

Vergaderjaar 2005–2006

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 41**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 mei 2006

**1. Inleiding**

Tijdens het Algemeen Overleg (AO) met de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 26 januari jl. (kamerstuk 29 453, nr. 33) over de beloningen bij woningcorporaties heb ik toegezegd, dat ik vóór 1 maart 2006 actie zou ondernemen tegen de corporaties die gezien het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek in gebreke bleven op het punt van de openbaarmaking van beloningen. Ook zegde ik toe dat ik de Kamer uiterlijk 15 mei een totaalbeeld terzake van de beloningen zou verstrekken. Hiermee informeer ik u over de uitwerking van deze toezeggingen.

Deze brief en de bijgevoegde informatie strekken daarnaast ter beantwoording van de deels nog openstaande toezeggingen uit het AO met de genoemde Commissie van 28 september 2005 (kamerstuk 29 453, nr. 27) over de bedrijfslasten bij woningcorporaties. In dat overleg zegde ik toe de Kamer eind 2005 te informeren over mijn maatregelen op basis van de reacties van de corporaties op de oordeelsbrieven met betrekking tot de totale bedrijfsvoering, met speciale aandacht voor de hoogte van de salarissen. Met mijn brieven van 19 december 2005<sup>1</sup> en van 19 januari 2006<sup>2</sup> zond ik u reeds mijn antwoorden op uw nadere vragen terzake. Ik kondigde daarin nadere analyses naar de bedrijfslasten en salarissen aan, die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) inmiddels op mijn verzoek heeft verricht.

Ook gaf ik in het AO van 28 september 2005 aan de Kamer te informeren over het onderzoek naar het maatschappelijk rendement van fusies van corporaties en over het onderzoek naar de vergelijking van gegevens met de commerciële sector inzake de toerekening van bedrijfslasten op object-niveau. De resultaten van het fusie-onderzoek heb ik u bij brief van 11 mei jl. aangeboden, voorzien van mijn reactie. De resultaten van het onderzoek waarbij het CFV op basis van de ROZ/IPD databank een vergelijking heeft gemaakt van de objectgebonden beheerkosten bij woning-

<sup>1</sup> TK 2005/06, 29 453, nr. 31.

<sup>2</sup> TK 2005/06, 29 453, nr. 32.

corporaties met die van institutionele beleggers gaan als bijlage bij deze brief (bijlage 7.).<sup>1</sup>

Voordat ik schets hoe ik invulling heb gegeven aan de toezeggingen, hecht ik er aan, ten behoeve van een overzichtelijke discussie over dit dossier, te wijzen op het onderscheid tussen transparantie/openbaarmaking van inkomensgegevens enerzijds en het niveau van inkomens (en bedrijfslasten) anderzijds. Beide invalshoeken worden op verschillende wijze geraakt door regelgeving en vergen een verschillende aanpak. In bijlage 1. treft u een nadere juridische uiteenzetting daarover aan.<sup>1</sup> In het vervolg van deze brief komt dit onderscheid ook naar voren. Ik differentieer daarbij naar het verslagjaar waarover gegevens beschikbaar zijn of zullen komen (te beginnen bij 2004), hetgeen bepalend is voor het kalenderjaar waarin over de betreffende gegevens kan worden gerapporteerd. Een samenvattend schematisch overzicht met de onderscheiden acties daarbij treft u aan in bijlage 6.

## **2. Aanpak openbaarmaking inkomensgegevens**

Corporaties zijn gehouden aan een aantal wettelijke verplichtingen tot openbaarmaking van inkomens. Het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat de beloningen van de gezamenlijke bestuurders en gewezen bestuurders en – afzonderlijk – van de gezamenlijke commissarissen en gewezen commissarissen, voorzover deze gegevens niet op een enkele natuurlijke persoon herleidbaar zijn, openbaar worden gemaakt. De meeste corporaties kennen overigens een eenhoofdig bestuur, waardoor dit voorschrift meestal niet van toepassing is.

De Wet openbaarmaking publiekgefinancierde topinkomens (WOPT) stelt met ingang van het verslagjaar 2005 de openbaarmaking van alle inkomens binnen een organisatie die het gemiddeld ministersinkomen overschrijden verplicht (zie ook bijlage 1).

### *2.1 Verslagjaar 2004*

Ik heb richting de corporaties waarvan uit het individuele oordeelstraject over 2004 bleek dat zij ten aanzien van de publicatie van de bestuurdersinkomens het BW niet in acht namen, nadere actie ondernomen. Naar aanleiding van het debat met uw Kamer daarover op 26 januari jl., heb ik het CFV gevraagd op basis van de beschikbare jaarverslagen over 2004 ook de (openbaarmaking van) inkomensgegevens van de overige corporaties in beeld te brengen. Daarbij is gebleken dat deze jaarverslagen nog maar in beperkte mate inkomensgegevens van bestuurders en commissarissen bevatten. Het Bbsh schrijft de structurele aanlevering daarvan thans ook niet voor. Het verkrijgen van een *complete* beeld over 2004 zou daarom nader onderzoek vergen. Gegeven de beperkte periode tussen mijn verzoek daartoe (maart) en het voorgenomen tijdstip van rapportage aan uw Kamer medio mei, was het voor het CFV niet mogelijk hiertoe alle corporaties opnieuw te benaderen. Bovendien zou dit onderzoek in de tijd ongelukkig samenvallen met het opstellen van de jaarverslaglegging over 2005. Hierom is voor het jaar 2004 volstaan met de beschikbare gegevens uit de jaarverslagen over dat jaar.

