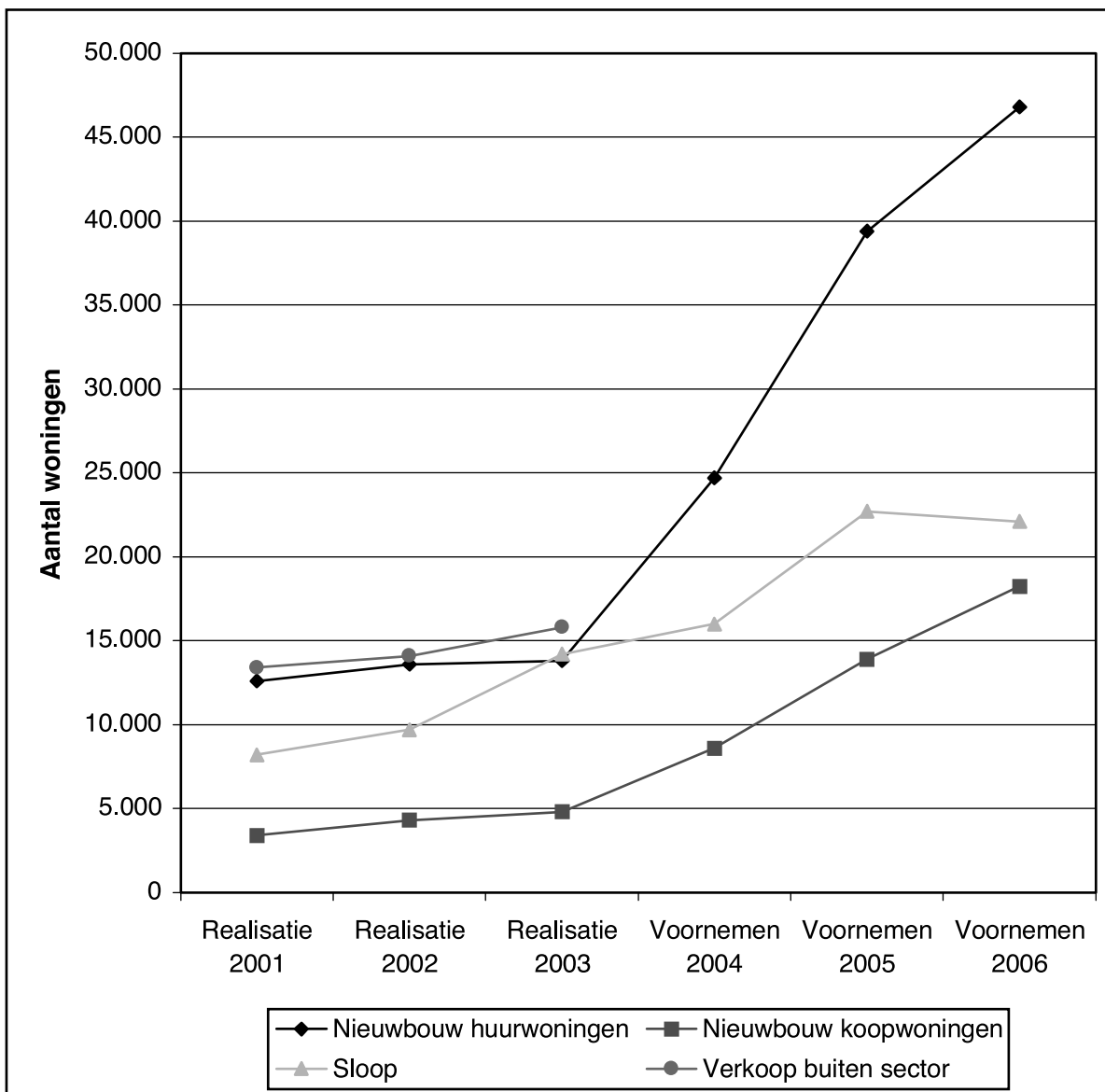
Teleurstellend is het feit dat woningcorporaties in 2003 minder investeerden in leefbaarheid van wijken en buurten. Hoeveel precies in leefbaarheid geïnvesteerd wordt, is moeilijk aan te geven omdat een breed scala aan initiatieven hiertoe gerekend kan worden. Ook is voor het eerst in zeven jaar de totale investering in onderhoud (exclusief woningverbetering: dat nam toe) verminderd ten opzichte van het voorgaande jaar. Juist in deze tijd is investeren in leefbaarheid geen luxe maar een

noodzaak om de leefbaarheid van buurten in het algemeen en de veiligheid van bewoners in het bijzonder te verbeteren.

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 het aantal algemene afspraken afneemt, naar verwachting ook in 2005. Ik blijf de sector en de gemeenten oproepen tijdig met elkaar in overleg te treden en de grote opgaven in overeenkomsten vast te leggen. Bepaalde thema's zouden opgepakt moeten worden; ik denk uiteraard aan herstructurering en nieuwbouw, maar ook aan de kansen voor starters, de opvang van dak- en thuislozen of de huisvesting van statushouders.

Ik constateer wel dat de nieuwe afspraken concreter zijn dan voorheen, zowel de nieuwe algemene afspraken uit 2004 als de specifieke afspraken in de 56 wijken. Ik wijs gemeenten en woningcorporaties er op dat zij de resterende afspraken zo snel mogelijk moeten afronden en aan mij zenden.

Het CFV constateert niet dat de bedrijfslasten binnen de sector bovenmatig gestegen zijn in 2003, zoals de voorgaande jaren wel het geval was (met name de personeelslasten). Exclusief de storting in de pensioenkas zijn de kosten met 2,5% gestegen. Vorig jaar is een nader onderzoek aangekondigd naar de stijging van de kosten in de afgelopen jaren, het CFV wil dit alsnog medio 2005 opleveren.



In deze grafiek is weergegeven welke realisatie er heeft plaatsgevonden in de afgelopen jaren voor wat betreft nieuwbouw (huur en koop), sloop en verkoop buiten de sector. Tevens staan hier de prognoses voor de korte termijn.

Paragraaf 2 Volkshuisvestelijke ontwikkelingen

2.1 Aantal instellingen, de voorraad, mutaties en herstructurering

Eind 2002 waren 552 woningcorporaties actief. Door fusies in 2003 en de eerste helft van 2004 bleven er 527 instellingen over, die over hun prestaties en functioneren beoordeeld werden. De schaalvergroting van de afgelopen jaren heeft ertoe geleid dat de 50 grootste woningcorporaties 45% van de voorraad, ongeveer 1 miljoen woningen, in bezit hebben. Daar staat tegenover dat een kwart van alle woningcorporaties minder dan 1 000 woningen bezit. Ook in 2003 zette de afname van de sociale

huurwoningvoorraad door. Per saldo is het aantal woonegelegenheden afgenomen met circa 10 500. Eind 2003 hadden woningcorporaties in totaal 2 420 500 woonegelegenheden in eigendom en beheer.

Bijna 32% van die woonegelegenheden wordt gerekend tot de goedkope woningvoorraad (2% lager dan in 2002) en de betaalbare voorraad groeide van 56% naar 58%. Tezamen is ruim 90%, meer dan 2 miljoen woningen, van de sociale huurwoningvoorraad bereikbaar voor doelgroep huishoudens, net als vorig verslagjaar.¹ 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 42%, een daling met 3% ten opzichte van vorig jaar. In Flevoland is slechts 11% (was 12%) van de sociale huurwoningen goedkoop. In de overige provincies ligt het aandeel goedkope huurwoningen tussen de 30 en 40%. Flevoland en Utrecht kennen de grootste voorraad dure woningen: respectievelijk 17% en 15%.

