

Vergaderjaar 1999–2000

**24 508**

**Volkshuisvestingsbeleid**

**Nr. 58**

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 december 1999

**Inleiding**

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), sturen toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven jaarlijks voor 1 juli hun jaarstukken aan de Minister. Voor 1 december stelt de Minister elke instelling individueel op de hoogte van zijn oordeel over de prestaties voor wat betreft het rechtmatig handelen, het doeltreffend optreden en de financiële continuïteit. Op basis van de jaarstukken en de bijlagen daarbij, informeer ik u conform het gestelde in artikel 43 a van het BBSH over de prestaties van de sector als geheel in 1998. In 1999 zijn een aantal onderwerpen nadrukkelijk aan de orde geweest zoals het sluitend stelsel, het interim toezichtsbeleid en het huurbeleid. Aangezien het Toezichtsverslag de prestaties in het verslagjaar 1998 behandelt, zal ik hier niet inhoudelijk op deze actuele discussies kunnen ingaan.

Het bijgevoegde Toezichtsverslag sociale-huursector 1998<sup>1</sup> is het vervolg op het Toezichtsverslag over 1997. Hierdoor is het mogelijk de prestaties van de instellingen te vergelijken met de resultaten van het voorgaande verslagjaar. Daarnaast is het nu mogelijk de prestaties over het verslagjaar 1998 te confronteren met de voornemens van de sector zoals deze aan u zijn gepresenteerd in de brief van 21 juli 1998 over de voorgenomen activiteiten toegelaten instellingen 1998 (TK 1997–1998, 25 600 XI, nr. 60).

In paragraaf 1 wordt ingegaan op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en prestaties in 1998. 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 voortgang van de herstructurering, de inspanningen van de instellingen op het gebied van leefbaarheid van buurten en wijken, de mate waarin duurzaam bouwen en verbeteren werden opgepakt en de voortgang van de overdracht van woonwagens en woonwagendplaatsen. Daarnaast

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

wordt de relatie tussen huurders en verhuurders nader beschouwd. In paragraaf 2 wordt de financiële situatie van de sector aan de orde gesteld. Ik heb het advies van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) bij de financiële analyses betrokken. In paragraaf 3 tenslotte wordt, op basis van de beoordeling die per instelling afzonderlijk is opgesteld, ingegaan op prestaties van de individuele instellingen. Tevens komen hier diverse rechtmatigheidskwesties aan de orde.

In het hierna volgende geef ik de belangrijkste ontwikkelingen weer en de conclusies die ik daaraan verbind. Tijdens het algemene overleg van 13 oktober jongstleden over het Toezichtsverslag 1997 werd gevraagd om meer gedetailleerde informatie, met name op het niveau van de grote steden alsmede op het niveau van wijken en buurten. In het bijgevoegde rapport treft u wel gedetailleerde informatie aan op het niveau van regio's en grote steden. Informatie op het niveau van wijken of buurten is niet beschikbaar omdat de kerngegevens niet zijn uit te splitsen op een dergelijk detailniveau.

## **Paragraaf 1: Volkshuisvestelijke ontwikkelingen en prestaties**

### *1.1 Huisvesten van de doelgroep: mutaties in de voorraad*

In 1997 was nog sprake van een geringe uitbreiding van het aantal woonruimten in eigendom van de sector met circa 1 550 woonruimten. Er was in een aantal provincies sprake van een inkrimping van de sociale huursector, veelal als reactie op de ontspanning op die woningmarkten. De instellingen reageerden daarop door minder nieuwbouw te realiseren en meer over te gaan tot sloop en verkoop van huurwoningen aan huurders. In 1998 is in meer provincies sprake van een inkrimping van de sociale huursector, met als gevolg dat per saldo landelijk voor het eerst sprake is van een afname van het aantal woonruimten in eigendom (excl. eenheden in bijzondere woongebouwen), met circa 3 000 (zie tabel 1).

85% (circa 2 miljoen woningen) van de totale sociale woningvoorraad bestaat uit goedkope woningen (huur tot f 600,-) en betaalbare woningen (huur tot f 810,-). Dit is een vermindering ten opzichte van 1997, toen ruim 88% tot de goedkope en betaalbare voorraad gerekend werd. Deze afname is een gevolg van de jaarlijkse huurverhoging. Hierbij moet worden opgemerkt dat de huurprijsgrenzen reeds enige jaren niet zijn gewijzigd. Overigens wordt momenteel bezien in hoeverre de huur- en inkomensgrenzen uit het BBSH kunnen worden afgestemd op de (geïndexeerde) grenzen die staan genoemd in het Huisvestingsbesluit (Huisvestingswet) en de Huursubsidiewet.

Uit het Woningbehoefte-onderzoek 1998 blijkt dat circa 1,6 miljoen doelgroephuishoudens momenteel zijn aangewezen op een huurwoning. In principe zijn er dus voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen om alle doelgroephuishoudens te huisvesten.

In 1998 werden evenveel sociale huurwoningen bijgebouwd als in 1997: 24 100. Dit aantal is minder dan verwacht was. Mogelijk spelen instellingen in op de ontspanning op de woningmarkt. Ook is de bouwproductie op VINEX-locaties in 1998 nog niet volledig op gang gekomen. Bij de herijking VINEX zal worden bezien of de opgave uiteindelijk wordt waargemaakt.

In 1998 nam het aantal gesloopte woonruimten toe tot ruim 7 600 (0,3% van het totale bezit). In 1998 behoort, evenals in 1997, 75% van alle gesloopte woonruimten tot de goedkope voorraad. Ook op provinciaal niveau blijven de eerder geconstateerde verschillen zichtbaar. Evenals in 1997 wordt relatief het meest gesloopt in het Noorden, maar ook in Zuid-Holland is in 1998 relatief veel gesloopt.