Onderscheiden naar de bezoldiging van de meerhoofdige besturen, de bezoldiging van enkelhoofdige besturen en de bezoldiging van de Raden van Toezicht, Raden van Commissarissen, komt ten aanzien van de openbaarmaking het volgende beeld naar voren.

#### *Openbaarmaking gezamenlijke bezoldiging meerhoofdige besturen in 2004*

In bijlage 2. geef ik u het volledige inzicht in de bezoldiging van de 58

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

meerhoofdige besturen in 2004, inclusief pensioenlasten en toeslagen<sup>1</sup>.

Om dit inzicht te verkrijgen, heb ik de volgende stappen gevolgd.

In de brief aan alle corporaties met mijn oordeel over financiën, rechtmatigheid en volkshuisvestelijk presteren van november 2005 (m.b.t. verslagjaar 2004) heb ik alle corporaties opgeroepen hun inkomensgegevens vrijwillig openbaar te maken.

Bij 10 corporaties ben ik, naar aanleiding van signalen van het CFV, verder gegaan en heb hen erop gewezen dat zij in strijd hebben gehandeld met het BW. Het gaat om 10 corporaties waarvan vaststond dat zij een meerhoofdige bestuur hebben en waarvan vaststond dat zij geen gegevens openbaar hebben gemaakt in de bij VROM of het CFV ingediende jaarstukken.

Daarnaast waren er nog 24 meerhoofdige besturen die weliswaar hun bezoldiging hebben opgegeven, maar waarvan niet altijd duidelijk was in hoeverre het een volledig overzicht betrof. Het CFV heeft ook deze nader onderzocht. In de loop van maart 2006 was mij van alle meerhoofdige corporaties de bezoldiging duidelijk. De 34 corporaties die deze gegevens eerder niet openbaar hebben gemaakt, heb ik inmiddels verzocht deze alsnog openbaar te maken. Ik zal het resultaat van deze actie monitoren. Bovendien heb ik Aedes gevraagd dit proces te bewaken en waar nodig te bevorderen dat openbaarmaking bij deze corporaties plaatsvindt.

#### *Openbaarmaking bezoldiging enkelhoofdige besturen in 2004*

In bijlage 3. treft u een totaal overzicht van de beloning van corporatiebestuurders in 2004 voor zover beschikbaar<sup>1</sup>. Het CFV heeft de jaarverslagen uit 2004 van alle corporaties gescand op het vrijwillig openbaar maken van inkomensgegevens. Daarmee beschik ik over de gegevens van 169 besturen. Naast de 58 meerhoofdige besturen, zijn ook de gegevens bekend van 111 enkelhoofdige besturen. De gegevens van laatstgenoemde 111 besturen zijn niet beoordeeld aan de hand van artikel 383 BW, zodat niet met zekerheid vaststaat dat deze bedragen alle componenten bevatten. Van 241 professionele besturen zijn geen gegevens over 2004 beschikbaar. Van de 518 in 2004 operationele corporaties was bij 104 sprake van een vrijwilligersbestuur. Deze krijgen (net als RvT's) een vacatie- of onkostenvergoeding. Vanwege de geringe hoogte van deze vergoedingen, zijn deze vrijwilligersbesturen in het CFV-onderzoek buiten beschouwing gebleven.

#### *Openbaarmaking bezoldiging Raden van Toezicht/Raden van Commissarissen*

Bijlage 4. bevat de beschikbare bezoldigingsgegevens van de Raden van Toezicht (RvT) en de Raden van Commissarissen (RvC)<sup>1</sup>. In 2004 heeft ongeveer de helft van alle raden via de jaarverslagen van de corporatie, inzicht gegeven in de vergoedingen. Op grond van het BW zijn de RvT/RvC verplicht hun gezamenlijke vergoeding openbaar te maken. Ook hier geldt dat dit alleen hoeft als het een meerhoofdige RvT/RvC betreft. Binnen de corporatiesector is dit per definitie het geval. Alleen in uitzonderingssituaties (zeer kleine corporaties, na een crisis) wijkt dit beeld af.

Aan de hand van een van het CFV verkregen overzicht over 2004 komt naar voren dat 258 van de 518 in dat jaar actieve corporaties hun vergoedingen openbaar hebben gemaakt. De overige 260 hebben dit verzuimd. In het kader van het individueel oordeelstraject over het 2005 zal ik in de gevallen waarin ook over dat jaar geen opgave wordt gedaan van deze vergoedingen handhavend optreden, waarbij ik eenzelfde aanpak voorsta zoals die ik die hiervoor heb geschetst ten aanzien van het openbaar maken van de bestuurdersinkomens.