Tabel 1 Mutaties in de voorraad

	2001 Realisatie	2002 Realisatie	2003 Realisatie	2003 Voornemen
Nieuwbouw Huurwoningen	12 600 6,5% goedkoop 93,5% overig	13 600 5% goedkoop 95% overig	13 800¹ 8% goedkoop 67% betaalbaar 25% duur	19 000 5% goedkoop 76% betaalbaar 19% duur
Nieuwbouw koopwo- ningen	3 400	4 300	4 800 75% <200 000 25% >200 000	7 400
Sloop	8 200 67,5% goedkoop 32,5% overig	9 700 75% goedkoop 25% overig	14 200 74% goedkoop 26% overig	16 000
Verkoop buiten de sector	13 400 11 400 aan huurders en toekomstige bewoners 2 000 aan belegger/ overig	14 100 12 400 aan huurders en toekomstige bewoners 1 700 aan belegger/ overig	15 800 14 800 aan huurders en toekomstige bewoners 1 000 aan belegger/ overig	17 300 15 300 aan huurders en toekomstige bewoners 2 000 aan beleggers/ overig
Aankoop ²	8 400 5 500 van derden 2 900 van gemeenten	8 000 van derden	4 000 van derden	1 000 van derden
Toe/afname door overige mutaties	- 6 200			nvt
Saldo toename/ afname ³	- 6 800	- 5 600	- 10 500	nvt

¹ Het betreft nieuwbouw van woonegelegenheden, dus inclusief woonwagens, standplaatsen en eenheden in verzorgingshuizen. De percentages goedkoop, betaalbaar en duur zijn uitsluitend gerelateerd aan de nieuwbouw van huurwoningen (12 600 huurwoningen).

² In 2001, 2002 en 2003 is het totaal berekend exclusief de aankoop van andere corporaties. In 2001 werden 13 000 woonegelegenheden van andere corporaties aangekocht, in 2002 waren het er 11 000. In 2003 nog slechts 2 200.

³ Gecorrigeerd voor mutaties binnen de sector in verband met splitsingen en samenvoegingen.

¹ Onder de doelgroep werd vanaf 1 juli 2003 het volgende verstaan: Eenpersoonshuishouden, < 65 jaar: inkomen tot €18 325. Meerpersoonshuishouden, < 65: € 24 575. Eenpersoonshuishouden, >65 jaar: € 16 275. Meerpersoonshuishouden, >65 jaar: € 21 225. Goedkope huurwoningen huur tot € 317,03, betaalbare huurwoningen huur tot € 486,30, dure woningen huur boven € 486,30.

Het aantal nieuwgebouwde woonegelegenheden lag iets boven het niveau van vorig verslagjaar: een lichte stijging met 200 huurwoningen tot 13 800 en een stijging met 500 koopwoningen tot 4 800. Het aandeel goedkope woningen steeg naar 8% terwijl dit aandeel in 2002 bleef steken bij 5%. Er is ook gekeken naar de nieuwbouw in de G30 en de randgemeenten, de 20 stedelijke regio's waarmee het Ministerie de woningbouwafspraken

maakt. In 2003 vond reeds 79% van de corporatieproductie (11 000 van de 13 800 huurwoningen) in die bouwregio's plaats. In de G30 zelf werden 5 556 huur- en 2 424 koopwoningen gebouwd, bijna 8 000 in totaal. Uit de prognoses komt naar voren dat een aanzienlijke stijging van de productie wordt voorzien, met name in de bouwregio's. Een relatief groot deel van de goedkope en betaalbare woningen dienen in de randgemeenten gerealiseerd te worden, terwijl de duurder woningen juist in de steden gerealiseerd moeten worden. De VROM inspectie heeft aangegeven dat op basis van de prognoses uit 2003 die omslag in de randgemeenten nog niet plaatsvindt. Voor 2004 verwachten alle woningcorporaties gezamenlijk 24 700 huur- en 8 600 koopwoningen te bouwen, in 2005 loopt dit op naar 39 400 huur- en 13 900 koopwoningen, in 2006 zelfs naar 46 800 huur- en 18 241 koopwoningen. Daarna nemen de aantallen weer af, maar over de gehele prognoseperiode tot 2009 is de sector voornemens 180 000 huuren 70 000 koopwoningen te bouwen. Uitgaande van het feit dat woningcorporaties de afgelopen jaren 65–70% van de planning realiseerden, zou een productie van 117 000 huur- en 45 000 koopwoningen reëel zijn.

Gerekend over een periode van vier jaar is de gemiddelde investering per nieuwgebouwde woning omhoog gegaan van € 134 700 naar € 137 000. De onrendabele investering per woning nam toe van € 24 600 in 2002 naar € 28 650 in 2003.

Landelijk gezien is het aantal gesloopte woningen gestegen tot 14 200, lager dan de prognose voor 2003 maar 4 500 meer dan in 2002. 74% van de gesloopte woningen behoorde tot de goedkope voorraad, een lager aandeel dan vorig jaar (75%). Mogelijk worden in het kader van de herstructurering ook woningen met een hogere boekwaarde gesloopt. Absoluut werden echter aanmerkelijk meer goedkope woningen gesloopt dan het jaar daarvoor.

In het financiële verslag van het CFV wordt over herstructurering het volgende gesteld: *«In het verslagjaar zijn geen tekenen van versnelling in de voorgenomen activiteiten van corporaties op het gebied van herstructurering waar te nemen. De voorgenomen inzet van de corporaties neemt, vergeleken met het verslagjaar 2002, juist licht af. Ten opzichte van 2002 worden door corporaties werkzaam in de zogenaamde G30 gemeenten ook minder herstructureringsactiviteiten in de 56 prioritaire wijken voorzien, terwijl het aantal te herstructureren woningen in de niet-prioritaire wijken juist wel toeneemt.»*

De zorg van het CFV ten aanzien van de prognoses van corporaties over de herstructurering spoort met de constatering in het individuele oordeel van VROM over de corporaties werkzaam in de G30. Ook VROM constateerde dat in een aantal gevallen de prognoses nog niet overeenkwamen met hetgeen in de 56 wijken dient te gebeuren. Ik vind het echter te vroeg om op basis van prognoses uit 2003 vergaande conclusies te trekken over het al dan niet versnellen van de herstructurering. Dit gezien de toegenomen prestaties in 2003 op het terrein van sloop, verkoop en nieuwbouw.

Er werden in de G30 meer dan 8 500 woningen gesloopt (60% van de totale sloop), ook werd er veel aan huurders verkocht in de G30 (7 200 woningen, 49% van de totale verkoop aan huurders). Er werden 8 000 woningen gebouwd (43% van de totale nieuwbouw). Ik leid hieruit af dat de nieuwbouw productie weliswaar nog niet op het gewenste niveau ligt, maar dat woningcorporaties ruimte creëren door sloop (fysieke ruimte) en door verkoop (financiële ruimte).

Mogelijk nam het aantal te herstructureren woningen af in de prioritaire wijken, zoals het CFV constateerde op basis van een vergelijking tussen

eerdere en recente prognoses voor de prioritaire wijken. De aanwijzing van de wijken vond plaats in de loop van 2003. Het vastleggen in prestatieafspraken vindt grotendeels in 2004 en deels in 2005 plaats. Een deel van de woningcorporaties heeft zijn opgave nog niet in prognoses opgenomen, dat lukt pas over 2004 en in 2005. Ik heb in mijn individuele oordeel over de corporaties in de G30 er op aangedrongen dat zij in de jaarstukken aan moeten geven welke inspanningen zij van plan zijn te leveren in de herstructurering op basis van de prestatieafspraken over de 56 wijken, en dit goed en volledig te verwerken in de prognoses voor de komende jaren.

Het algemene uitgangspunt is dat de eenzijdige wijken met een concentratie van fysieke en sociale problematiek door een aantal ingrepen weer leefbaar worden: gedifferentieerder qua woningen en bevolking, maar ook veiliger en leefbaarder door een grotere betrokkenheid van de bewoners bij hun wijk. Dat betekent sloop en investeren in verbetering als eerste stap (en beide zijn aanmerkelijk opgepakt in 2003). Het betekent niet op voorhand dat in die wijken grote hoeveelheden sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Woningcorporaties creëren momenteel schuifruimte door ook elders te bouwen in het sociale segment. In de prioritaire wijken dient juist differentiatie bevorderd te worden, bijvoorbeeld door er koopwoningen te bouwen.