**Tabel 1 Mutaties in de voorraad**

	1997 Realisatie	1998 Realisatie	1998 voornemens Aove <sup>1</sup>	1998 voornemens Prognosemodel	1998 voornemens NPV
nieuwbouw	24 100	24 100	32 500	25 000	25 000/28 750
	13% goedkoop	15% goedkoop			
	87% overig	85% overig			
sloop	5 200	7 600	12 200	8 500	5 000/7 000
	80% goedkoop	75% goedkoop			
	20% overig	25% overig			
verkoop	25 000	26 700	23 300	14 000 (aan huurders)	16 000/20 000
	15 000 aan huurders	16 100 aan huurders			
	7 400 aan derden	6 300 aan derden			
	2 600 aan andere T.I.	4 300 aan andere T.I.			
aankoop	12 600	10 800	5 000	8 000 (van derden)	10 000
	2 800 van derden	2 500 van derden			
	5 200 van gemeenten	3 000 van gemeenten			
	4 600 van andere T.I.	5 200 van andere T.I.			
toename door overige mutaties	2 300	2 700			
per saldo toename/afname <sup>2</sup>	1 500	- 2 900			

<sup>1</sup> Aove is het zogenaamde activiteitenoverzicht waarin de instelling op individueel niveau hun voornemens in het begin van het verslagjaar kenbaar maken. Het hier vermelde aantal is tot stand gekomen door aggregatie van de individuele cijfers.

<sup>2</sup> Gecorrigeerd voor mutaties binnen de sector in verband met splitsingen en samenvoegingen.

Het aantal verkochte woonruimten *buiten* de sociale huursector is ten opzichte van 1997 met circa 22 450 woonruimten ongeveer gelijk gebleven. Van deze 22 450 verkochte woonruimten zijn circa 16 100 verkocht aan voormalige huurders van de instellingen. De verkoop aan huurders is daarmee ten opzichte 1997 met ruim 1 100 woonruimten toegenomen. Gezien de concurrentie van de koopsector met de duurdere huurwoningen blijkt ook in 1998 dat met name de duurdere huurwoningen worden verkocht. De goedkope huurvoorraad lijkt zoveel mogelijk in stand te worden gehouden voor het huisvesten van de doelgroep. Landelijk is ruim 80% van de verkochte woonruimten een huurwoning met een huurprijs boven de f 600,- per maand. Dit wijkt niet af van het beeld over 1997.

In 1997 is geconstateerd dat instellingen in zeer beperkte mate bezit aankopen van buiten de sociale huursector. Lag dat aantal in 1997 op circa 2 800, in 1998 is dat aantal met circa 2 500 zelfs nog iets lager. Een mogelijke verklaring hiervoor zijn de sterk gestegen aankooprijzen. Net als vorig jaar lijken de aankopen meestal incidenteel van aard. Evenals in 1997 vonden relatief de meeste aankopen plaats in Noord-Holland en met name in Amsterdam.

Met het oog op herstructurering en stedelijke vernieuwing is speciale aandacht besteed aan de vier grote steden en de overige rechtstreekse gemeenten in het kader van de Investeringsregeling Stedelijke Vernieuwing (ISV). Herstructurering van de voorraad is een breed begrip, met als uiteindelijk doel het vergroten van kwaliteit en diversiteit van eenzijdig opgebouwde wijken. Dit kan door onderhoud en verbetering van aangekocht en bestaand bezit, door sloop en vervolgens herbouw van een betere kwaliteit woningen, maar ook door verkoop van woningen aan huurders die willen kopen. In het licht van de herstructurering konden enkele resultaten gemeten worden te weten sloop, verkoop aan huurders en aankoop van buiten de sector. Het blijkt dat het aantal gesloopte woningen ten opzichte van 1997 is toegenomen, met name in Amsterdam (1 100) en Rotterdam (1 500 woningen). Utrecht en Den Haag blijven daar sterk bij achter (respectievelijk 88 en 98 woningen). In de ISV-steden

inclusief de grote vier werden bijna 5 500 woningen aan huurders verkocht. De aantallen verkopen aan huurders in de vier grote steden (1 200) zijn echter relatief gering. Ik constateer dat de activiteiten van de grote vier op het gebied van sloop, verkoop en aankoop bijna geheel voor rekening van Amsterdam en Rotterdam komen. Desondanks is het de vraag of de inspanningen in Amsterdam en Rotterdam voldoende zijn om invulling te geven aan de opgaven die voortvloeien uit de stedelijke vernieuwing. De activiteiten in Den Haag en Utrecht op deze terreinen blijven nog verder achter. Het volledig invulling geven aan de uitgangspunten van herstructurering is een proces dat meerdere jaren vergt. De werkelijke effecten ten aanzien van verbetering van de leefbaarheid in de steden, zullen over een reeks van jaren zichtbaar zijn.

### 1.2 Aantal instellingen, huren, leegstand, mutaties, woonwagens

Uit een aparte inventarisatie bleek dat in heel Nederland ruim 9 000 standplaatsen en ruim 3 000 huurwoningwagens aanwezig zijn. Toegelaten instellingen hebben hiervan 600 woonwagens en 1 500 standplaatsen in bezit. Dit is een geringe toename ten opzichte van het voorgaande jaar.

Het gemiddelde huurniveau is landelijk gestegen van f 615,- per maand in 1997 tot f 642,- per maand in 1998. Evenals voorgaande jaren is in 1998 de gemiddelde huurverhoging afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde huurverhoging in 1998 lag op 3,2% (inclusief harmonisatie). Dit is 0,3% lager dan in 1997.

**Tabel 2**

	1997	1998
totaal aantal inzendplichtige instellingen	821	791
gemiddeld huurniveau in guldens per woning	615	642
gemiddelde huurverhoging in procenten	3,5	3,2
leegstand > 3 maanden totaal aantal woonruimten	15 000	17 200
leegstand > 3 maanden in procenten totaal woningbezit	0,6	0,7
gemiddelde huurderving in guldens per woning	91	93
totale huurderving bedrag x 1 miljoen	223	226
mutatiegraad in procenten	10,7	10,3
woonwagens in eigendom toegelaten instellingen	584	616
standplaatsen in eigendom toegelaten instellingen	1 179	1 502

De mutatiegraad lag in 1998 met 10,3% lager dan het voorgaande jaar (10,7%). Van de goedkope huurwoningen werd bijna 90% toegewezen aan doelgroep huishoudens. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat de toewijzing van goedkope woningen adequaat gebeurt en dat deze woningen in hoge mate terecht komen bij diegenen die er gezien hun inkomenssituatie voor in aanmerking komen.

De structurele leegstand is in 1998 toegenomen. Landelijk gezien is dit een beperkt probleem. De problematiek concentreert zich echter in Groningen en Zeeland, gebieden met een ontspannen woningmarkt. Ook in Zuid-Holland en Flevoland neemt leegstand toe. Deze toename betreft vrijwel uitsluitend woonruimten die langer dan een jaar leeg staan. Op 31 december 1998 stonden circa 17 200 woonruimten langer dan 3 maanden leeg (0,7% van het totale woningbezit), terwijl dat een jaar eerder bijna 15 000 woningen waren. In 1998 komt het bedrag dat instellingen aan huurderving moesten incasseren op circa f 226 miljoen. In vergelijking met het voorgaande jaar is dat een beperkte toename van circa f 3 miljoen.

