

Vergaderjaar 2000–2001

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

Nr. 62

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 december 2000

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 heb ik elke instelling individueel op de hoogte gebracht van mijn 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 1999. Conform de toezeggingen in mijn brief bij het Toezichtsverslag over 1998 (TK, vergaderjaar 1999–2000, 24 508 nr. 58) heb ik, in afwijking van voorgaande jaren, medio 2000 geen brief met voorgenomen activiteiten in de sociale huursector opgesteld. De voornemens voor 2000 zijn op relevante onderdelen verwerkt in het bijgevoegde Toezichtsverslag.¹ Ook werd toegezegd het rapport van het CFV onbewerkt mee te zenden als bijlage bij deze brief en de bijdrage van het CFV niet meer in het Toezichtsverslag zelf op te nemen. Het rapport van het CFV, waarin de financiële situatie van de sector als geheel alsmede van individuele woningcorporaties is weergegeven, treft u dan ook aan als aparte bijlage bij deze brief.¹ De belangrijkste conclusies en aanbevelingen komen wel in deze brief aan de orde.

Op de verschillende onderdelen werden de prestaties van de sector gerelateerd aan de voornemens die door de sector werden geformuleerd. Ook wordt een en ander afgezet tegen het Prognosemodel, dat in het afgelopen jaar werd geactualiseerd en bijgesteld.

Het inzendgedrag van de BBSH-gegevens ten opzichte van vorig jaar is aanmerkelijk verbeterd. Per 1 juli waren de gegevens van 65% van de woningcorporaties ontvangen. Per 1 augustus was dat 97%. Een derde van de woningcorporaties voldoet derhalve nog niet aan de verplichting om de jaarstukken tijdig in te dienen. Voorts is de kwaliteit van de ingediende cijfermatige kerngegevens aanmerkelijk vooruit gegaan. Het CFV

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

en de Inspectie blijven zich overigens inspannen, mede in samenspraak met de accountants, voor verdere verbetering.

In paragraaf 1 van deze brief staan de belangrijkste beleidsconclusies. In paragraaf 2 wordt de financiële situatie van de sector nader aan de orde gesteld. Dit is een samenvatting van de rapportage zoals deze door het CFV is opgesteld. De conclusies van het CFV heb ik overgenomen. In paragraaf 3 worden de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en prestaties in 1999 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 voortgang van de herstructurering, de inspanningen van de toegelaten instellingen 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. In paragraaf 4 tenslotte wordt ingegaan op een aantal bijzondere onderwerpen, te weten: de individuele beoordelingen per instelling, prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten, het in acht nemen door woningcorporaties van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, kwesties die in het kader van het interimbeleid aan de orde zijn geweest, de afbouw van de BTW-constructies, matching van taken en middelen, bijzondere doelgroepen, de overdracht van woonwagens en standplaatsen, de klachtencommissies en de werkzaamheden van accountants voor het externe toezicht.

In het hierna volgende geef ik de belangrijkste ontwikkelingen weer en de conclusies die ik daaraan verbind.

Paragraaf 1 Beleidsconclusies

Op een aantal onderdelen constateer ik dat de sector goed presteert en zie ik een duidelijke vooruitgang. In algemene zin constateer ik dat de sector er financieel goed voorstaat. Het eigen vermogen en het weerstandsvermogen zijn in 1999 toegenomen. Het aantal instellingen dat financieel in de gevarenszone verkeert, is afgenomen. De investeringen in onderhoud en verbetering namen toe ten opzichte van vorig jaar, zo ook de investeringen in leefbaarheid. Tevens zie ik een grote stijging van het aantal verbeteringen waarbij maatregelen in het kader van Duurzaam Bouwen werden getroffen. Op het terrein van wonen en zorg (met name gericht op ouderen) ontplooiën zeer veel instellingen reeds activiteiten. Ik verwacht dan ook geen noemenswaardige problemen als bij de wijziging van het BBSH in 2001 het zesde prestatieveld «wonen en zorg» zal worden toegevoegd. Naar aanleiding van het onderzoek naar het functioneren van de klachtencommissie concludeer ik dat dit instituut een vaste plaats heeft verworven binnen de sector en dat de commissies als zodanig goed functioneren. Ook constateer ik dat in 2000 meer corporaties dan in het voorgaande jaar prestatieafspraken hebben gemaakt met de gemeenten waar zij werkzaam zijn.