Het aantal sociale huurwoningen dat door de woningcorporaties werd verkocht buiten de sector is in 2003 toegenomen tot een totaal van 15 800 (2002: 14 100 woongelegenheden.) De verkoop aan huurders en andere natuurlijke personen steeg van 12 400 naar ruim 14 800, een toename van 2 500 woningen. De woningen zijn in 27% van de gevallen met een korting verkocht, dus in aanmerkelijk meer gevallen dan in 2002 (22%). Doorgaans betreft het een korting van minder dan 10% van de marktprijs in onbewoonde staat, maar de verkoop met kortingen van 10% tot 30% verdubbelde tot 900 woningen. De verkoop tussen woningcorporaties is nagenoeg gestaakt: nog slechts 2 200 woningen werden aangekocht van andere woningcorporaties, in 2002 waren het er nog 11 000. Wellicht houdt dit verband met het feit dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2003 overdrachtsbelasting moeten betalen voor woningen die uitgeruild werden, terwijl dat voorheen niet hoefde. Verkoop tussen woningcorporaties houdt vaak verband met herstructurering. Mogelijk wordt herstructurering met dit gegeven bemoeilijkt: het is immers makkelijker een aaneengesloten bezit te herstructureren dan bezit dat verspreid is over meer partijen.

Het aantal aankopen door toegelaten instellingen van buiten de woningcorporatiesector is dit jaar gehalveerd naar 4 000 (was in 2002 nog 8 000). Mogelijk speelt ook hier de verplichting overdrachtsbelasting te betalen een rol. Aankoop draagt een incidenteel karakter en is moeilijk vooraf in te schatten. Het verschil tussen voornemen (1 000) en realisatie (4 000) is dan ook heel groot. De afgelopen jaren hebben woningcorporaties 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 2002, maar de overdracht van het bezit van twee NWI's vond plaats in 2003. De afronding van dit saneringstraject is mede de verklaring waarom de aankoop terugviel naar het niveau van 1999 en 2000. Het gemiddelde bedrag bij aankoop gerekend over een periode van vier jaar, is sterk toegenomen: van € 54 000 in 2002 naar € 86 000 in 2003.

2.2 Huisvesten van de doelgroep: leegstand, toewijzing van woningen, mutatiegraad, de huren

De gemiddelde huurverhoging in de jaarlijkse huurrunde is in 2003 op 3,1% uitgekomen. Gerelateerd aan het vijfjarig gemiddelde van de inflatie voorafgaand aan 2003, zou de sector 3,4% mogen realiseren (3,0% van de inflatie opgehoogd met een marge van 0,4%). Zij zijn daar collectief onder gebleven. Het landelijk gemiddelde huurniveau is gestegen van € 332 per maand in 2002 naar € 345 per maand in 2003, dat is een stijging van 4%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging, maar ook door de huurharmonisatie bij mutatie, huuraanpassingen bij woningverbetering en hoge aanvangshuren in de nieuwbouw. Flevoland blijft met ruime voorsprong koploper met een gemiddelde huur van € 387 per maand.

Tabel 2 Kengetallen huurniveau, leegstand, mutatiegraad en overdracht woonwagens en -standplaatsen

	2001	2002	2003
totaal aantal inzendplichtige toegelaten instellingen	579	552	527
gemiddeld huurniveau in euro's per woning	317	332	345
gemiddelde huurverhoging in procenten	2,7	2,9	3,1
Leegstand > 3 maanden totaal aan woonruimten	13 400	15 600	20 000
leegstand > 3 maanden in procenten totaal woningbezit	0,6	0,6	0,8
mutatiegraad in procenten	8,9	8,1	7,7
woonwagens in eigendom toegelaten instellingen	689	703	706
standplaatsen in eigendom toegelaten instellingen	1 843	2 017	2 072

De omvang van de leegstand is in 2003 verder toegenomen. Eind 2003 stonden in totaal 20 000 woongelegenheden langer dan drie maanden leeg, waarmee het leegstandspercentage in de sociale huursector 0,8% bedraagt. Van dit totaal stonden 8 000 woningen langer dan twaalf maanden leeg. De toename van de leegstand lijkt opmerkelijk gezien het feit dat de vraag naar huurwoningen toenam en de mutatiegraad gevoelig daalde. Deze woningen staan echter grotendeels in herstructureringsgebieden (de steden in Noord- en Zuid Holland) en worden op korte termijn gesloopt. In 2003 kwam het totale bedrag aan huurderving op € 112 miljoen, een toename van € 7 miljoen ten opzichte van 2002.

De mutatiegraad is in 2003 van 8,1% naar 7,7% gedaald. Na een stabilisatie in 2001 heeft de daling die al vanaf 1997 zichtbaar is, ook in 2003 doorgezet. In totaal kwamen in 2003 183 000 woningen voor verhuur beschikbaar, waarvan 39% in het goedkope, 52% in het betaalbare en 9% in het dure segment. De mutatiegraad in het goedkope segment was relatief wel groter dan in het voorgaande jaar.

Hoewel de meeste huishoudens passend werden toegewezen, dat wil zeggen de hoge inkomens voornamelijk in de dure huur en de lage inkomens voornamelijk in de goedkope en betaalbare huur werd toch 30% van de dure woningen toegewezen aan bewoners met een (te) laag inkomen en kreeg 17% van bewoners met een hoog inkomen een goedkope woning toegewezen. Het valt op dat de toewijzing van dure woningen aan bewoners met een laag inkomen met name ouderen betreft; zij zijn immers vaker aangewezen op voor ouderen aangepaste en daarmee duurdere woningen. In 2003 werd overigens gezien de relatie inkomen-huur passender toegewezen dan in 2002.

2.3 Kwaliteitsbeleid

De totale uitgave voor de kwalitatieve onderhoud en verbetering van het bezit is (voor het eerst sinds 1997) enigszins gedaald van € 3,3 miljard in

2002 naar € 3,25 miljard in 2003. De sector had zich voorgenomen € 4 miljard te investeren. In de helft van de provincies, maar relatief met name in Flevoland, verminderden de uitgaven voor onderhoud en verbetering. Uit het rapport van de VROM Inspectie komt naar voren dat de uitgaven voor woningverbetering stegen: € 567 miljoen een stijging ten opzichte van 2002 (€ 390 miljoen). Ruim de helft van de totale uitgaven is besteed aan planmatig onderhoud, 17,3% aan verbetering, 18,8% aan klachtenonderhoud en 8,8% aan mutatieonderhoud. Het onderscheid in groot of klein onderhoud is niet meer gemaakt. De vermindering kan deels verklaard worden uit een andere wijze van rapporteren.¹ Er is echter ook een verband met het grote aantal gesloopte en te slopen woningen, alsmede de verkochte en te verkopen woningen. Woningcorporaties investeren, mijns inziens terecht, niet meer in dergelijke woningen. Toch verklaart dit niet volledig de vermindering: omgerekend naar een bedrag per woning (totale bezit) is de investering verminderd van € 1 364 in 2002 naar € 1 344 in 2003.

De specifieke aandacht voor duurzame voorzieningen in nieuwgebouwde woningen daalde naar 31% (4 200 woningen). In 2002 was dit nog 49%. Wel steeg het gemiddelde bedrag naar ruim € 4 800 per woning (was € 3 100). In de nieuwbouw werd € 20 miljoen aan DuBo maatregelen besteed, in de bestaande voorraad werden 13 000 woningen aangepast. Daar werd € 19 miljoen besteed.

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. Op basis van de beperkte informatie uit de kerngegevens is niet na te gaan in hoeverre de investeringen echt dalen of dat zij zo vanzelfsprekend zijn, dat ze niet meer apart gemeld worden.

Tabel 3 Onderhoud en verbetering

Onderhoud en woningverbetering in vergelijking met voorgenomen activiteiten (x € miljoen)				
	Realisatie 2001	Realisatie 2002	Realisatie 2003	Voornemens 2003
Onderhoud	2 670	2 926	2 686	
Woningverbetering ¹	394	390	567	
Totaal onderhoud en verbetering	3 064	3 317	3 254	4 060

¹ Inclusief woningverbetering en groot onderhoud Aangekocht Bezit.