Ik constateer dat de trend van verdergaande schaalvergroting in de sector door middel van fusies doorzet. Het aantal inzendplichtige toegelaten

instellingen is ten opzichte van 1997 met 30 gedaald. Deze ontwikkeling kan soms tot een toename van de professionaliteit leiden. In mijn zienswijze echter is schaalvergroting op zich geen doelstelling. Het gaat om de vraag welke effecten dit heeft op bijvoorbeeld het huurniveau, de klantgerichtheid en de investeringspotentie van toegelaten instellingen. In de Nota Wonen zal hier nader op worden ingegaan.

### 1.3 Kwaliteitsbeleid

In 1998 werd in totaal f 5 556 miljoen aan onderhoud uitgegeven hetgeen een stijging is ten opzichte van 1997 toen de totale uitgaven f 5 371 miljoen bedroegen. Met name de uitgaven ten behoeve van klein/planmatig onderhoud zijn gestegen. De onderhoudsuitgaven in 1998 zijn echter in vergelijking met de voorgenomen activiteiten sociale-huursector 1998 een half miljard lager uitgevallen. En afgezet tegen het Prognosemodel constateer ik dat het uitgavenniveau reeds enige jaren aanzienlijk achterblijft.

In tabel 3 zijn de voorgenomen activiteiten en de voorspellende modellen NPV en Prognosemodel vergeleken met de realisatie.

**Tabel 3. Onderhoud en verbetering  
Onderhoud en verbetering in vergelijking met voorgenomen activiteiten, Prognosemodel en NPV (x i miljoen gulden)**

	Prognosemodel	NPV	Realisatie 1997	voorgenomen activiteiten 1998	realisatie 1998
klein onderhoud	5 256		3 858	4 523	4 125
onderhoud en verbetering	1 599		1 514	1 515	1 431
totaal onderhoud en verbetering	6 853	5 750-7 000	5 371	6 038	5 556

Ik constateer verder grote verschillen in uitgaven tussen de provincies. In de provincies Overijssel, Drenthe, Noord-Brabant, Friesland en in Flevoland is meer dan gemiddeld besteed aan onderhoud. De bestedingen in Groningen, Utrecht, Zuid-Holland en Zeeland liggen onder het gemiddelde. Mijn constatering in het Toezichtsverslag 1997 dat de investeringen in onderhoud achter blijven in enkele regio's met financieel minder draagkrachtige toegelaten instellingen, wordt hiermee bevestigd. De gegevens uit de jaarstukken geven echter geen inzicht in de feitelijke staat van onderhoud van het bezit. De resultaten van het onderzoek Kwalitatieve Woningregistratie (KWR) geven hierin meer inzicht. Deze resultaten zullen binnen afzienbare tijd beschikbaar zijn.

In 1998 zijn bij 54% van alle nieuwbouwwoningen DuBo-maatregelen getroffen. In 1997 was dit bij 44% van de nieuwbouwwoningen het geval. Ik concludeer dan ook dat er een groeiende aandacht bestaat voor duurzaam bouwen. Het percentage ligt boven de voor 1998 geformuleerde beleidsdoelstelling dat 50% van alle nieuwbouw met DuBo-maatregelen gerealiseerd zou worden (uitlopend naar 80% van alle nieuwbouw in 2000). Het is overigens niet duidelijk of in alle gevallen de VROM maatlat gehaald is. In het kader van het convenant Duurzaam Bouwen dat met de sector werd gesloten, wordt dit wel nader onderzocht. Het resultaat van de monitor Duurzaam Bouwen verwacht ik binnenkort. Ik ga er van uit dat deze monitor betere informatie zal opleveren ten aanzien van de inspanning van de instellingen op het gebied van duurzaam bouwen en verbeteren. In 1998 zijn door de instellingen ruim 75 700 verbeteringen uitgevoerd. Dertig procent hiervan is uitgevoerd met DuBo-voorzieningen. In 1997 werd bijna 47% van alle verbeteringen uitgevoerd met DuBo-maatregelen. Hier zie ik dan ook een achteruitgang.

#### 1.4 Leefbaarheid

In totaal werd in 1998 door de sector in Nederland ruim f 188 miljoen geïnvesteerd in de bevordering van de leefbaarheid. Vergeleken met 1997 is dat een toename van 10% (170 miljoen gulden in 1997). Het uitgaven-niveau komt overeen met de ramingen uit het NPV (f 125–f 250 miljoen) maar blijft achter bij het Prognosemodel (f 357 miljoen).<sup>1</sup> De grotere provincies met veel sociale woningbouw, Noord-Brabant, Noord-Holland en Zuid-Holland zijn, zoals kon worden verwacht, verantwoordelijk voor het grootste deel van de investeringen. In deze provincies tezamen wordt 54% van het landelijk totaal besteed. In de praktijk – zo blijkt uit analyse van de volkshuisvestingsverslagen – worden de investeringen in leefbaarheid met name gepleegd op het gebied van fysieke woonomgeving, veiligheid, sociale activiteiten en herstructureringsactiviteiten. Uit de jaarverslagen van de toegelaten instellingen komt geen duidelijk beeld naar voren in hoeverre in het kader van het bevorderen van leefbaarheid specifiek aandacht wordt geschonken aan de huisvesting van dak- en thuislozen.

#### 1.5 Huurders betrekken bij beleid en beheer

In het algemeen voldoen instellingen aan de (minimale) verplichting om tenminste eenmaal per jaar overleg met de huurders te voeren: 96% geeft aan gestructureerd overleg te voeren. Hierbij bestaan geen opvallende verschillen tussen de provincies. In de loop van 1999 heeft er een nulmeting plaats gevonden in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder. De resultaten daarvan zijn op 1 december jongstleden aan de Tweede Kamer gezonden. Ik onderstreep hier nog eens het belang dat ik hecht aan een voortvarende en adequate uitvoering zowel naar letter als naar geest van de Overlegwet.

Vorig jaar werd in het kader van de beoordeling van de jaarstukken 1997 geconstateerd dat niet overal klachtencommissies waren ingesteld. Vervolgens heeft de Inspectie Volkshuisvesting eind 1998 de instellingen zonder klachtencommissie de verplichting opgelegd zo spoedig mogelijk alsnog een commissie in te stellen. Inmiddels is nagenoeg overal een klachtencommissie ingesteld.