Hoewel de nieuwbouw van huurwoningen afnam en achterblijft bij de voornemens en prognoses, blijven er voldoende sociale huurwoningen om de doelgroep te huisvesten. Ik constateer dat de voorraad goedkoop en betaalbaar is afgenomen van 85% tot 82% van de totale voorraad (1,9 miljoen woningen) maar dit is voldoende om de doelgroep (in 1998 naar schatting 1,6 miljoen) te huisvesten. Bovendien zijn er signalen dat de doelgroep ook afneemt.

Toch zijn er een aantal onderdelen waar ik bezorgd over ben. Ik spreek mijn zorg uit over het feit dat de verkoop van huurwoningen aan huurders niet toe- maar afnam. Het is mijn streven om gemiddeld 50 000 woningen jaarlijks voor de periode tot 2010 te doen verkopen aan huur-

ders en ik moet constateren dat dit niveau vooralsnog niet gehaald wordt. Ik moet constateren dat het merendeel van de woningen die nu worden verkocht in het duurdere segment valt. Ik kan mij goed voorstellen dat zittende huurders de daarmee corresponderende hoge verkoopprijzen niet kunnen betalen. Ik acht het van belang dat corporaties met name ook goedkopere woningen die binnen het bereik van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) vallen, ter verkoop aan bewoners aanbieden. Dit om te voldoen aan de vraag naar koopwoningen van lagere inkomensgroepen. Uiteraard moet hierbij rekening worden gehouden met het proces van stedelijke vernieuwing, zodat verkoop van woningen nu het herstructureringsproces straks niet frustreert.

Ik ga ervan uit dat de koopsubsidieregeling die per 1 januari 2001 van kracht is daadwerkelijk een impuls geeft aan verkopen. De afgelopen jaren bestond de stringente regel dat bij de verkoop van huurwoningen ten hoogste een korting van 10% gegeven mocht worden op de marktwaarde van de woning. Onlangs is toegezegd dat hogere kortingspercentages, van 20% tot maximaal 30%, mogelijk zullen zijn.

Ik ben voornemens, zo mogelijk dit voorjaar, een wetswijziging in te dienen teneinde het zogeheten fair-value model van toepassing te laten zijn op de koopsubsidieregeling bij kortingen op de marktwaardeprijs. Ik ben daarnaast voornemens om bij de verkoop van woningen die niet onder de BEW regeling vallen, te weten de duurdere huurwoningen, dezelfde kortingen als in de koopsubsidieregeling mogelijk te maken, gekoppeld aan de toepassing van het eerder genoemde fair-value model. Ik zal de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties de komende periode nauwlettend volgen.

Ik constateer dat de herstructurering in Amsterdam (Amsterdam Zuid-Oost) en Rotterdam merkbaar ter hand is genomen. Utrecht en Den Haag blijven net als voorgaande jaren achter. Gelet op de prestaties van de toegelaten instellingen met betrekking tot nieuwbouw, sloop en aankoop van bezit van derden concludeer ik echter dat de transformatie van wijken en buurten nog niet op het niveau is zoals beoogd in de Nota Mensen, Wensen, Wonen en het Nationaal Akkoord Wonen 2001–2005. Ik verwacht dan ook dat de woningcorporaties op dit vlak nog een aanzienlijke tempo-versnelling zullen realiseren.

Het proces van herstructurering zal in de komende periode worden gevolgd in het kader van de monitoring van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing.

Ik constateer dat de schaalvergroting in de sector door middel van fusies zich op hetzelfde niveau als het voorgaande jaar voortzet. Het CFV zal hier nader onderzoek naar doen. Bij een dergelijke schaalvergroting moet de lokale binding van woningcorporaties behouden blijven. Voorts ben ik van mening dat fusies van woningcorporaties gepaard moeten gaan met meerwaarde in termen van hun prestaties, ondermeer door matching. Ik constateer dat met name enkele landelijk werkzame instellingen (die actief zijn in een groot aantal gemeenten) te kort schieten wat overleg met de huurders betreft. Komend jaar zal in het individuele oordeel meer aandacht komen voor de activiteiten van deze instellingen in relatie tot hun wettelijke plicht. Ook zal ik de prestaties van de landelijk werkzame woningcorporaties nadrukkelijk meenemen in de evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Genoemde constatering is voor mij mede aanleiding om nadere spelregels te formuleren betreffende de lokale verankering, de meerwaarde inzake de prestaties en het overleg met gemeenten en huurders indien een fusie aan de orde is.

Ik constateer dat er op het terrein van matching enkele initiatieven genomen zijn, maar het effect en de reikwijdte ervan zijn nog niet groot.