2.4 Leefbaarheid

De investeringen in leefbaarheid zijn in 2003 gedaald tot € 127 miljoen. In 2002 werd nog € 157 miljoen geïnvesteerd, een daling dus met € 30 miljoen (ofwel 19%). Vorig jaar werd een grote onverklaarbare daling geconstateerd ten opzichte van 2001. Nadere analyse van het bronmateriaal uit 2001, 2002 en 2003 bracht aan het licht dat sommige woningcorporaties hun gegevens foutief hebben ingevuld. Een correctie van de cijfers geeft aan dat in 2001 € 161 miljoen en niet € 346 miljoen werd geïnvesteerd. Hoewel de daling dus niet zo groot was als eerder berekend, is er toch een achteruitgang zowel in 2002 ten opzichte van 2001, als in 2003 ten opzichte van 2002. VROM heeft geen nader onderzoek verricht naar het waarom van de vermindering van de uitgaven. Wel zal ik in het komende jaar de urgentie van het op peil brengen en houden van de leefbaarheid, nadrukkelijk onder de aandacht brengen van de woningcorporaties.

Alleen in Friesland, Overijssel en Zeeland namen de investeringen toe,

¹ De gegevens die corporaties vanaf 2003 over onderhoud dienden in te vullen wijkt af van voorgaande jaren: er is een beperkter aantal items gevraagd: planmatig onderhoud, mutatie onderhoud, klachtenonderhoud en woningverbetering. Tot 2003 werd daarnaast apart gevraagd naar groot onderhoud van het bestaande bezit en groot onderhoud van het aangekochte bezit. De vergelijking op onderdelen met voorgaande jaren is daarom niet goed mogelijk.

elders daalden ze. Opmerkelijk is dat met name in Noord-Holland de investeringen sterk verminderden. De realisatie is wederom achter gebleven bij de voorgenomen investeringen. De woningcorporaties verwachtten zelf € 171 miljoen te investeren, de realisatie blijft daar € 44 miljoen bij achter.

2.5 Huurders betrekken bij beleid en beheer

Het aantal instellingen dat gestructureerd overleg pleegt met haar huurders is vergelijkbaar met 2002: 98%. Ongeveer 10 woningcorporaties voeren geen gestructureerd overleg, doorgaans omdat het zeer kleine organisaties zijn zonder «echte» huurdervertegenwoordigers. Ik kan echter niet beoordelen of het overleg met huurders inhoudelijk goed verloopt of niet. Ik beschik niet over gestructureerde informatie desbetreffend. Daar waar signalen over verstoorde verhoudingen mij bereiken, laat ik VROM medewerkers in overleg treden met partijen om op deze wijze het overleg weer vlot te trekken en goede verhoudingen te helpen creëren.

In totaal hebben de toegelaten instellingen ruim € 14 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties, € 1 miljoen meer dan het jaar daarvoor. Gemiddeld besteedden de woningcorporaties hieraan € 5,66 per woongelegenheden. Deze bedragen liggen lager dan vermeld in de voornemens van de toegelaten instellingen (circa € 15,5 miljoen resp. € 6,50 gemiddeld per woongelegenheden).

2.6 Wonen en zorg

Het aantal volledig toegankelijke woningen is in 2003 toegenomen van 539 400 naar 580 000 woningen. 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 discrepantie tussen vraag en aanbod. Woningcorporaties bouwden en verbouwden aanmerkelijk meer woningen dan gepland die onder de definitie van toegankelijke woning vallen (8 500 gepland, ruim 41 000 gerealiseerd). Mogelijk hangt de grote toename ook samen met een nauwkeuriger in beeld brengen van deze woningen in de voorraad. Uit een nader onderzoek van VROM in samenwerking met het RIGO komt echter duidelijk naar voren dat woningcorporaties in 2003 zeer veel woningen bouwden en verbouwden in het kader van wonen en zorg en dit ook de komende jaren van plan zijn.¹ In 2003 beschikten de woningcorporaties daarnaast over 301 100 woningen geschikt voor ouderen en voor gehandicapten, een stijging met 7% ten opzichte van 2002. Wel is het opvallend dat de voorraad woningen voor bijzondere doelgroepen is afgenomen van 14 000 naar 12 700 woningen. Er was juist een toename van dit soort woongelegenheden verwacht mede met het oog op de huisvesting van dak- en thuislozen. Bijna 28% (was 25%) van de woningcorporaties bemiddelt bij arrangementen voor wonen, zorg en dienstverlening. Dit komt het meeste voor in de provincies Drenthe en Zeeland, waar bovengemiddeld veel ouderen wonen.

Indien de aandacht voor wonen en zorg, voor toegankelijkheid van woningen, voor het aanbieden van zorgarrangementen de komende jaren net zo toeneemt als de afgelopen jaren, zou de taakstelling om eind 2009 ten opzichte van 2002 255 000 extra toegankelijke woningen te creëren gehaald kunnen worden.

¹ Prestaties van corporaties. Een illustratie van de activiteiten in 2003. RIGO research en advies, december 2004. In opdracht van het ministerie van VROM.

2.7 Studentenhuisvesting

In de afgelopen jaren kwam naar voren dat de huisvesting van studenten ernstig tekort schiet, ook buiten Amsterdam en Utrecht, waar traditioneel een tekort aan kamers bestaat. Een aantal woningcorporaties is specifiek actief als studentenhuisvester in een van de 18 studentensteden. Deze woningcorporaties zijn aangesloten bij Kences, het Kenniscentrum Studentenhuisvesting. Maar ook gewone woningcorporaties hebben dit type woningen in hun voorraad. Inmiddels staat studentenhuisvesting nadrukkelijk op de agenda. Uit de jaarstukken van de woningcorporaties komt naar voren dat in 2003 reeds honderden eenheden voor studenten werden opgeleverd, met name in Den Haag, Delft en Amsterdam. Er werd vooral naar creatieve (tijdelijke) oplossingen gegrepen: er werden containers en spaceboxen neergezet, te slopen panden werden vrijgegeven voor studenten, verzorgingshuizen die leeg kwamen te staan werden omgebouwd voor studenten, en heel recent werd een cruiseschip in Amsterdam afgemeerd en omgebouwd. Daarnaast wordt vooral ruimte gemaakt door de contractduur voor afgestudeerde studenten te beperken zodat dit type woonruimte weer beschikbaar komt voor studenten.

Met name Stichting DUWO uit Delft toont zich zeer actief in het creëren van woonruimte in Delft, Den Haag en Amsterdam. In Amsterdam zijn inmiddels meer woningcorporaties actief om studentenhuisvesting neer te zetten: samen willen zij in drie jaar tijd 2 000 extra eenheden bouwen. Ook in andere steden staan ambitieuze plannen op stapel bij woningcorporaties: in Eindhoven (> 1 000), Enschede (2 000 in de periode tot 2012), Nijmegen (> 1 000), Utrecht (> 2 200), Wageningen (1 000) en Maastricht.

De studentenhuisvesters werken inmiddels in veel gevallen samen met andere, rijkere woningcorporaties en zijn ook verder initiatiefrijk om de financiering rond te krijgen voor nieuwe projecten. Zo bouwde de Wasse-naarsche Bouwstichting 300 woningen in Den Haag, maar beheert DUWO deze woningen. In 2003 heeft de SSH Utrecht in samenwerking met Kences het initiatief genomen om via een Commanditaire Vennootschap andere woningcorporaties (17 in totaal) te laten participeren in een groot plan op de Uithof in Utrecht. Dit is een vorm van vrijwillige matching, waarmee € 23 miljoen was gemoeid.

Studentenhuisvesting is niet in alle steden een probleem: Arnhem, Breda, Haarlem en Rotterdam kennen nauwelijks een probleem.