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

## 2.2. Verslagjaar 2005

Ik zal er in het kader van mijn toezicht op de rechtmatigheid bij het individueel oordeel over de jaarstukken 2005 op toezien, dat de corporaties die aan de wettelijke verplichting op grond van het BW (meerhoofdige besturen en RvC/RvT) en de WOPT (alle inkomens boven € 158 000, u zie ook de bijlage 1.) moeten voldoen, deze verplichting ook nakomen. Zoals ik dat ook naar aanleiding van de over het verslagjaar 2004 geconstateerde gevallen van nalatigheid heb gedaan, zal ik tegen de corporaties die op dit punt in gebreke blijven optreden.

Ik heb alle corporaties bij brief van 10 mei jl. (bijlage 5.)<sup>1</sup> opgeroepen tot volledige openheid over de beloning van bestuurders en commissarissen. Dit is ook het uitgangspunt van het advies dat de commissie Izeboud aan de sector deed. Aedes heeft mij laten weten het advies op dit punt te zullen volgen en maximale transparantie onderdeel te zullen maken van de Aedes-code waarmee dit voor de leden verplicht zal worden. Ik vind dat een goede zaak. Aedes verwacht dat de aldus gewijzigde Aedes-code per januari 2007 geëffectueerd kan worden. Ik vind dat deze dan ook door alle leden moet worden toegepast.

## 2.3. Verslagjaar 2006 e.v.

Hetgeen ik hiervoor heb gesteld ten aanzien van verslagjaar 2005, geldt ook voor dit verslagjaar. Het proces van openbaarmaking zal dan verder worden ondersteund door de over dat jaar effectief geworden verplichting in de Aedescode.

### *Resumerend*

Het voorgaande overziend ben ik van mening dat de sector op het punt van de openbaarmaking van inkomens nog een forse slag te maken heeft. Want hoewel een deel van de corporaties eigener beweging en zonder de wettelijke (BW) plicht daartoe terzake reeds openheid van zaken geeft, biedt een niet onaanzienlijk deel van de corporaties nog geen of nauwelijks inzicht in de inkomensgegevens. Ik acht dat laatste ongewenst en zal de corporaties op geëigende momenten aanspreken op verbetering. Ik wil dat de sector komt tot volledige en maximale transparantie ten aanzien van de beloningen. Ook Aedes heeft zich hierover positief uitgesproken. Wat betreft de beloningen die het niveau van het gemiddeld ministers-salaris overstijgen, zal dit bij inwerkingtreding van de WOPT verplicht zijn. Ik dring er bij de sector op aan om ook ten aanzien van de beloningen van de overige directeur-bestuurders, alsmede die van de commissarissen eenzelfde openheid te hanteren. Zoals ik hiervoor reeds aangaf zal ik in de gevallen waarin corporaties verzuimen, handhavend optreden.

## **3. Inkomensniveaus**

Voor mijn toezicht op een sobere en doelmatige bedrijfsvoering door woningcorporaties, vorm ik mij een beeld van de inkomensniveaus enontwikkelingen in de sector. Dit om ingeval van excessieve (stijging van) bedrijfslasten en/of inkomens de betreffende corporaties hierop zonodig aan te spreken. Op basis van het hierna gegeven beeld van de mij beschikbare inkomens- en bedrijfslastengegevens over 2004 en 2005, heb ik in dit verband in overleg met het CFV een aantal corporaties (uitschieters) geselecteerd waarvan ik de Raden van Toezicht de komende weken zal uitnodigen voor een nadere uitleg. Afhankelijk van de resultaten daarvan beraad ik mij op de noodzaak van nadere stappen.

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

### 3.1. Verslagjaar 2004

Het hiervoor genoemd nader onderzoek van het CFV naar de inkomens in de sector op basis van de beschikbare gegevens uit de jaarverslagen over 2004 biedt tevens zicht op het niveau van de inkomens. Hoewel – zoals gezegd – niet compleet, beschik ik op basis daarvan over de inkomensgegevens van 169 (58 meerhoofdige en 111 enkelhoofdige besturen) van de 414 professionele besturen, alsmede van 258 RvC/RvT. Wederom uitgesplitst naar inkomensniveaus bij corporaties met meerhoofdige besturen, die bij corporaties met enkelhoofdige besturen en de inkomensniveaus bij de RvC/RvT van beide, komt uit het onderzoek het volgende beeld naar voren.