Gemiddeld besteedden toegelaten instellingen f 7,66 per woning aan financiële ondersteuning van huurdersparticipatie. De totale uitgave van toegelaten instellingen aan huurdersactiviteiten is in 1998 ten opzichte van 1997 gestegen van 18 naar 19,9 miljoen gulden.

### **Paragraaf 2 Financiële continuïteit**

#### 2.1 Landelijke kerncijfers

De belangrijkste financiële kerngegevens zijn in tabel 3 samengevat. Er is een positief jaarresultaat van f 1 327 miljoen in relatie tot het balanstotaal van f 179,5 miljard. Van dit positieve jaarresultaat van f 1 327 miljoen houdt f 331 miljoen verband met de groei van de herwaarderingsreserve, zodat het daarvoor gecorrigeerde resultaat f 996 miljoen bedraagt. Dit is 6,2% van het totale eigen vermogen van de sector. Het jaarresultaat is gunstig beïnvloed door f 1 949 miljoen boekwinsten op de verkoop van woningen. Het jaarresultaat is verlaagd als gevolg van de door de toegelaten instellingen gedane onrendabele investeringen van f 590 miljoen. Het jaarresultaat over 1998 na aftrek van de groei van de herwaarderingsreserve en exclusief de onrendabele investeringen en de boekwinsten uit woningverkoop bedraagt 363 miljoen gulden negatief.

<sup>1</sup> In de brief Voornomen activiteiten sociale huursector 1998 was sprake van het voornemen om f 1 528 miljoen te investeren in leefbaarheid. Het verschil met de realisatie in 1997 en 1998 is dermate groot dat er naar een nadere verklaring gezocht wordt.

**Tabel 4. Financiële kerngegevens toegelaten instellingen in Nederland, 1996 t/m 1998**

	1996	1997	1998
Aantal door het CFV onderzochte toegelaten instellingen <sup>1</sup>	853	761	718
Omvang woningbezit (x 1000)	2 442	2 410	2 434
Jaarresultaat (f mrd)	+ 0,717	+ 0,892	+ 1,327
Eigen vermogen (f mrd) <sup>2</sup>	14,637	14,797	15,909
Egalisatierekening (f mrd)	7,315	6,154	5,077
Voorzieningen (f mrd)	9,236	9,272	9,383
Weerstandsvermogen (f mrd) <sup>3</sup>	30,15	29,35	29,663
Bedrijfswaarde (f mrd) <sup>4</sup>	Onbekend	166,040	183,754
Balanstotaal (f mrd)	178,544	176,189	179,527
Solvabiliteit excl. Herwaarderingsreserve (%) <sup>5</sup>	8,2%	8,5%	8,9%

<sup>1</sup> voor 1996 zijn de cijfers inclusief de gemeentelijke woningbedrijven

<sup>2</sup> eigen vermogen = kapitaal, wettelijke en statutaire reserves, overige reserves (excl. herwaarderingsreserve)

<sup>3</sup> weerstandsvermogen = eigen vermogen + egalisatierekening + voorzieningen – immateriële activa

<sup>4</sup> voor 1997 betreft dit 90% van de toegelaten instellingen

<sup>5</sup> solvabiliteit excl. herwaarderingsreserve uitgedrukt als eigen vermogen gedeeld door balanstotaal

Het eigen vermogen bedraagt eind 1998 f 15,9 miljard. Behalve het eigen vermogen is vooral het totale weerstandsvermogen van de sector, bestaande uit eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserves), voorzieningen en egalisatierekening verminderd met de immateriële activa, een graadmeter voor de financiële positie van toegelaten instellingen.

De voorzieningen tonen door de jaren heen een stabiele omvang (in 1998 f 9,4 miljard). Het weerstandsvermogen daalt in de loop der tijd, omdat uit de egaliseringsreserve bruteringsgelden worden onttrokken ter vervanging van de in 1995 – met de brutering – afgekochte Rijkssubsidies. Het weerstandsvermogen stijgt echter door de vermogensaanwas vanwege de in doorsnee positieve jaarresultaten van de toegelaten instellingen. Ten opzichte van 1997 is het weerstandsvermogen in 1998 per saldo met ruim f 300 miljoen gestegen tot f 29,7 miljard. De solvabiliteit is landelijk gemiddeld 8,9% tegen 8,2% in 1996 en 8,5% in 1997 (exclusief herwaarderingsreserves).

## 2.2. Vermogenspositie

Indien de ontwikkelingen van de financiële positie van de toegelaten instellingen – gemeten als het eigen vermogen per woning exclusief herwaarderingsreserve – voor de periode 1996 tot en met 1998 op het niveau van provincies en landsdelen worden geanalyseerd, tekenen zich verschillen in de financiële posities af. Het zuiden en oosten van het land vormen de voorhoede en blijven dat ook. Dat geldt ook voor de minst verstedelijkte delen van Nederland. De provincies Groningen en Flevoland vormen de achterhoede.

**Tabel 5. Kenmerken van toegelaten instellingen per woning gemiddeld naar deelvoorraden over 1997 en 1998 (realisatie) en 2003 (prognose)**

Gebied <sup>1</sup>	Markt-Aandeel (%)	Eigen vermogen (f/woning)			Weerstandsvermogen (f/woning)		
		1997	1998	2003	1997	1998	2003
Nederland	100%	6 140	6 535	9 475	12 181	12 185	13 313
Noord <sup>2</sup>	9,6%	5 735	6 162	9 202	8 953	9 176	11 474
Oost	15,9%	7 694	8 277	11 819	13 524	13 713	15 585
West	50,6%	5 276	5 465	8 052	11 767	11 265	11 402
Zuid	20,1%	6 935	7 477	11 771	13 555	14 049	16 648
De 4 grote steden	22,6%	5 042	4 943	6 828	13 268	11 874	10 129
17 middelgrote steden in de Randstad	11,2%	3 944	4 367	8 339	8 752	8 826	11 292
17 middelgrote steden buiten de Randstad	15,9%	5 078	5 822	8 499	10 430	10 883	11 727
Overig niet-verstedelijkt Nederland	46,4%	7 402	7 841	11 561	13 040	13 302	15 659
De BON-regio's <sup>3</sup>	45,1%	5 936	6 097	8 666	12 864	12 338	12 194
De 30 ISV-gemeenten	46,4%	4 685	4 967	7 250	11 393	10 901	10 534
Bovenregionale TI's <sup>4</sup>	4,8%	7 765	8 866	8 395	13 312	15 058	10 132

<sup>1</sup> De geografische deelvoorraden zijn exclusief bovenregionale toegelaten instellingen

<sup>2</sup> Noord = Groningen/Friesland/Drenthe; Oost = Overijssel/Gelderland; West = Utrecht, Flevoland, Noord-Holland en Zuid-Holland en Zuid = Zeeland, Noord-Brabant en Limburg

<sup>3</sup> Twente, Arnhem/Nijmegen (KAN), Utrecht (RBU), Amsterdam (ROA), Den Haag (Haaglanden), Rotterdam (SRR), Eindhoven (SRE)

<sup>4</sup> Het gaat om 12 bovenregionale TI's; het merendeel betreft landelijk werkende instellingen voor ouderenhuisvesting.