2.8 Matching

Op basis van de jaarstukken over 2003 is ook getracht een indruk te krijgen van de aard en omvang van de vrijwillige matchingsinitiatieven. Het is niet mogelijk een totaalbeeld te geven van de totale financiële stromen, aangezien de sector vele vormen van matching kent. Wel kan een tamelijk sluitend beeld gegeven worden van de verschillende vormen van matching: collegiale financiering, cashpool, overname van bezit, beheer van bezit, speciale fondsen, schenkingen, fusies, participaties of mede-eigendom. Woningcorporaties ondernemen vele initiatieven, maar ze stellen zich daarbij zakelijk op: er moet ook een rendement behaald kunnen worden.

In de loop van 2004 heb ik mij nadrukkelijk gemengd in het stimuleren van matching, geconcentreerd op steun voor studentenhuisvesting en voor problemen die zich voor zouden kunnen doen in de aanpak van de 56 wijken. Ik heb het Woninginvesteringsfonds (WIF) benaderd om en ik heb 20 rijke woningcorporaties aangeschreven te investeren in studentenhuis-

vesting. Vervolgens heb ik deze 20 corporaties aangesproken. Deze acties hebben ertoe geleid dat door het WIF en een deel van deze corporaties in 2004 hebben toegezegd financiële middelen te verstrekken (ongeveer € 35 miljoen), waardoor met name projecten in Utrecht en Nijmegen van start kunnen gaan. Een aantal corporaties heeft negatief gereageerd, anderen beraden zich nog over mogelijke toezeggingen in 2005. Deze zijn van belang voor het doorzetten van projecten in Den Haag en later in Leiden en Delft.

Ik heb tot op heden geen aanwijzing gegeven aan individuele corporaties om te matchen met andere corporaties, omdat dit nog niet nodig is gebleken. Wel vindt er bij sommige corporaties en gemeenten overleg plaats om de opgave te laten matchen. Een voorbeeld daarvan betreft bijvoorbeeld de inspanningen van gemeente en Woningstichting Centrada in Lelystad.

Het meest vernieuwende en succesvolle initiatief uit 2003 was de oprichting van de Commanditaire Vennootschap door de Stichting Studenten Huisvesting in Utrecht om het project Uithof III tot stand te brengen. Via een participatie hebben 16 woningcorporaties samen met de SSH de stichtingskosten van € 23 miljoen bij elkaar gebracht. De SSH is de behorend vennoot en zal het beheer voor het complex op zich nemen. Een ander voorbeeld speelt in Gouda, waar de Woningstichting Tergouw andere woningcorporaties in de regio gevraagd heeft om een bijdrage te leveren ter dekking van de onrendabele investering in een sociaal pension voor de opvang voor dak- en thuislozen. Daarop is positief gereageerd. Het meest voorkomend zijn de collegiale leningen: zachte leningen tegen gunstige voorwaarden. Een speciale vorm is de achtergestelde lening waarbij de vorderingen van andere schuldeisers voorgaan. Ook komt het voor dat pas wordt afgelost op de lening, als het vermogen van de corporatie een bepaald niveau heeft bereikt. Enkele tientallen woningcorporaties hebben elkaar dit soort leningen verstrekt, variërend van enkele tonnen tot tientallen miljoenen.

Schenken komen in een paar uitzonderingen voor en het betreft kleine bedragen. Ook is er sprake van een cashpool: een gezamenlijke rekening waarbij wordt afgesproken dat het saldo altijd nul of positief is en na uitputting door de een wordt aangevuld door een of meerdere anderen. In de hier beschreven vorm is het niet aangetroffen in de jaarstukken, maar wel in een vorm die erop lijkt. Zeven Groningse woningcorporaties hebben de Stichting voor Gemeenschappelijk Beheer en Administratie (SGBA) opgericht. Binnen de SGBA vindt matching op verschillende manieren plaats, onder andere door uitruil van liquide middelen.

Behalve via financiële middelen, komt matching ook veel voor via het bezit. Woningcorporaties die slecht bij kas zijn, verkopen bezit aan andere woningcorporaties. Zo heeft Centrada in Lelystad 60 woningen verkocht aan een Drentse corporatie. Verkoop van bezit komt regelmatig voor, zowel in het kader van matching als in het kader van herstructurering, maar door de verplichting overdrachtsbelasting te betalen, is deze vorm niet meer zo aantrekkelijk. Het komt ook voor dat woningcorporaties samen projecten ontwikkelen en dus mede-eigenaar zijn. Ook komt het voor dat het eigendom en het beheer gescheiden worden. Zo financiert Woonmaatschappij Maasland uit Brabant de bouw van een woonzorgcentrum voor wat betreft de woonkosten in Pijnacker, terwijl de lokale corporatie het complex beheert.

Een aparte vorm van matching betreft het Wooninvesterings Fonds (WIF), een initiatief van Woonmaatschappij Maasland waarbij enkele tientallen andere woningcorporaties betrokken zijn. Het WIF bestaat al een aantal jaren en levert vooral gunstige leningen. Het is echter de bedoeling het WIF om te vormen tot een landelijke verkoopcorporatie. Als vereniging is

deze verkoopcorporatie reeds opgericht, het toelatingsverzoek is bij VROM en het CFV ingediend. Nadat voldoende financiële garanties geleverd zijn, kan de toelating formeel afgerond worden. Aedes benadert woningcorporaties actief in verband met deze garanties. Naar verwachting wordt de toelating begin 2005 afgerond. De verkoopcorporatie koopt bezit van woningcorporaties met (maar ook zonder) een herstructureringsstaakstelling. Die corporatie krijgt daarvoor liquide middelen die zij kan benutten voor de herstructurering. Zij blijft overigens het bezit wel beheren. De verkoopcorporatie probeert daarna de overgedragen woningen verder uit te ponden en genereert op die manier weer middelen om nieuw bezit aan te kopen. Voor deze vorm van matching geeft het ministerie van Financiën vrijstelling van overdrachtsbelasting op voorwaarde dat de middelen op korte termijn aantoonbaar in de herstructurering worden ingezet. Indien die relatie er niet is, wordt de vrijstelling niet gegeven en indien de investering niet plaatsvindt kan de belastinginspecteur alsnog heffen.

De meest vergaande vorm van matching kan een fusie zijn, maar niet alle fusies zijn ingegeven vanuit een financieel oogmerk. De fusie van vier woningcorporaties enige jaren geleden, waaruit de Alliantie (Amersfoort, Hilversum, Amsterdam, Almere) is voortgekomen, hanteert wel een interne matchingsreserve waaruit geput kan worden voor onrendabele investeringen en herstructurering. Dit is bijvoorbeeld gunstig voor de aanpak in Amsterdam.

Er zijn echter ook een paar onafgemaakte fusies die nadrukkelijk een matchingskarakter dragen. Zo was het de bedoeling dat drie Limburgse woningcorporaties gezamenlijk met Stichting Woningbeheer Limburg (de eind jaren '90 gesaneerde WBL) zouden fuseren en daarmee het oude «probleem» WBL oplossen. Ook zou de fusie tussen drie Amsterdamse woningcorporaties met als vierde de saneringscorporatie Nieuw Amsterdam een matchingsfusie zijn. In beide gevallen is uiteindelijk gekozen voor een beperkte fusie zonder de saneringscorporaties. In beide gevallen hangt het op het feit dat een van de andere woningcorporaties een vereniging is, en geen stichting, waarbij enkele leden van de verenigingsraad omzetting naar stichting en verdergaande fusie tegen hielden. Wel is in beide gevallen toch gekozen voor vergaande samenwerking en matching.

In het voorjaar zal ik u informeren over de voortgang in het project 56-wijken. Hierbij zal ik u tevens nader informeren over matching.