Zo wordt er nog maar beperkt gebruik gemaakt van het Wooninvesteringsfonds en vindt collegiale financiering slechts incidenteel plaats. Ook de mate waarin fusies daadwerkelijk de matching beogen dan wel met zich meebrengen, valt in mijn ogen tegen. Gezien de financieel sterke positie van de sector, acht ik het gewenst en mogelijk dat er, daar waar noodzakelijk, meer initiatieven genomen worden. Ik zal de matching van financiële middelen tussen woningcorporaties nauwlettend volgen.

Ik constateer dat de gemiddelde huurstijging verder is gedaald en dichter in de buurt van het inflatiecijfer is gekomen. In mijn brief aan de Tweede Kamer over het huurprijsbeleid voor 2001/2002 heb ik reeds aangegeven dat de daling van de gemiddelde huurstijging doorzet en per 1 juli 2000 0,3% boven het inflatieniveau (1999) is uitgekomen¹. Ik zie dit als een positieve ontwikkeling. Ik heb in deze brief de verwachting uitgesproken dat er voor 2001/2002 sprake zal zijn van een gemiddeld inflatievolgend huurbeleid. Gegeven het feit dat de financiële situatie en vooruitzichten van de sector goed zijn, ben ik van mening dat tenminste in deze kabinetsperiode een gemiddelde huurstijging op ten hoogste het inflatieniveau van de afgelopen jaren in de sociale huursector mogelijk is. Indien er hierdoor op lokaal niveau, bijvoorbeeld in groeikernen, financiële knelpunten zouden ontstaan, kunnen die door matching worden opgelost.

Gelet op het onderzoek naar bankieren en beleggen van het CFV blijft aandacht noodzakelijk voor de risico's die kunnen voortvloeien uit het beleggingsbeleid van de woningcorporaties. Het CFV zal in dit verband een diepgaand onderzoek verrichten naar het beleggen door toegelaten instellingen. Daarnaast zal het CFV een onderzoek doen naar de consistentie en plausibiliteit van de bedrijfswaardeberekeningen gekoppeld aan een onderzoek naar de formulering van de informatiebehoefte in deze.

Zoals bij u bekend heb ik in de Nota Mensen, Wensen Wonen mijn voornemens met betrekking tot de positie en verantwoordelijkheden van de toegelaten instellingen voor de komende jaren geschetst. Na komend overleg met u over de Nota Mensen, Wensen Wonen zal ik bezien hoe in de periode tot aan de verankering in de Woonwet invulling zal worden gegeven aan het toezichtsbeleid. De lijn uit de Nota Wonen met betrekking tot het werkdomein van de woningcorporaties zal zo snel mogelijk worden geïmplementeerd in regelgeving, teneinde ongewenste activiteiten die niet passen bij de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties, te voorkomen.

Mede naar aanleiding van de bevindingen over 1999, zullen er in 2001 een aantal onderzoeken plaatsvinden, deels uit te voeren onder auspiciën van het CFV. Ik zal u hierover nader berichten ofwel separaat ofwel samenvattend in het Toezichtsverslag 2000. Het betreft de volgende zaken:

- Prestatie-afspraken: naast de globale generieke inventarisatie vindt er een diepteonderzoek plaats naar een dertigtal afspraken.
- De overdracht van woonwagens en -standplaatsen wordt nader geëvalueerd.
- Een steekproefgewijs onderzoek naar de interne bedrijfsvoering en administratieve organisatie bij een aantal toegelaten instellingen.
- Er vindt een review plaats naar de werkzaamheden van accountants op het uitvoerende niveau.
- en de eerder genoemde CFV-onderzoeken.

Paragraaf 2 Financiële continuïteit

Vanuit financieel oogpunt gezien gaat het goed met de sociale huursector. Dit blijkt uit de door woningcorporaties ingediende verantwoordingsstukken over 1999. Bij dit positieve beeld passen ook enkele kantteke-

¹ Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer over het huurprijsbeleid voor 2001/2002, Tweede Kamer, vergaderjaar 2000–2001, 27 441, nr. 1.

ningen. Het positieve resultaat voor de sector als geheel wordt sterk beïnvloed door de verkoopwinsten van f 2,4 miljard in 1999. Het reguliere beheer van het woningbezit is macro gezien nog steeds verliesgevend. Vervolgens moet geconstateerd worden dat de financiële effecten van de herstructureringsopgave voor de komende jaren nog niet geheel verwerkt zijn in de meerjarenprognoses. Uit onderzoek van het CFV is gebleken dat in de sector een positief beeld bestaat over het inzetten van de verkoopresultaten in de herstructureringsopgave om zo de onrendabele uitgaven in die opgave weg te werken. Of en zo ja, in welke mate deze strategie zal slagen, is zonder nadere analyse niet aan te geven. Nog niet aan te geven is derhalve welk beslag de herstructurering op de vermogenspositie van woningcorporaties zal doen.