De dalende lijn van het weerstandsvermogen tot en met 1997 voor Nederland als geheel is in 1998 gestabiliseerd. Dit geldt zowel nominaal als per woning. Wat betreft de landsdelen was alleen in West de ontwikkeling van het weerstandsvermogen per woning negatief. Dit moet vooral worden geweten aan de, reeds op voorhand verwachte, terugloop van de equalisatierekening in de steden.

### 2.3 Het jaarresultaat

Het jaarresultaat voor 1998 bedraagt f 1 327 miljoen (per woning f 545,-). Dit is hoger dan in voorgaande jaren. Een deel van dit resultaat bestaat echter uit toevoegingen aan de herwaarderingsreserve. Aangezien de herwaarderingsreserves in de toekomst nog moeten worden verdiend, is het verstandig deze thans uit het jaarresultaat te elimineren. Gaat men uit van het gepresenteerde jaarresultaat minus de herwaarderingsreserve, dan is er een resultaat van f 996 miljoen (6,2 % van het eigen vermogen). Van het totale aantal toegelaten instellingen heeft 50% in 1998 een negatief jaarresultaat behaald en 50% kende een positief jaarresultaat. De instellingen met een negatief jaarresultaat bezitten 54% van het totale aantal woningen.

### 2.4 De bedrijfswaarde

Voor het eerst worden in deze rapportage cijfers over de bedrijfswaarde gepresenteerd. Deze zijn gebaseerd op bijlage IV van het BBSH, die de toegelaten instellingen vanaf 1998 hebben moeten invullen. Vorig jaar waren op de datum van afsluiting van het te analyseren bestand de gegevens nog zeer onvolledig. Dit jaar worden zowel de cijfers over 1997 als over 1998 gepresenteerd.

De bedrijfswaardegegevens geven inzicht in de ontwikkeling van de vermogenspositie op lange termijn (tot aan einde levensduur bezit). Het surplus van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde van de (im)materiële vaste activa geeft de verdien capaciteit van toegelaten instellingen op de lange termijn weer. De omvang daarvan is sterk afhankelijk van de in de berekening gehanteerde veronderstellingen over



inkomsten en uitgaven. De cijfers moeten dus met de nodige reserve worden bekeken.

Voor Nederland als geheel stijgt de bedrijfswaarde inclusief de rentabiliteitswaardecorrectie van de leningenportefeuille van f 166 miljard in 1997 tot f 183,7 miljard in 1998. De verdien capaciteit – bedrijfswaarde min boekwaarde (im)materiële vast activa – stijgt eveneens, en wel van f 38,3 naar f 42 miljard. Deze nominale bedragen geven echter geen goed beeld, omdat de cijfers voor 1997 slechts op 90% van de toegelaten instellingen betrekking hebben.

### **Paragraaf 3 Het prestatie-oordeel over individuele instellingen**

#### *3.1 Inleiding*

Voor 1 december is aan alle instellingen in Nederland het individueel prestatieoordeel gezonden. Dit prestatieoordeel is opgebouwd uit drie onderdelen: een oordeel over de naleving van wet- en regelgeving (de rechtmatigheid), een oordeel over de doeltreffendheid van de uitgevoerde activiteiten en een oordeel over de financiële continuïteit.

De beoordeling van de financiële continuïteit van individuele instellingen en van de sector als geheel is gebaseerd op het advies van het CFV. Het CFV heeft beoordeeld of verwacht kan worden dat een instelling binnen vijf jaar een beroep zal moeten doen voor saneringssteun. Daarbij is met name de ontwikkeling van het weerstandsvermogen van belang.

Bij de beoordeling van de doeltreffendheid is rekening gehouden met de lokale en regionale woningmarktsituatie. De zelfstandige positie van de instelling brengt met zich mee dat zij in de eerste plaats zelf verantwoordelijk is voor het formuleren van een beleid dat recht doet aan de volkshuisvestelijke opgave in de woningmarkt waar de instelling actief is. Het BBSH schrijft voor dat de instelling over de uitvoering van dit beleid afspraken maakt met de gemeente(n) waar zij werkzaam is en daarbij het gemeentelijke beleid in acht neemt.

Toegelaten instellingen zijn verplicht aan het BBSH en aan andere wet- en regelgeving te voldoen. Gedurende het gehele jaar houdt de Inspectie Volkshuisvesting toezicht op het naleven van de regelgeving en reageert indien nodig op signalen. Eén keer per jaar wordt aan de hand van de jaarstukken een oordeel gevormd over de rechtmatigheid van het handelen van de instelling. Deels wordt dit gecontroleerd door de accountant van de instelling, conform het door het BBSH voorgeschreven protocol. Het Rijk neemt het accountantsoordeel over, tenzij uit de jaarstukken of een andere bron een inconsistentie met de accountantsmededeling blijkt. In deze gevallen wordt een nader bronnenonderzoek ingesteld. Een aantal BBSH-bepalingen valt buiten het bereik van de accountantsmededeling. In deze gevallen vindt een algemene controle aan de hand van het volkshuisvestingsverslag en andere jaarstukken plaats.

In de brieven aan de toegelaten instellingen zijn opmerkingen opgenomen indien er onrechtmatigheden geconstateerd werden. Gedacht moet worden aan het te laat indienen van de jaarstukken, het ontbreken van overleg met huurders of het ontbreken van een verkoopbeleid.

In het bijgevoegde Toezichtsverslag wordt niet op alle controlepunten uit de rechtmatigheidstoets ingegaan. Dit jaar is de aandacht geconcentreerd op de volgende thema's:

- het in acht nemen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
- zaken die verband houden met het interim-toezichtsbeleid.