Paragraaf 3 De financiële continuïteit

3.1 De vermogenspositie

De positieve trend in de financiële ontwikkeling van woningcorporaties in de afgelopen jaren heeft zich in 2003 doorgezet. Het weerstandsvermogen op basis van waardering tegen historische kostprijs stijgt naar € 15,8 miljard (was € 15,1 miljard). Op grond van de door corporaties opgegeven bedrijfswaarde komt het weerstandsvermogen uit op € 36,9 miljard (was € 33,2 in 2002). Na aftrek van een aantal door het CFV toegepaste correcties op de door corporaties opgegeven bedrijfswaarde, in verband met onzekerheid van het realiseren van de toekomstige kasstromen, resulteert een vermogenspositie in 2003 van € 27,8 miljard (was € 23,8 in 2002). Het gecorrigeerd weerstandsvermogen, verminderd met het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen (het vermogen dat het CFV noodzakelijk acht voor het waarborgen van de financiële continuïteit), resulteert in een (onrendabele) investeringsruimte in 2003 van € 14,9 miljard. Dit was € 10,9 miljard in 2002, een stijging met bijna € 4 miljard. De (onrendabele) investeringsruimte daalt vervolgens naar € 13,6 miljard in 2008. De

ongelijke verdeling daarvan over het land is ten opzichte van 2002 niet veranderd. De verbetering van de vermogenspositie in 2003 is een gevolg van meerdere factoren. In de eerste plaats neemt het vermogen toe door de gerealiseerde winst op de verkoop van huurwoningen en nieuwbouwoopwoningen, deels gecompenseerd door de onrendabele investeringen van nieuw gebouwde woningen (59% van de winst; 42% in 2002). Daarnaast is sprake van een hogere bedrijfswaarde als gevolg van de restwaarde van de grond. Op basis van de aangepaste richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) voor woningcorporaties kunnen deze in de bedrijfswaarde worden opgenomen. Tenslotte speelt de aanhoudend lage rente op langetermijnleningen een gunstige rol.

De van eerdere prognoses afwijkende daling in 2008 wordt vooral veroorzaakt door de hoge prognoses van woningcorporaties inzake nieuwbouw en de verwachte forse onrendabele toppen. De praktijk heeft de afgelopen jaren geleerd dat de realisatie altijd is achtergebleven bij de prognoses. Voor de komende vijf jaar verwachten woningcorporaties dat de verwachte opbrengst van de verkoop van huurwoningen en nieuwbouwoopwoningen nagenoeg geheel aangewend wordt voor de onrendabele investeringen van nieuw te bouwen woningen. Het door woningcorporaties voor de komende jaren geraamde aantal nieuwbouwwoningen ligt gemiddeld per jaar drie keer zo hoog dan in de afgelopen jaren werd gerealiseerd (13 000 huurwoningen). Uit de cijfers van de afgelopen jaren blijkt dat circa tweederde deel van de raming wordt gerealiseerd.

Tabel 4 Financiële kengetallen 2001–2002–2003

	Nominaal x € 1 miljoen		
	2001	2002	2003
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	10 973	12 764	14 032
Egalisatierekening	871	567	393
Voorzieningen	2 692	2 538	2 355
Gepresenteerd weerstandsvermogen	14 451	15 052	15 782
Gecorrigeerd weerstandsvermogen	23 049	23 774	27 816
Gewenst weerstandsvermogen	12 746	12 911	12 951
Vermogensovermaat	10 303	10 863	14 865
Boekwaarde	66 734	67 987	69 179
Bedrijfswaarde	80 855	83 925	86 656
Balanstotaal	82 992	83 075	

3.2 Het jaarresultaat

Het positieve jaarresultaat is vooral veroorzaakt door de verkoopopbrengsten van bestaande woningen (ondanks het lagere totale aantal) en van de verkoop van nieuw gebouwde koopwoningen.¹ Het gerealiseerde rendement op vastgoed is met 7% hoger dan de prognose en vloeit vooral voort uit het rendement op de verhuuractiviteiten. Naast het positieve jaarresultaat speelt het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening. Dit was in 2003 licht positief en hoger dan in 2002. Opvallend aspect hierbij wordt gevormd door het (relatief hoge) niveau van de bedrijfslasten. Deze zijn in 2003 met 2,5% toegenomen. De personeelskosten zijn daar met name debet aan met een stijging van 14,8%, voornamelijk als gevolg van een eenmalige werkgeversbijdrage in 2003 aan het bedrijfstakpensioenfonds. Exclusief deze bijdrage zijn de personeelskosten toegenomen met 2,9%.

Ten opzichte van 1998 zijn de lasten in 2003 43% hoger, terwijl de inflatie in diezelfde periode met 15% is toegenomen. Het aandeel van de lasten in de huuropbrengst neemt jaarlijks toe en is inmiddels gestegen tot ruim 52% (in 1998: 44%). Voor 2004 verwachten woningcorporaties dat dit aandeel verder toeneemt tot ruim 53%. De ontwikkeling van de bedrijfs-

¹ Het CFV betreft hierbij alle verkopen, ook de verkopen tussen corporaties en aan beleggers. Met name de verkoop tussen corporaties is sterk verminderd. Verkoop aan huurders nam juist toe.

lasten en dan met name de personele lasten baren mij zorgen. Ondanks de schaalvergroting en de relatieve kalmte op de woningmarkten blijven de bedrijfslasten jaarlijks toenemen. De hoogte van de lasten gemiddeld per woning loopt tussen woningcorporaties flink uiteen. Voor het krijgen van een beter inzicht in het lastenniveau wordt door het CFV in 2005 nader onderzoek uitgevoerd. Woningcorporaties verwachten dat het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening jaarlijks toeneemt in de prognosejaren. De praktijk leert echter dat dit jaarlijks achterblijft bij de verwachting.

Tabel 5 Resultaat: baten en lasten

	Nominaal x € 1 miljoen		
	2001	2002	2003
Jaarresultaat	1 012	797	725
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	55	62	121
Verkoopwinst	952	1 230	1 309
Onrendabele investeringen	414	519	864
Bedrijfsopbrengsten	10 665	10 924	11 183
Rentelasten	4 598	4 173	3 724
Personeelslasten	1 101	1 222	1 403
Waarvan sociale lasten	?	?	345
Lasten onderhoud	2 371	2 617	2 633
Overige bedrijfslasten	1 843	2 183	2 139

Het CFV zet vraagtekens bij dit gunstige beeld van de financiële ontwikkeling van de sector en plaatst de kanttekening dat de berichtgeving van woningcorporaties over vernieuwings- en herstructureringsactiviteiten verbeterd moet worden. Dit is overeenkomstig mijn eigen waarnemingen. Door het achterblijven van de aanpak c.q. het in onvoldoende mate opgeven door woningcorporaties van de voorgenomen productie, is de financiële ontwikkeling positiever dan deze naar verwachting zal (moeten) zijn.

Het CFV stelt ook dat de aantallen aankopen en verkopen lager zijn dan in 2002 en de investeringen in woningverbetering fors zijn toegenomen. Op basis van deze constatering acht het CFV het dringend gewenst dat door woningcorporaties een strategisch inzicht wordt ontwikkeld op de noodzakelijke vernieuwing van de vastgoedportefeuille op de lange termijn. De door het Fonds beoordeelde prognoseperiode is vijf jaar, terwijl de aanpak van de woningverbetering ook in de periode daarna fors moet worden opgevoerd. Een niet onbelangrijk aspect daarbij vormt het welslagen van de herhuisvesting.

Ik constateer dat slechts de verkopen tussen woningcorporaties drastisch afgenomen zijn en daarmee de geldstromen binnen de sector. Verkopen aan derden buiten de sector zijn juist toegenomen en de boekwinsten daarop zijn opgelopen naar € 1,3 miljard. Ook de nieuwbouw is toegenomen. De totale investeringen in onderhoud zijn afgenomen, de investeringen in verbetering zijn toegenomen. Ik constateer dan ook dat woningcorporaties bezig zijn met het creëren van fysieke ruimte en financiële ruimte om in de nabije toekomst relatief grote aantallen woningen te kunnen bouwen, zoals ook elders in deze brief blijkt. Ik deel de conclusie van het CFV dat woningcorporaties een strategisch inzicht moeten ontwikkelen en dit moeten vertalen naar hun planning op korte termijn en hun prognoses in de jaarstukken.