Financiële positie sociale huursector

Over 1999 is de rapportage over de financiële positie van de sociale huursector gebaseerd op de gegevens van 669 woningcorporaties, die tezamen 2,4 miljoen huurwoningen bezitten.

In de onderstaande tabel zijn de financiële kerngegevens weergegeven.

Tabel 1: Financiële kerngegevens woningcorporaties in Nederland 1997–1999

	1997	1998	1999
Jaarresultaat (miljard)	+ 0,9	+ 1,3	+ 1,4
Eigen vermogen (miljard) a.	14,8	15,9	17,8
Egalisatierekening (miljard)	6,2	5,1	4,1
Voorzieningen (miljard)	9,3	9,4	9,3
Weerstandsvermogen (miljard) b.	29,4	29,7	30,8
Totale bedrijfswaarde (miljard) c.	166,0	183,8	185,4
Balanstotaal (miljard)	176,2	179,5	181,3
Solvabiliteit exclusief herwaarderingsreserve (%) d.	8,5%	8,9%	9,9%

a. eigen vermogen = kapitaal, wettelijke en statutaire reserves, overige reserves (exclusief herwaarderingsreserve)

b. weerstandsvermogen = eigen vermogen + egalisatierekening – immateriële activa

c. voor 1997 betreft dit 90% van de woningcorporaties

d. solvabiliteit exclusief herwaarderingsreserve uitgedrukt als eigen vermogen gedeeld door balanstotaal

Aan de hand van de cijfers concludeer ik dat de sector zich financieel in positieve richting ontwikkelt. Bij een ongeveer gelijkblijvend aantal woningen is er een stijging van het jaarresultaat, eigen vermogen en het weerstandsvermogen en ook de solvabiliteit vertoont een toename. Als totaalbeeld komt naar voren dat het met de corporatiesector beter gaat dan vorig jaar. Het uiteindelijke resultaat dat geboekt is door de woningcorporaties, wordt in hoge mate bepaald door de winsten uit verkoop van bezit. Daarbij wordt opgemerkt dat de mogelijkheden tot verkoop van woningen sterk conjunctuurgevoelig zijn. Anderzijds is de herstructurering nog niet in zijn volle omvang tot ontplooiing gekomen, zodat de uitgaven, die daarvoor gedaan zullen gaan worden, in 1999 nog niet op de vermogenspositie drukken.

Als ingezoomd wordt op de verdeling van de middelen van de woningcorporaties over Nederland blijft het beeld constant. Het niet verstedelijkte deel van Nederland is in financieel opzicht het meest gezond.

De provincies Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant blijven het hoogste weerstandsvermogen per woning houden. In verstedelijkt Nederland met 45% van de sociale woningvoorraad blijkt het aandeel van het weerstandsvermogen 40% te zijn. Zeker gezien de opgaven in de herstructurering in de steden is dat geen ruim percentage.

Onderstaande tabel geeft een meer gedetailleerd beeld van het jaarresultaat.

Tabel 2: Winst en Verliesrekening 1997–1999; bedragen in miljarden gulden

	1997	1998	1999
Bedrijfsopbrengsten	21,8	22,8	23,6
waarvan:			
<i>Huren</i>	17,8	18,8	19,4
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>	1,4	1,6	1,9
Bedrijfslasten	12,0	12,8	13,8
waarvan:			
<i>Lonen en salarissen</i>	1,5	1,5	1,7
<i>Lasten onderhoud</i>	4,3	4,7	4,9
Renteresultaat	9,6	9,4	9,3
waarvan:			
<i>Rentebaten</i>	1,1	1,1	1,0
<i>Rentelasten</i>	11,2	11,2	10,8
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	0,2	0,6	0,6
Buitengewone baten	1,6	1,6	1,6
Buitengewone lasten	0,9	0,9	0,7
Jaarresultaat	0,9	1,3	1,4