### 3.2 In acht nemen gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Sedert de wijziging van het BBSH op 18 mei 1998 is de rol van de gemeente als toezichthouder op de toegelaten instellingen vervallen. Haar rol is nu gericht op het maken van prestatieafspraken met de instellingen. Een goede relatie tussen gemeenten en toegelaten instellingen is van essentieel belang bij het realiseren van de volkshuisvestelijke taken op lokaal en regionaal gebied. In het medio 1998 gewijzigde BBSH is expliciet opgenomen dat toegelaten instellingen verantwoording moeten afleggen over de wijze waarop zij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht hebben genomen. Dit is op voorwaarde dat de gemeente haar beleid heeft geformuleerd en kenbaar gemaakt.

In dit kader constateer ik dat er op lokaal niveau veel wordt overlegd tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Dit overleg resulteert in vele gevallen in een convenant of een andere vorm van vastgelegde afspraken. In de brief aan de Tweede Kamer van 16 juli 1999 over Voorgenomen activiteiten toegelaten instellingen 1999, ben ik uitgebreid ingegaan op de stand van zaken ten aanzien van het maken van prestatieafspraken. Ik heb geconstateerd dat een toenemend aantal gemeenten en toegelaten instellingen tot afspraken komen. Het zijn met name de grotere en grote gemeenten, waar toegelaten instellingen veel woningen bezitten, die afspraken hebben gemaakt. Verder zijn in een aantal gemeenten lokale volkshuisvestingsplannen en prestatieafspraken in ontwikkeling. Het feit dat er in een groeiend aantal gevallen afspraken gemaakt worden, zegt overigens niets over de kwaliteit en de naleving daarvan. Verstoorde relaties tussen de lokale volkshuisvestingspartners zijn slechts sporadisch aangetroffen.

Aangezien het gewijzigde BBSH pas medio 1998 van kracht werd, heb ik in de brieven met het individuele oordeel over 1998 nog geen opmerkingen geplaatst indien toegelaten instellingen niet expliciet ingingen op het in acht nemen van het gemeentelijke beleid. In het oordeel over 1999 zal de individuele instelling op het in gebreke blijven wel worden aangesproken.

### 3.3 Interim toezichtsbeleid

In mijn brief van 28 juni 1999 aan de Tweede Kamer is in grote lijnen aangegeven op welke wijze in de periode tot aan de eventueel uit de Nota Wonen voortvloeiende regelgeving met het toezicht op instellingen omgegaan zal worden. In de circulaire MG 99-23 van 3 november 1999 is dit verder uitgewerkt.

Samengevat komt het er op neer dat de formele speelruimte die het BBSH biedt ruimer geïnterpreteerd wordt. Daar tegenover staat echter wel een beoordelingskader dat *vooraf* een oordeel geeft over de toelaatbaarheid van voorgenomen nevenactiviteiten. Onder nevenactiviteiten wordt verstaan:

- 1) het bouwen van complexen huur- en/of koopwoningen met een koopsom van de bouwrijpe grond, vermeerderd met de aanneemsom per aanbesteding gemiddeld per woning boven de f 261 000,- prijspeil 1999. In 1998 was dit f 252 000,- (artikel 11b BBSH);
- 2) Het verlenen van (woon-)diensten buiten de eigen kring van (potentiële) huurders en kopers (artikel 11, lid 2 BBSH).

In het kader van het individuele prestatieoordeel over het verslagjaar 1998 zijn deze nevenactiviteiten voor zover mogelijk in kaart gebracht. Aangezien het niet mogelijk is op basis van de informatie in de jaarstukken een oordeel over de geconstateerde nevenactiviteiten te geven, is aan 35 instellingen verzocht dit conform MG 99-23 alsnog voor te leggen en aanvullende informatie te verstrekken. Deze informatie wordt begin 2000 verwacht.

Bij drie instellingen is op basis van de accountantsmededeling geconstateerd dat er huur- en/of koopwoningen zijn gebouwd met een koopsom van de bouwrijpe grond vermeerderd met de aanneemsom per aanbesteding die gemiddeld boven de f 252 000,- lag. Van ongeveer tien instellingen, die al dan niet via een verbinding activiteiten als projectontwikkelaar verrichten, is nadere informatie opgevraagd.

Daarnaast speelt het aanbieden van allerlei aan wonen gerelateerde diensten, al dan niet via een woonwinkel waarin meerdere partijen (toegelaten instelling, makelaardij, etc.) deelnemen. Ook dit is bij circa tien instellingen geconstateerd. Het gaat daarbij om activiteiten als het verkopen van woningen (zowel van de toegelaten instelling als de makelaar), het bemiddelen bij hypotheke en verzekeringen en het aanbieden van allerlei service-abonnementen. Aan zeven instellingen tenslotte is aanvullende informatie gevraagd omdat er volgens de jaarstukken mogelijk activiteiten buiten het BBSH worden uitgevoerd.

### *3.4 Doeltreffendheid*

Bij zestien instellingen was het doeltreffend handelen aanleiding om hierover opmerkingen te maken in de oordeelsbrief. In zeven gevallen betrof het kleinere toegelaten instellingen op Goeree-Overflakkee, die gezien de marktomstandigheden waarin zij verkeren, gevraagd zijn een beleidsvisie en een toekomstplan te ontwikkelen. Bij twee van deze instellingen ontbraken overigens duidelijk geformuleerde verkoopcriteria. Bij één instelling loopt een onderzoek in verband met het algemeen functioneren. Bij twee instellingen was herstructurering aanleiding tot het maken van opmerkingen: één instelling heeft onlangs aangegeven hieraan medewerking te verlenen en wordt aangespoord haar afspraken na te komen en één instelling werkt bij de herstructureringsopgave onvoldoende samen met gemeente en andere instellingen. Bij twee instellingen waren diverse redenen aanwezig, onder andere te late indiening van de jaarstukken en het ontbreken van een beleidsplan en verhuurproblemen, om opmerkingen te maken met betrekking tot de doeltreffendheid. Tenslotte zijn vier instellingen aangesproken op kwesties die reeds geruime tijd bestaan: drie instellingen naar aanleiding van een mislukte fusie en een instelling die na een reeks van aanwijzingen en juridische procedures inmiddels een lege vereniging is geworden.

### *3.5 Financiële continuïteit*

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft op grond van het BBSH, in het kader van het Rijkstoezicht, onder meer tot taak jaarlijks de financiële positie van alle toegelaten instellingen te beoordelen en mij hierover voor 1 november te adviseren.