3.3 Onderzoeken door het CFV

Het CFV zal in 2005 het onderzoek opleveren naar de stijging van de bedrijfslasten. In 2004 heeft het CFV het rapport «Sturen op rendement» uitgebracht. Dit is een instrument om interne toezichthouders te stimu-

leren met rendementkengetallen te werken, omdat deze cijfers het financiële presteren inzichtelijker maken. Ook de door het CFV ontwikkelde financiële benchmarks kunnen als zodanig gezien worden. Het CFV verwerkt reacties uit het veld op beide producten en werkt verder aan de bruikbaarheid van deze financiële instrumenten.

Paragraaf 4: individueel oordeel en werkdomein van woningcorporaties

4.1 Individueel oordeel financieel, rechtmatigheid en volkshuisvestelijk presteren

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 is mede gebaseerd op de door de woningcorporaties opgestelde verantwoordingsstukken en bestaat uit drie elementen: een oordeel over de naleving van wet- en regelgeving; een oordeel over het gevoerde financiële beleid en beheer en een oordeel over de volkshuisvestelijke prestaties.

Voor het verslagjaar 2003 is het oordeel over de volkshuisvestelijke prestaties gericht op grote woningcorporaties (103) werkzaam in de G30 gemeenten. Bij de selectie van deze woningcorporaties heb ik mij laten leiden door de nieuwbouw en herstructureringsopgave in deze steden. In 2003 waren 538 woningcorporaties actief¹. Bij 451 van de onderzochte woningcorporaties zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd (84% van het totaal). Het CFV stelt vast dat 513 woningcorporaties de komende vijf jaar individueel beschikken over een weerstandsvermogen dat hoger is dan het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen. Dit kan dus verschillen per corporatie, al naar gelang de individuele risico-opslag.

Oordeel over rechtmatigheid

Bij de beoordeling van de naleving wet- en regelgeving heb ik ook laten beoordelen of woningcorporaties de richtlijnen voor nevenactiviteiten en verbindingen op grond van onder meer MG 99-23 en MG 2001-26 naleven. Bij 87 (vorig jaar 48) van de 538 onderzochte woningcorporaties is op grond van de verslaglegging over 2003 om nadere informatie gevraagd of zijn onrechtmatigheden geconstateerd. Aard van de gemaakte opmerkingen betreffende de rechtmatigheid: verstrekken van hypotheek en/of geldleningen buiten de sector (49), bouwen van woningen boven de verantwoordingsgrens van € 200 000 zonder goede verantwoording (17), verkoop van woningen met een taxatie die niet is afgenomen door een onafhankelijke taxateur (9), betrokkenheid bij makelaardij (3), bouwen dan wel aankoop van commercieel vastgoed (3), samenstelling Raad van Commissarissen voldoet niet aan de eisen van het Bbsh (2), niet-toegestane nevenactiviteiten bij de exploitatie van een glasvezelnetwerk (2), ontbreken van een klachtencommissie (1). In alle zaken is de woningcorporatie 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

¹ In de eerste helft van 2003 zijn er nog 11 fusies gepasseerd, waardoor het CFV uiteindelijk advies uitbracht over 527 woningcorporaties.

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

Van de financieel gezonde woningcorporaties heeft ruim de helft een gecorrigeerd weerstandsvermogen van meer dan drie keer het minimaal noodzakelijk vermogen en circa 80% een gecorrigeerd vermogen van meer dan twee keer dit vermogen. Van de financieel gezonde woningcorporaties verwacht 50% (dit was 60%) een toenemend gecorrigeerd weerstandsvermogen in de vijf prognosejaren tegenover. Bijna alle woningcorporaties met een dalend vermogen beschikken over een ruime marge boven het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen. Van de 527 woningcorporaties, waarover het CFV een financieel oordeel heeft gegeven, zijn 40 (8%) woningcorporaties nader onderzocht (in 2002 nog 70, 13%). Van deze woningcorporaties is op grond van aanvullende informatie gebleken dat bij 26 woningcorporaties geen twijfels bestaan over de financiële continuïteit. Bij de resterende 14 woningcorporaties is sprake van een financieel zwakke positie. De samenstelling is als volgt:

Tabel 7: Resultaat financiële beoordeling

Categorie	Omschrijving	Aantal 2002	Aantal 2003
B1	Na het verslagjaar zijn aantoonbaar maatregelen genomen	9	3
B2	Besloten is de komende tijd aanvullende maatregelen te nemen	7	3
B3	Aanvullende maatregelen zijn in voorbereiding, maar besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden	4	5
Subtotaal		20	11
C	Onvoldoende maatregelen	1	1
D	Saneringscorporaties	2	2
Totaal		23	14

Oordeel over volkshuisvestelijke prestaties

Bij de beoordeling van de volkshuisvestelijke prestaties van de geselecteerde woningcorporaties werkzaam in de G30 zijn de prestaties met betrekking tot de herstructureringsactiviteiten, zoals sloop en vervangende nieuwbouw, overige nieuwbouw en verkoop aan particulieren geplaatst in het kader van de aanstaande Woningbouwafspraken, de afspraken uit het ISV 1 in relatie met het aanstaande Meerjaren Ontwikkelingsprogramma van het ISV 2 en de prestatieafspraken voor de versneling van de herstructurering.

Ten aanzien van de jaarverslagen is vastgesteld dat een kwart daarvan onvoldoende inzicht geeft in de prestaties van de woningcorporaties en/of hun voornemens in de komende jaren. Ik vind dat dit moet verbeteren. Het jaarverslag moet op een inzichtelijke manier verantwoording bieden en een betrouwbare bron zijn voor zowel interne als externe toezichthouders. Daarnaast is het jaarverslag ook voor andere stakeholders, zoals gemeenten en huurders, een belangrijke bron van informatie.

In 2003 hebben de 103 door mij geselecteerde woningcorporaties in de G30 in totaal 6 348 nieuwe woningen gebouwd. Daarnaast hebben deze woningcorporaties ruim 6 566 woningen verkocht aan (ex) huurders en 7 876 woningen gesloopt. Hoewel deze cijfers over 2003 een stijging vertonen ten opzichte van 2002 ben ik van mening dat, gelet op de opgave die in de G30 gemeenten ligt, de woningcorporaties een groter aandeel voor hun rekening kunnen en moeten nemen. Ten aanzien van de stedelijke vernieuwing lijkt zich een kentering te voltrekken. Na jaren van plannen maken, wordt nu een begin gemaakt met de uitvoering. Dit komt vooral tot uiting in de sterk gestegen aantal gesloopte woningen waardoor ruimte ontstaat voor nieuwbouw. De gestegen verkoopopbrengsten maken dit ook financieel mede mogelijk. In de jaren tot 2008 zullen deze 103 corporatie jaarlijks zo'n 20 000 nieuwe woningen opleveren, een kleine 8 000 verkopen aan huurders en meer dan 10 000 woningen slopen.

Op basis van mijn individueel oordeel is in de afgelopen periode in de media een beeld ontstaan over corporaties die zich niet aan de wettelijke regels houden en een overheid die wispelturig regels hanteert. Ik wil dit beeld bij deze nuanceren. Om met het laatste te beginnen: daar waar VROM in het verleden constateerde dat corporaties zich niet aan de regels hielden (bijvoorbeeld door het verstrekken van leningen) is daar steeds op gereageerd. Door de dit jaar gehanteerde toets, werd in meer gevallen dan in voorgaande jaren een mogelijk onrechtmatig verstrekte lening geconstateerd. In veel gevallen moet overigens aan de hand van meer informatie nog bezien worden of er een onrechtmatigheid heeft plaatsgevonden.