#### *Inkomensniveau bestuurders*

In het overzicht van bijlage 3. valt, op basis van de nominale bezoldiging gerelateerd aan het aantal bestuursleden, een aantal corporaties vanwege de hoogte van de bezoldiging op. Het betreft: Woningstichting Rochdale (Amsterdam, 32 000 woningen), Woningcorporatie Domijn (Enschede, 11 000 woningen), Wooncom (Emmen, 17 000 woningen), Corporatieholding Friesland (Boarnsterhiem, 20 000 woningen), Het Oosten (Amsterdam, 12 000 woningen), Woonmaatschappij Haarlem (Haarlem, 10 000 woningen), Woningcorporatie de Woonplaats (Enschede, 18 000 woningen), Woonbron Maasoevers (Rotterdam, 35 000 woningen), Woningbedrijf Rotterdam (28 000 woningen). Dit zijn relatief grote, actieve corporaties met een grote opgave.

Er is in dit overzicht in bijlage 3. ook een berekening gemaakt naar bezoldiging gerelateerd aan het woningbezit. Dan springen enkele kleinere corporaties er opmerkelijk uit, doordat de kosten van de bestuursbezoldigingen hoger liggen dan € 100 per woning. Het betreft: Stichting voor Wonen Ouderen Maasland (bij deze corporatie wordt het bestuur overigens uit de zorginstelling betaald en niet uit de corporatie), Stichting Elder Woningbouw, Stadswonen Rotterdam, Algemene Woningstichting Zeeuwsch-Vlaanderen, Woningstichting Ouder Amstel, Woningstichting Valburg, Woningbouwvereniging Smilde en Veenendaalse Woningstichting. Al deze corporaties hebben minder dan 2 000 woningen. Bij 22 van de 58 corporaties met een meerhoofdig bestuur komt de bezoldiging, omgerekend naar een bedrag per persoon, boven €158 000. Hierbij is bij gebrek aan specifieke gegevens geen differentiatie te maken tussen de verschillende bestuursleden.

Terugkijkend naar 2004 (zie tabel 1) komt naar voren dat, gerelateerd aan de mediaan, de beloning per grootteklasse van het bezit oploopt van circa € 78 000 bij de kleinste categorie <1 500 woningen tot circa € 189 000 bij de grootteklasse boven de 30 000 woningen. Er is duidelijk een relatie tussen de hoogte van de beloning en de grootteklasse en de (groot)stedelijkheid van de corporatie.

Daar staat tegenover dat, gerelateerd aan een bedrag van de bezoldiging per woning, juist kleine tot zeer kleine corporaties naar voren komen buiten de steden met een zeer beperkte volkshuisvestelijke problematiek. Deze tabel is overigens gebaseerd op alle beschikbare gegevens (zowel meerhoofdige als enkelhoofdige).

**Tabel 1: Indeling op basis van bij het CFV bekende inkomensgegevens: 169 corporaties**

Corporaties met woningbezit <1 500	17	Beloningsmediaan in deze groep bedraagt:	€ 78 135
niet-stedelijk gebied	11	Maximum in deze groep	€ 124 041
Gemiddeld-stedelijk gebied	6	Minimum in deze groep	€ 7 731
grootstedelijk gebied	0		
Corporaties met woningbezit >1 500 <2 500	28	Beloningsmediaan in deze groep bedraagt:	€ 91 500
niet-stedelijk gebied	19	Maximum in deze groep	€ 152 806
Gemiddeld-stedelijk gebied	7	Minimum in deze groep	€ 42 483
grootstedelijk gebied	2		
Corporaties met woningbezit >2 500 <5 000	38	Beloningsmediaan in deze groep bedraagt:	€ 115 414
niet-stedelijk gebied	28	Maximum in deze groep	€ 196 250
Gemiddeld-stedelijk gebied	9	Minimum in deze groep	€ 30 500
grootstedelijk gebied	1		
Corporaties met woningbezit >5 000 <10 000	47	Beloningsmediaan in deze groep bedraagt:	€ 132 018
niet-stedelijk gebied	12	Maximum in deze groep	€ 226 543
Gemiddeld-stedelijk gebied	27	Minimum in deze groep	€ 82 930
grootstedelijk gebied	8		
Corporaties met woningbezit >10 000 <30 000	32	Beloningsmediaan in deze groep bedraagt:	€ 163 840
niet-stedelijk gebied	7	Maximum in deze groep	€ 246 151
Gemiddeld-stedelijk gebied	13	Minimum in deze groep	€ 99 174
grootstedelijk gebied	12		
Corporaties met woningbezit >30 000	7	Beloningsmediaan in deze groep bedraagt:	€ 188 667
niet-stedelijk gebied	0	Maximum in deze groep	€ 362 972
gemiddeld-stedelijk gebied	0	Minimum in deze groep	€ 120 850
grootstedelijk gebied	7		

### *Vergoedingenniveau Raden van Commissarissen/Raden van Toezicht*

In 2004 waren er 2666 toezichthouders actief bij 518 corporaties. Van 1 495 is de vergoeding bekend gemaakt. Gemiddeld bedraagt de vergoeding € 4500 per jaar per lid, 37% komt hoger uit, 63% lager. Er zijn enkele uitschieters met gemiddelde vergoedingen boven €10 000. Het betreft met name enkele grotere corporaties in Amsterdam en Rotterdam, maar ook twee corporaties in Limburg, een in Zeeland en een in Friesland. Gerelateerd aan een bedrag per woning, valt op dat een tiental kleine corporaties (1 000 of minder woningen) relatief hoge vergoedingen geeft.