Uit een rapportage van het bestuur van het CFV van 26 oktober jl. met betrekking tot de financiële beoordeling over het verslagjaar 1998 blijkt dat de financiële positie van 651 toegelaten instellingen (90% van het totaal aantal onderzochte instellingen) geen reden tot zorg is. Bij 40 toegelaten instellingen blijkt dat de ontwikkeling van de vermogenspositie op dit moment nog onvoldoende is. Inmiddels heeft deze groep toegelaten instellingen evenwel de financiële problematiek onderkend en -indien noodzakelijk- adequate maatregelen getroffen c.q. in voorbereiding, waardoor er voldoende vertrouwen bestaat in een herstel van de financiële positie.

Daarnaast is bij vijftien toegelaten instellingen geconstateerd dat de vermogenspositie onder het gewenste niveau blijft en dat geen dan wel onvoldoende maatregelen zijn genomen de vermogenspositie te

verbeteren. (In 1997 werd dit bij 21 instellingen geconstateerd.) Tot deze groep behoren tien toegelaten instellingen, waarbij een financieel herstel voor een belangrijk deel sterk zal afhangen van (markt)omstandigheden, die zij echter nauwelijks kunnen beïnvloeden. Het betreft doorgaans kleine instellingen met eenzijdig opgebouwd bezit dat veelal tot stand kwam onder het Dynamische Kostprijsstelsel. Het Fonds is in overleg met de betrokken toegelaten instellingen en de Inspectie Volkshuisvesting om te zoeken naar oplossingen ter verbetering van de financiële positie.

In totaal hebben daarnaast vier toegelaten instellingen inmiddels een saneringsbijdrage van het CFV ontvangen en drie instellingen een steunaanvraag ingediend. Verwacht wordt dat één verzoek om financiële steun op zeer korte termijn door het CFV zal worden afgewikkeld.

Uit een vergelijking met de onderzoeksresultaten van vorig jaar blijkt dat het totaal aantal toegelaten instellingen met onvoldoende weerstandsvermogen circa 30% is afgenomen.

Van acht toegelaten instellingen waren op moment van vaststelling van eerder genoemde rapportage de verantwoordingsstukken 1998 niet ontvangen, waardoor het niet mogelijk was tijdig de financiële beoordeling af te ronden.

## **Paragraaf 4 Samenvatting en conclusies**

### *4.1 Volkshuisvestelijk*

Afgezet tegen de bestaande opgaven zoals verwoord in NPV en Prognosemodel, constateer ik dat deze opgaven redelijk worden opgepakt en dat de huisvesting van de doelgroep naar tevredenheid verloopt. Dit neemt niet weg dat op lokaal en regionaal niveau volkshuisvestelijke taken blijven liggen, met name op het gebied van stedelijke vernieuwing, herstructurering en leefbaarheid. Ik constateer dit in de vier grote steden maar ook in middelgrote ISV-gemeenten zoals bijvoorbeeld Heerlen, Helmond en Delfzijl. Op lokaal niveau zullen dus de nodige initiatieven genomen moeten worden. Hierover wil ik spoedig met de sector afspraken maken. Dit betekent dat ik op de genoemde onderdelen grotere inspanningen van de sector verwacht.

Ik zie dat het aantal fusies en samenwerkingsverbanden in een vergelijkbaar tempo doorzet als in voorgaande jaren, wat de professionaliteit van de sector kan verbeteren. Daarbij teken ik wel aan dat er bij fusies sprake moet blijven van een lokale binding. Toegelaten instellingen dienen voor de lokale overheid het aanspreekpunt bij uitstek te blijven waar het gaat om de huisvesting van inwoners die aangewezen zijn op een huurwoning.

Ik constateer dat de verkopen op een vergelijkbaar peil zijn gebleven als in 1997. De grote vraag naar koopwoningen hierbij in ogenschouw nemend, dient het aantal verkopen aanzienlijk toe te nemen, met name in de steden. Opvallend is dat de steden, waaronder Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, op dit gebied achterblijven. In het algemeen overleg inzake het huurbeleid d.d. 11 november jl. heb ik te kennen gegeven te willen stimuleren dat minimaal 50 000 woningen per jaar verkocht gaan worden aan huurders die willen kopen. Ik ben in dit verband voornemens met de sector afspraken te maken over onder andere aantallen te verkopen woningen, koperskortingen, een keurmerk verzekerd kopen en anti-speculatiebedingen. Ik verwacht verder dat de inmiddels door de Tweede Kamer aanvaarde Wet bevordering eigen woningbezit (BEW), met

name voor de doelgroep, een flinke impuls aan de verkoop van huurwoningen zal geven.

Verder constateer ik dat de overdracht van woonwagens en standplaatsen naar toegelaten instellingen een moeizaam proces is dat te traag verloopt. In dit overdrachtsproces, dat onder de verantwoordelijkheid valt van de gemeenten, spelen de toegelaten instellingen een belangrijke rol. Ik vind dat, gezien de maatschappelijke verantwoordelijkheid in deze, de overdracht sneller moet worden gerealiseerd, zeker gezien het feit dat inmiddels voldoende kennis en ervaring hiermee is opgedaan. Inmiddels hebben VNG en Aedes een stimulerend proces in gang gezet. Het initiatief tot een gezamenlijke brochure over de overdracht van woonwagens, die een dezer dagen zal verschijnen is hiervan een eerste resultaat. Naar mijn mening dient in de prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen nadrukkelijk aandacht geschonken te worden aan de mogelijkheid van verkoop van standplaatsen en de overdracht van woonwagens.

Wat de huurverhogingen betreft constateer ik dat deze ten opzichte van het voorgaande jaar verder zijn gedaald. De toewijzing van goedkope woningen gebeurt op een adequate manier in die zin dat bijna 90% van de goedkope woningen worden toegewezen aan de doelgroep huishoudens. Dit staat los van het gebruik van de huursubsidie, waar ik overschrijdingen constateer.

Ik constateer dat aan onderhoud weliswaar meer is besteed dan in 1997, maar dat het al enige jaren achterblijft bij prognoses en verwachtingen. Aangezien de hoogte van investeringen geen inzicht geeft in de staat van onderhoud waarin de voorraad verkeert, wacht ik de resultaten van de KWR af.

Wat de activiteiten in het kader van het bevorderen van leefbaarheid betreft, zal ik in het Toezichtsverslag over het jaar 1999 in het bijzonder aandacht schenken aan de vraag in hoeverre de «onderkant» van de woningmarkt door toegelaten instellingen als bijzonder aandachtsgebied wordt aangemerkt. Ik zal de sector daarom verzoeken in de jaarverslaggeving over 1999 hieraan bijzondere aandacht te besteden.