Toch heeft de aandacht van de media mij ook verheugd, omdat blijkt dat er meer belangstelling is ontstaan voor corporaties, en daarmee de druk op corporaties toeneemt om prestaties op te leveren. Als minister wil ik meer inzicht krijgen in de prestaties van individuele corporaties. Ook wil ik u en andere stakeholders meer inzicht verschaffen in deze prestaties in relatie tot belangrijke opgaven. Ik zie die opgaven vooral op het terrein van nieuwbouw (met daarbij bijzondere aandacht voor woningen voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte), herstructurering van wijken en studentenhuisvesting. Bij mijn oordeel over 2003 heb ik mij gericht op de circa 110 corporaties die werkzaam zijn in de G30. Daar ligt met name de moeilijke opgave in de herstructurering, (vervangende) nieuwbouw en studentenhuisvesting. Op basis van mijn constatering verwacht ik met een aantal van deze corporaties in gesprek te raken over het erkennen van de opgaven en het streven naar een gerichte aanpak.

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 2003 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 al dan niet in het kader van leefbaarheid. Dit is doorgaans toegestaan indien er een direct substantieel causaal verband met de kerntaken bestaat.

In 2003 zijn 27 voornemens tot nevenactiviteiten aan VROM voorgelegd. Het betrof 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.

In 2004 zijn 19 voornemens tot nevenactiviteiten aan VROM gemeld. Ook in 2004 betrof het met name projectontwikkeling van andersoortig vastgoed (8 gevallen), makelaardijen (2), bemiddelen voor zorg (2), het verstrekken van geldleningen (2) en overige zaken (5). Dit laatste betreft met name de betrokkenheid van woningcorporaties bij de aanleg en exploitatie van een glasvezelnetwerk. Daarvan is in algemene zin gesteld, dat een corporatie wel de *last meter* mag aanleggen (de kabel in de woning en op het perceel tot de erfscheiding), maar niet het hoofdnet of de tussenschakel mag aanleggen. Dat dienen kabelbedrijven zelf te doen. In twee gevallen is goedkeuring onthouden: het betreft een geval waarbij door woningcorporaties leningen aan kopers verstrekt werden en gedwongen winkelnering in de bemiddeling naar de zorg. In acht gevallen zijn de voornemens van de corporatie zodanig ingeperkt na overleg met VROM, dat het in gewijzigde vorm alsnog kon doorgaan. De Raad van State (RvSt) heeft in 2004 uitspraak gedaan over een reeds lang slepende kwestie rond makelaarsactiviteiten door woningcorporaties. Na de rechter, heeft ook de RvSt VROM in het gelijk gesteld dat een corporatie niet mag optreden als makelaar, behalve om eigen bezit te verkopen. Deze duidelijkheid biedt nu de mogelijkheid de overige 7 woningcorporaties die makelaardijen hebben door middel van een aanwijzing te verbieden dit te continueren.

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 2004 zijn de door VROM ontvangen prestatieafspraken die betrekking hebben op dat jaar geanalyseerd, zowel op inhoud als op aard. Ook is gekeken naar de afspraken in het kader van de prioritaire wijkaanpak.

In 2004 werden in totaal 283 overeenkomsten geïnventariseerd tussen gemeenten en woningcorporaties (in 2003 waren dit 319 overeenkomsten) en dit had betrekking op ongeveer 1 miljoen sociale huurwoningen. De afspraken die gemaakt werden en worden over de 56 prioritaire wijken zijn hierin niet inbegrepen (eind december waren 45 overeenkomsten getekend, 25 daarvan werden geanalyseerd).

Van alle woningcorporaties hebben 198 woningcorporaties (was 219) met 159 gemeenten (was 177) een prestatieovereenkomst gesloten. In 2004 betreft het dus 37% (was 40%) van de woningcorporaties en 33% (was 36%) van de gemeenten. Hoewel het aantal gemeenten en woningcorporaties door fusie en samenvoeging afnam, nam het aantal overeenkomsten absoluut en relatief meer af. Veel oude, meerjarige afspraken liepen af en werden niet gelijk vernieuwd in 2004. Ook in 2005 zullen veel afspraken verlopen: 84 van de 283.

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. Ik zal de sector begin 2005 oproepen alle desbetreffende documenten aan VROM te zenden.

Van de G26 hadden begin 2004 zeven gemeenten geen vastgelegde afspraken. Het betreft: Almelo, Arnhem, Den Bosch, Emmen, Leeuwarden, Venlo en Zaanstad. In alle G30 steden wordt hard gewerkt aan afspraken die betrekking hebben op de 56 prioritaire wijken; zo zijn er in Leeuwarden en Arnhem al wel realisatieovereenkomsten gesloten voor die wijken, beschikt Venlo inmiddels over een raamovereenkomst en worden in Emmen generieke de stad betreffende afspraken opgesteld, met een verbijzondering voor de prioritaire wijk. Almelo kiest voor de invalshoek vanuit die wijk, waarna wordt opgeschaald naar het niveau van de stad. De stand van zaken in Den Bosch is nog niet duidelijk.

Landelijk gezien worden relatief veel afspraken gemaakt over de kernvoorraad, nieuwbouwproductie, woonruimteverdeling, senioren, herstructurering algemeen, verkoopbeleid, de fysieke leefomgeving en de verdeling van kosten tussen gemeente en corporatie (allemaal meer dan 60%). Deze thema's komen overeen met vorig jaar. De afspraken over seniorenhuisvesting springen er uit: deze doelgroep is duidelijk speerpunt geworden in de overeenkomsten. Daar staat tegenover dat er over studentenhuisvesting, nieuwbouw van sociale koop, tussenvormen van verkoop of particulier opdrachtgeverschap weinig afspraken gemaakt worden, ook dit komt overeen met voorgaand jaar. De verwachting dat meer afspraken betrekking zouden hebben op studenten, starters en dak- en thuislozen is nog niet uitgekomen. Wat studentenhuisvesting betreft gebeurt er echter wel heel veel (zie elders in deze brief). Over matching of financiële continuïteit zijn nauwelijks afspraken gemaakt, maar dat is meer een zaak van

de sector onderling. De onderzoekers constateren dat bepaalde thema's in de analyse zouden moeten worden toegevoegd: het valt op dat woningcorporaties en gemeenten steeds meer afspraken over grondposities maken alsmede over de overname van woonwagens en standplaatsen. Deze thema's zullen volgend jaar ook worden onderzocht.

De afspraken in de G26, G4 en overig Nederland hebben accenten die samenhangen met het stedelijke dan wel landelijke karakter. In de G4 wordt in 80% wel afspraken gemaakt over de huisvesting van dak- en thuislozen, in de G26 en landelijk worden die afspraken minder gemaakt. Herstructurering komt uiteraard het meest voor in de G4 en G26 en is volledige inzet van de afspraken over de prioritaire wijken. Sociale veiligheid is ook een thema dat in hoge mate wel in de afspraken van de G4 en G26 voorkomt (70%).

Aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen komt juist met name buiten de grote steden aan bod. In de steden worden overwegend multilaterale afspraken gemaakt, in de kleinere gemeenten voornamelijk bilaterale.

Uit de analyse komt naar voren dat er duidelijk een ontwikkeling is om meer concrete afspraken te maken. De handelingsafspraken zijn ongeveer gelijk gebleven (maar enorm toegenomen in de G4) en de garantieafspraken zijn duidelijk toegenomen. De onderzoekers constateren dat de 66 nieuwe algemene afspraken uit 2004 veel concreter van aard zijn dan de afspraken die in voorgaande jaren zijn afgesloten. Daarnaast zijn met name de afspraken in de 56 wijken concreet en deze lijken meer op projectcontracten met aantallen te verkopen, te slopen en te bouwen woningen, met harde tijdlimieten en een grote planhorizon (5 tot 10 jaar). Verwacht wordt dan ook dat deze overeenkomsten eerder tot daadwerkelijke uitvoering zullen leiden dan generieke prestatieafspraken. Inhoudelijk is de rode draad door deze overeenkomsten het verruimen van de differentiatie in de wijk door sloop en vervangende nieuwbouw in de duurdere segmenten huur en door het toevoegen van meer koopwoningen. Deze afspraken gaan vaak verder dan puur fysieke ingrepen in de voorraad; ook zijn er afspraken opgenomen over economische bedrijvigheid, sociale veiligheid en buurtbeheer.

Landelijk zijn de «hardere» afspraken (garantie, handelen, transactie) gegroeid naar 40% (in de G4 50%).

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

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

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