Overigens valt op dat er enkele raden op de lijst voor komen met 10 of meer leden. Doorgaans is dit de situatie na een fusie tussen twee of meer corporaties. Na verloop van tijd neemt het aantal toezichthouders af tot een normaal aantal van circa 5.

### *3.2. Verslagjaar 2005*

Ook voor dit jaar geldt dat, door het ontbreken van een voorschrift terzake in het Bbsh, een separate actie noodzakelijk is om te kunnen beschikken over een integraal inkomensbeeld van de sector. In een brief van 31 maart jongstleden aan alle corporaties, heb ik hen verzocht alle inkomensgegevens over 2005, inclusief de vergoedingen aan de RvT/RvC, op te geven aan mij en het CFV. Ook in de eerder genoemde inkomensbrief heb ik dit verzoek nogmaals gedaan. Ik heb de corporaties verzocht de betreffende gegevens uit te splitsen naar de diverse inkomensbestanddelen. Deze gegevens komen voor 1 augustus beschikbaar bij het CFV en mijn ministerie. Voor de behandeling van de VROM-begroting 2007 zal ik u daarover vertrouwelijk informeren.

Om vanaf verslagjaar 2006 structureel te kunnen beschikken over de (naar inkomensbestanddelen uitgesplitste) integrale inkomensgegevens, zal ik de aanhangsels van het Bbsh aanpassen, zodat deze gegevens vanaf dat jaar deel zullen uitmaken van de rapportages die de corporaties mij in het kader van het toezicht moeten verstrekken. Via de toezichtslin zal ik dus jaarlijks kunnen beschikken over een actueel beeld van de inkomens en uw Kamer daarover desgewenst (vertrouwelijk of geaggregeerd) informeren.

#### *Resumerend*

Concluderend is het beeld zoals dat uit de voorgaande analyses van de beschikbare (incomplete) gegevens over 2004 door het CFV blijkt, divers te noemen. In algemene zin neem ik waar dat beloningen (gerelateerd aan de mediaan) oplopen per grootteklasse van het bezit. Er is sprake van een duidelijke relatie tussen de hoogte van de beloningen en de grootteklasse en mate van stedelijkheid van de corporatie. Dat vind ik een logische lijn. De Raden van Toezicht moeten ook scherp letten op deze relatie.

Niettemin laten de analyses ook enkele uitschieters zien, zowel bij grotere als bij enkele kleinere corporaties. De betreffende grotere (stedelijke) corporaties zijn doorgaans actieve corporaties met een grote opgave. Een aantal kleinere betreft juist corporaties buiten de steden met een zeer beperkte volkshuisvestelijke problematiek. Mede gezien de beloningsregelingen voor directeur-bestuurders van de sector (Peters, Izeboud, zie hierna), die een aan omvang en opgaven gerelateerde beloning kennen, vraagt dit om nadere informatie. Zoals ik in het begin van deze paragraaf al aangaf, zal ik de komende tijd een aantal van deze uitschieters benaderen voor een nadere uitleg.

#### **4. Normering inkomens**

Hoewel ik de zorg over het beloningsniveau van sommige corporatiebestuurders deel en daar niet alleen zonnodig in de betreffende gevallen (zie hiervoor), maar ook in algemene zin met de sector het debat over zal aangaan, acht ik het oordeel over de hoogte van individuele beloningen primair aan het intern toezicht. Het intern toezicht moet afwegen welk salarisniveau, gegeven de lokale opgaven, maar vooral de gerealiseerde prestaties, geëigend is. Uiteraard moet hij daarbij niet vergeten dat het maatschappelijk gebonden vermogen van de corporaties in de eerste plaats voor maatschappelijke prestaties bestemd is en dat een gematigd salarisniveau daarom op zijn plaats is. Ik verwacht van de Raden van Toezicht dat zij zich ter zake professioneel en onafhankelijk opstellen.

Ik vind in algemene zin dat het salarisniveau zijn basis zou moeten hebben in de opgaven en de geleverde prestaties. In dit verband acht ik de beloningssystematiek zoals in 2004 geadviseerd door de Commissie Izeboud goed bruikbaar. Dit betreft een herziening van de eerder geïntroduceerde beloningsregeling van de commissie Peters, waarbij meer schaalniveaus werden ingevoerd om de regeling beter toepasbaar te maken bij ook de kleinere corporaties. De Izeboud-systematiek gaat uit van een functiedifferentiatie die mede is gebaseerd op de grootte van het bezit van de corporatie en de dynamiek daarbinnen, zoals herstructurering, sloop, maar ook aankoop en nieuwbouw. Hieruit vloeit onder meer voort, dat een corporatiedirecteur die actief is op het terrein van de stedelijke vernieuwing meer verdient dan een directeur van een corporatie met minder complexe opgaven. De systematiek gaat bovendien uit van een deels vaste en deels variabele beloning, die mede afhangt van het

behalen van vooraf afgesproken doelstellingen. Ook is sprake van een maximale uitloop. Bij toepassing van de adviesregeling moeten afwijkingen daarvan worden verantwoord conform het «pas toe of leg uit» principe van de commissie Tabaksblat. Het is de taak van de Raden van Toezicht hier ook invulling aan te geven.