Op het gebied van matching van taken en middelen concludeer ik dat de sector bezig is initiatieven te ontwikkelen. De voorstellen en initiatieven zoals die nu bekend zijn, leveren weliswaar een belangrijke bijdrage maar geven onvoldoende garantie voor het realiseren van een sluitend stelsel. Het instellen van een College Sluitend Stelsel kan mijns inziens een belangrijke bijdrage leveren aan het daadwerkelijk ontstaan van een dergelijk systeem.

Overigens wil ik niet onvermeld laten dat ik met instemming kennis genomen heb van het initiatief van Aedes om een stelsel van visitatie op te zetten, omdat het uiteindelijk gaat om de prestaties die individuele toegelaten instellingen leveren op die sociale woonopgaven die niet op eigen kracht door de markt tot stand worden gebracht en tot het domein van de sociale huursector gerekend mogen worden.

#### *4.2. Financiële continuïteit*

In algemene zin concludeer ik dat de sector er financieel goed voor staat. Er zijn 15 instellingen (in 1997 21 instellingen) die een te laag weerstandsvermogen bezitten en nog onvoldoende maatregelen getroffen hebben om hierin op korte termijn verandering te brengen. Het CFV en de

Inspectie besteden speciale aandacht aan deze instellingen om te helpen voorkomen dat sanering noodzakelijk is.

Ik deel de conclusie van het bestuur van het CFV dat het financieel onderzoek naar de toegelaten instellingen over het verslagjaar 1998 geen aanleiding geeft tot het treffen van verdergaande maatregelen in het kader van het Rijkstoezicht.

#### *4.3 Rechtmatigheid*

Toegelaten instellingen moeten, volgens artikel 11.f, het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in acht nemen. Ik verwacht van gemeenten dat zij beleid formuleren op basis van volkshuisvestelijke afspraken en dit kenbaar maken. Het is tevens belangrijk dat gemeenten melden wanneer zij vinden dat een instelling het gemeentelijk beleid niet of niet voldoende in acht neemt. In het kader hiervan heb ik met de VNG afgesproken dat de leden van de VNG worden geïnformeerd over de noodzaak direct melding te maken indien toegelaten instellingen het lokale volkshuisvestingsbeleid niet in acht willen nemen.

Ten aanzien van het aanleveren van de jaarstukken constateer ik dat dit proces nog veel te wensen overlaat. Veel instellingen leveren de stukken na 1 juli in. Het BBSH biedt de instellingen weliswaar de mogelijkheid vier weken uitstel te vragen, maar ook na 1 augustus waren nog niet alle jaarstukken ontvangen. Ik zal volgend jaar strikter toezien op de naleving van de gedragsregels betreffende de indiening van de jaarstukken en bij het in gebreke blijven sancties treffen conform artikel 31 lid 3 van het BBSH. Tevens constateer ik dat de kwaliteit van de aangeleverde gegevens vaak onvoldoende is. Te vaak moesten gegevens gecorrigeerd worden. Mijn opmerkingen over de kwaliteit van de aangeleverde stukken hebben zeker ook betrekking op de prognoses, die onderdeel uitmaken van de cijfermatige kerngegevens. Vergelijking van financiële prognoses voor 1998 met de feitelijke realisatie levert significante verschillen op, hetgeen vragen oproept over de betrouwbaarheid van deze gegevens. In de komende periode zal ik hierover een nadere analyse laten uitvoeren.

In het Toezichtsverslag over het verslagjaar 1999 zal ik u nader informeren over de stand van zaken ten aanzien van het interimbeleid. Tijdens het debat over het interimbeleid is immers afgesproken de Tweede Kamer na implementatie van dit beleid te melden welke zaken er zijn voorgelegd en hoe daarmee is omgegaan.

#### *4.4 Rapportages in 2000*

Tot slot wil ik terugkomen op het algemeen overleg van 13 oktober met de Vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer betreffende het stroomlijnen en verminderen van rapportages in 2000, het eventueel versnellen van de rapportage over het voorgaande verslagjaar en het leveren van meer gedetailleerde informatie. Tevens is toegezegd tijdens het overleg met de Tweede Kamer op 4 november dat de rapportage van het CFV separaat zal worden meegezonden. Ik wil hierover het volgende opmerken.

Ik stel voor in december 2000 het Toezichtsverslag over het verslagjaar 1999, inclusief de prognoses, een weergave van prestaties en een inhoudelijke beschrijving van prestatieafspraken met gemeenten aan de Tweede Kamer te zenden. Dit verslag heeft alleen betrekking op volkshuisvestelijke zaken. Aangezien de prognoses worden verwerkt in het Toezichtsverslag vervalt hiermee de Brief voorgenomen activiteiten toegelaten instellingen, zoals die de afgelopen twee jaar aan de Tweede

Kamer gezonden werd. Verder zal ik in december 2000 het financiële rapport van het CFV zenden. In dit rapport wordt nader ingegaan op de financiële continuïteit van de sector als geheel en zal een samenvatting worden gegeven van het individuele oordeel voor wat betreft de financiële situatie. Het Toezichtsverslag en het rapport van het CFV vormen een bijlage bij een integrale brief met mijn conclusies. Ik zal zoveel mogelijk ook gedetailleerde informatie op het niveau van steden en regio's in de rapporten opnemen.

Helaas kunnen deze rapportages niet voor de begrotingsbehandeling aan de Tweede Kamer gezonden worden. Reden hiervoor is dat de levering van jaarstukken geregeld is op basis van vaste termijnen zoals genoemd in het BBSH en het Burgerlijk Wetboek. De jaarstukken moeten voor 1 juli worden ingeleverd en de mogelijkheid bestaat vier weken uitstel te krijgen. Na ontvangst van de jaarstukken kan worden begonnen met de controle en verwerking van de gegevens en kunnen de volkshuisvestelijke en financiële analyses worden uitgevoerd. Tegelijkertijd wordt per toegelaten instelling een individueel oordeel voorbereid dat uiterlijk 1 december aan de instellingen kenbaar moet worden gemaakt. Het Toezichtsverslag maakt vervolgens melding van deze individuele beoordelingen.

Op de hiervoor geschetste wijze kan worden gerealiseerd, dat eens per jaar door uw Kamer de voornemens en prestaties van de sociale huursector in bredere zin gedegen kunnen worden besproken.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer  
J. W. Remkes