Op dit moment vindt beloning van directeur-bestuurders bij veel corporaties nog plaats op basis van de regeling Peters. Nog slechts 39 corporaties (23 enkelhoofdige en 16 meerhoofdige besturen) geven in de jaarstukken aan gebruik te maken van de Izeboud systematiek. Hoewel ik het aan de Raden van Toezicht acht om te bepalen welke beloningssystematiek in hun specifieke geval het meest geëigend is, zou ik het een goede zaak vinden als de Izeboud-systematiek in elk geval bij mutaties van het bestuur door alle corporaties wordt gehanteerd. De daarin vervatte differentiatiemogelijkheden lijken het meest recht te kunnen doen aan een beloning op basis van opgaven en prestaties. Ik spreek de Raden van Toezicht er op aan, zich bij het vaststellen van de bestuursbeloningen uitdrukkelijk te baseren op de maatschappelijke prestaties, ook indien zij vooralsnog opteren voor hantering van de Peters-regeling. Gegeven de lopende contracten op basis van deze laatste regeling, heb ik er begrip voor dat de overschakeling op de Izeboud-systematiek nog de nodige tijd zal vergen.

#### *Normering conform motie Bakker*

In het debat met uw Kamer op 26 januari jl. schetste ik u al in het kort hoe het kabinet invulling denkt te geven aan de bij de behandeling van de WOPT ingediende motie tot normering van inkomens bij onder meer de corporaties<sup>1</sup>. De minister van BZK heeft u terzake geïnformeerd met zijn brief van 22 december 2005. Hij gaf daarin aan dat het kabinet streeft naar een door de betrokken vakminister goed te keuren beloningsnormering per sector, gestoeld op een wettelijke basis en met de mogelijkheid van sanctioneren als instellingen in gebreke blijven omdat zij geen normering ontwikkelen, dan wel omdat zij de normering niet naleven. De minister van BZK zal hiertoe algemene uitgangspunten formuleren. Daarnaast is een specifieke uitwerking per sector mogelijk. Ik vind dat de (herziene) Aedescode daarvoor een goed uitgangspunt biedt.

Vanwege de complexiteit van het normeringvraagstuk, wordt op dit moment nader advies van externe deskundigen ingewonnen. Zij kijken onder meer naar de afbakening van de sectoren waarop de normering van toepassing kan zijn, naar de beoogde ministeriële goedkeuringsbevoegdheid voor de sectornormen en naar de handhaving van deze normering. De betreffende commissie, onder voorzitterschap van de heer Dijkstal, zal na de zomer aan het Kabinet advies uitbrengen, waarna ook uw Kamer nader zal worden geïnformeerd. Op dit proces wil ik in het kader van deze brief niet vooruit lopen.

#### **5. Bedrijfslastenonderzoek CFV**

Het CFV heeft op mijn verzoek een onderzoek gedaan naar de bedrijfslasten bij corporaties met een in 2004 relatief hoog kostenniveau en corporaties met in 2004 relatief sterk gestegen kosten. De eerste groep bestond uit 33 corporaties, de tweede ook en er is een overlap tussen beide groepen (16 corporaties kwamen in beide selecties voor), waardoor in totaal 50 verschillende corporaties werden onderzocht. Ook is een controlegroep van 49 corporaties onderzocht. Als gevolg van de late beantwoording van de vragenlijsten door een aantal corporaties is de oplevering van het onderzoek vertraagd. In enkele gevallen heb ik de betreffende corporaties gewezen op de noodzaak de vragenlijsten te beantwoorden. Het CFV legt op dit moment de laatste hand aan de

---

<sup>1</sup> TK 2005/06, 30 300, nr. 53.



onderzoeksrapportage. Zodra deze gereed is, zal ik u de gedrukte versie ervan toezenden.

Uit het concept rapport van het CFV treffen mij enkele opmerkelijke zaken. Het valt op dat corporaties met een relatief hoog niveau aan netto-bedrijfslasten, relatief veel personeel in dienst hebben (bijvoorbeeld een eigen onderhoudsdienst en/of een projectontwikkelafdeling). Ook ligt er een verklaring voor de relatief hoge kosten in de post «overige kosten»; onder deze post vallen kosten voor bijv. woningtoewijzing, marketing en communicatie, adviseurs maar ook voor leefbaarheid, wijkbeheer, kortom voor sociaal beheer. Het CFV heeft ook gekeken naar de invloed van de hoogte van personeelskosten en de invloed van het inkomen van de top. Uit het onderzoek komt naar voren dat dit nauwelijks een verklarende factor vormt voor het verschil in de netto-bedrijfslasten van de corporaties met een relatief hoog niveau enerzijds en de controlegroep anderzijds.

Bij de corporaties met in 2004 relatief sterk gestegen bedrijfslasten, ligt de verklaring daarvoor met name bij incidenteel bepaalde overige lasten: fusies, vergaande samenwerking tussen corporaties, afboekingen van eerder geactiveerde projectkosten, nieuwe informatiesystemen, interne reorganisaties of kosten die samenhangen met de herstructurering van het bezit. De overheadkosten zijn bij deze corporaties hoger dan bij de controlegroep. Ook bij deze categorie is het inkomen van de directeur-bestuurder niet de verklaring voor het verschil in stijging van kosten ten opzichte van de controlegroep.

Opmerkelijk is het in mijn ogen dat de stijging van kosten die in 2004 is waargenomen, is afgevlakt in 2005 of zelfs negatief is. Zo zijn bijvoorbeeld de personele lasten (berekend per woongelegenheden) bij de corporaties met de sterke stijging in de afgelopen jaren in 2005 juist gedaald. Dit geldt ook voor de controlegroep. Ook de overige bedrijfslasten zijn in 2005 relatief gedaald t.o.v. 2004.

Het CFV maakt een aantal kanttekeningen. De toedeling van de kosten aan de verschillende soorten activiteiten die corporaties ondernemen, is over het algemeen voor corporaties moeilijk te geven. De kostenverdeelstaten zijn dan ook niet op orde bij veel corporaties. De aanwezigheid van een beoordelingskader is van groot belang voor de Raden van Toezicht/Raden van Commissarissen om de corporatie op dit punt te kunnen beoordelen en zonodig bij te sturen.

Ik concludeer uit deze gegevens dat het hoge niveau in nettobedrijfslasten van een aantal corporaties en de sterk gestegen lasten bij een deels andere groep corporaties tot op zekere hoogte verklaarbaar en zelfs acceptabel zijn: sociaal beheer is een kerntaak van corporaties, een actieve houding in het onderhoud, het beheer en de ontwikkeling van woningen valt ook toe te juichen. Maar er dient ook inzicht te bestaan in hoeverre er samenhang is tussen de activiteiten van een corporatie en de lasten die dat met zich meebrengt. Er dient ook een goede verhouding te bestaan tussen kosten enerzijds en het maatschappelijk rendement ervan anderzijds. Ik constateer dat ook met dit onderzoek nog onvoldoende inzicht tot stand is gekomen. Welke sociale beheerkosten worden er bijvoorbeeld precies bedoeld, welke kosten moeten er precies worden toegewezen aan de verschillende activiteiten? Ik zal het CFV verzoeken een beperkt aantal cases dieper te onderzoeken om beter zicht te krijgen op met name de kosten van sociaal beheer. Ik acht dit temeer van belang, omdat dit ook gebruikt kan worden als input voor een op te stellen beoordelingskader voor de interne toezichthouders.

Het CFV heeft het beeld dat er inmiddels meer aandacht bestaat voor het beheersen van kosten, waardoor de kosten in 2005 meer in de hand

gehouden lijken te zijn. Hierbij past wel het voorbehoud dat de gegevens over 2005 nog een voorlopig karakter hebben, omdat op het moment van enquêteren (januari/februari) bij de meeste corporaties de jaarrekening nog niet was opgesteld. Ik wil nadrukkelijk een vinger aan de pols houden en blijven bezien of de daling van kosten in 2005 ten opzichte van 2004 structureel is of een incidenteel karakter draagt.

## **6. Vergelijking bedrijfslasten corporaties–commerciële verhuurders**

Eveneens op mijn verzoek heeft het CFV een onderzoek uitgevoerd waarbij de kosten van de bedrijfsvoering op objectniveau zijn vergeleken met de objectgebonden beheerkosten bij commerciële verhuurders. Het CFV geeft in het rapport aan dat een vergelijking niet eenvoudig te maken is, gelet op de beperkte beschikbaarheid en lastige onderlinge vergelijkbaarheid van gegevens. Een aantal conclusies valt echter wel te trekken. De belangrijkste daarvan is dat de objectgebonden beheerkosten bij commerciële verhuurders in 2004 ongeveer gelijk waren aan die bij corporaties. Het CFV is daarbij uitgegaan van woningen met een overeenkomstig huurniveau. Het CFV wijst erop dat commerciële verhuurders vooral woningen in de hogere huurprijsklassen bezitten, die enigszins hogere beheerkosten kennen. In procenten van de huuropbrengsten zijn de beheerkosten bij corporaties wel hoger. De verklaring daarvoor is volgens het CFV gelegen in het feit dat het huurniveau in de sociale sector, ook bij vergelijkbare woningen, gemiddeld lager ligt. Een vergelijking op onderdelen laat zien dat de kosten voor het onderhoud in de onderzochte jaren 2003 en 2004 bij corporaties aanmerkelijk lager liggen dan in de commerciële sector. Bij het mutatieonderhoud is juist het omgekeerde het geval. Algemene conclusies daarover zijn volgens het CFV niet goed te trekken, gelet op het cyclische karakter van het onderhoud (wisselingen in afzonderlijke jaren).

Voor de overige bevindingen uit het onderzoek verwijs ik u korthedshalve naar het betreffend rapport dat hierbij als bijlage gaat (bijlage 7).

## **7. Conclusies en vervolg**

Met het voorgaande heb ik u een beeld geschetst van inkomens bij woningcorporaties, zoals dat blijkt uit de mij thans beschikbare gegevens uit de jaarverslagen. Ik wijs u daarbij op de volgende conclusies en acties:

- hoewel de gegevens over het verslagjaar 2004 niet compleet zijn, zijn deze voldoende (geweest) om de afgelopen en de komende periode gericht actie te ondernemen jegens de corporaties die hun wettelijke plicht verzaakten en op eventuele excessen;
- het inkomensbeeld zoals dat blijkt uit de nadere onderzoeken en analyses van het CFV is divers;
- ik zal binnenkort met een aantal Raden van Toezicht van corporaties die er op het eerste gezicht duidelijk uitschieten gaan overleggen. Die gesprekken zullen vooreerst gericht zijn op het verkrijgen van een nadere toelichting op het geconstateerde beeld;
- mijn inzet in de gesprekken zal daarnaast gericht zijn op een proces gericht op beheersing, controle en matiging. Ik zal benadrukken het de primaire taak van de toezichthouders te achten om scherp te zijn op bedrijfslasten waar onvoldoende maatschappelijk rendement tegenover staat. Indien de gegeven uitleg mij onvoldoende kan overtuigen, of als in later stadium in het kader van het individueel oordeel blijkt dat toezeggingen gericht op verbetering niet worden nagekomen, zal ik mij beraden over de noodzaak tot verdere actie.
- wat betreft de openbaarmaking van inkomensgegevens, zie ik nog aanzienlijke ruimte voor verbetering. Ik zal de corporaties daar op geëigende momenten op aanspreken. Ik vind dat de sector moet

komen tot volledige en maximale transparantie ten aanzien van de beloningen. Naast de verplichting die al bestond op grond van het BW, is met de inwerkingtreding van de WOPT ook de openbaarmaking van de beloningen die het gemiddeld ministersalaris overstijgen inmiddels verplicht. Ik dring er bij de sector op aan om ook de beloningen van de overige directeur-bestuurders en van de commissarissen transparant te maken;

- zoals ik hiervoor reeds aangaf zal ik, in de gevallen waarin corporaties op het punt van de openbaarmaking verzuimen, handhavend optreden. Overigens zal de openbaarmaking met ingang van 2007 in de Aedes-code verplicht worden gesteld. Ik verwacht van alle leden dat zij deze ook zullen toepassen;
- voor het niveau van beloningen zou ik het een goede zaak vinden als de Izeboud-systematiek door alle corporaties zou worden gehanteerd. De daarin vervatte differentiatiemogelijkheden lijken het meest recht te kunnen doen aan een beloning op basis van opgaven en prestaties;
- ik spreek de Raden van Toezicht er op aan, zich bij het vaststellen van de bestuursbeloningen uitdrukkelijk te baseren op de maatschappelijke prestaties, ook indien zij vooralsnog opteren voor hantering van de Peters-regeling. In de tussentijd geldt het principe «pas toe of leg uit»;
- om de ontwikkelingen ten aanzien van de beloningen verder te kunnen volgen en beoordelen, heb ik de corporaties inmiddels per brief gevraagd om de inkomensgegevens over 2005 integraal te verstrekken. Dit verslagjaar zal aldus het eerste jaar zijn waaraan beleidseffecten kunnen worden gespiegeld; om in de toekomst structureel over de inkomensgegevens te kunnen beschikken, zal ik de aanhangsels van het Bbsh aanpassen;
- tot slot zal ik mij de komende tijd richten op het breed uitdragen van de verplichtingen ter zake van de openbaarmaking en het uitdrukkelijk agenderen van de maatschappelijke en politieke roep om matiging van inkomensontwikkelingen en volledige transparantie op dit punt. Dit onder meer met de brief die ik op 10 mei jl. aan alle besturen en raden van toezicht heb gezonden. Waar nodig zal ik handhavend optreden.

## **8. Overzicht van de bijlagen**

Bij deze brief gaan de volgende bijlagen:

Bijlage 1: juridische uiteenzetting m.b.t. transparantie en niveaus inkomens en het toezicht

Bijlage 2: overzicht 58 corporaties met meerhoofdig bestuur die in 2004 BW-plichtig waren

Bijlage 3: overzicht inkomensgegevens bestuurders (160) over 2004

Bijlage 4: overzicht inkomensgegevens RvT/RvC (258) over 2004

Bijlage 5: brief aan besturen en RvC/RvT van corporaties van 11 mei jl. m.b.t. inkomens

Bijlage 6: samenvattend schema van acties m.b.t. openbaarmaking en niveaus van beloningen

Bijlage 7: vergelijking toerekening bedrijfslasten sociale en commerciële verhuurders

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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