Wat opvalt is dat het positieve jaarresultaat van f 1.4 miljard voor iets minder dan de helft wordt veroorzaakt door het resultaat uit gewone bedrijfsvoering ad. f 0.6 miljard. Aangezien in deze laatste post ook een deel van de boekwinsten bij verkoop wordt verantwoord, is gebleken dat zonder de verkoopwinsten het resultaat uit gewone bedrijfsvoering negatief is. De verkoopwinsten hebben over 1999 totaal f 2,4 miljard bedragen. Het aantal verkopen exclusief transacties tussen woningcorporaties bedroeg in 1999 ongeveer 21 500. Het grootste deel bestaat uit verkoop aan particulieren. De gemiddelde boekwinst bedroeg ongeveer f 107 500,- per woning. Dit is een substantiële stijging ten opzichte van 1998. Indien de lijn wordt doorgetrokken naar het laatste prognosejaar 2004 blijft het patroon van de vermogenspositie over geheel Nederland gelijk. De sector prognostiseert een stijging van het weerstandsvermogen van f 30,8 miljard in 1999 naar f 34,5 miljard in 2004. Uitgesplitst naar regio's betekent dit dat het weerstandsvermogen per woning in niet verstedelijkt Nederland groeit met 21% en in de 30 ISV-steden met 5%. In de grote steden (behalve Utrecht) is een daling van het weerstandsvermogen voorzien. Gekoppeld aan de herstructureringsopgave in de komende periode verwacht ik dat er ofwel een ambitieus verkoopprogramma van de grond komt in het verstedelijkt gebied en dat – waar nodig – de matching tussen het niet verstedelijkte deel van Nederland en de steden een substantiële vlucht neemt.

Individuele financiële beoordeling woningcorporaties

Van de 669 onderzochte woningcorporaties werden 88 woningcorporaties geselecteerd voor een nader onderzoek. Om diverse redenen is hieraan een zevental woningcorporaties toegevoegd, zodat bij 95 woningcorporaties een nadere financiële beoordeling heeft plaatsgevonden. Bij 49 woningcorporaties heeft op grond van de aanvullende informatie het onderzoek uitgewezen, dat geen twijfels bestaan over de financiële continuïteit. Deze zijn dan ook als A-corporatie geclassificeerd.

Dit jaar is sprake van 46 woningcorporaties die financieel minder draagkrachtig zijn. De samenstelling is als volgt:

Tabel 3

Categorie	Omschrijving	Aantal
B1	Na het verslagjaar zijn aantoonbaar maatregelen getroffen	18
B2	Besloten is komende tijd aanvullende maatregelen te nemen	9
B3	Aanvullende maatregelen zijn in voorbereiding, maar besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden	6
Subtotaal	Voldoende maatregelen	33
C	Onvoldoende maatregelen	7
D	Saneringscorporaties	6
Totaal		46

De geschetste verbetering van de financiële positie van de sector komt ook tot uitdrukking in het aantal als financieel zwak geclassificeerde woningcorporaties. Het aantal B-corporaties liep terug van 40 naar 33 en de C-corporaties van 18 naar zeven. Van de huidige zeven C-corporaties behoorden zes woningcorporaties ook vorig jaar tot deze groep. Er is dus één nieuwe woningcorporatie toegevoegd. De daling van het aantal C-corporaties is voornamelijk het gevolg van fusies, verkoopopbrengsten, het (neerwaarts) bijstellen van het onrendabele deel van investeringen en herijking van de toekomstige herstructureringsopgave. De ontwikkelingen bij de C-corporaties worden gevolgd en er vindt vervolgoverleg plaats. Nadere interventies, behalve de reeds genoemde, acht ik, conform het advies van het CFV, niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de saneringscorporaties volgt het CFV nog vier woningcorporaties, waarbij met name de voortgang van de saneringsafspraken worden beoordeeld. Dit betreft Algemene Nederlandse Woningstichting te Amersfoort (na fusie Vitalis), Woningstichting Nieuw Amsterdam, Woningstichting De Opdracht te Lelystad (na fusie Centrada) en Stichting Woningbeheer Limburg te Geleen. Met twee woningcorporaties vindt overleg plaats over een ingediend saneringsplan. Dit betreft Stichting Huisvesting Alleenstaanden te Heerlen en Stichting Verantwoord Wonen te Nieuwerkerk aan den IJssel.

Op de met de eerste selectie vastgestelde groep van 581 financieel gezonde woningcorporaties zijn eerste analyses uitgevoerd. Het gemiddelde gecorrigeerde weerstandsvermogen van deze groep is 29% van het balanstotaal. Het minimaal gewenste weerstandsvermogen, op basis van de risicoprofielen, is gemiddeld 10%. De gemiddelde marge is derhalve 19%. Naarmate de corporatiegrootte toeneemt is de marge kleiner. Van de groep financieel gezonde woningcorporaties heeft 36% een weerstandsvermogen van meer dan drie keer het minimaal gewenste niveau, 21% van twee tot drie keer dit niveau, 25% van één tot twee keer dit niveau en 18% tot één keer dit niveau. Onder deze laatste groep bevinden zich 20 woningcorporaties met een marge van 25% van het minimaal gewenste niveau. Op deze laatste groep, alsmede de woningcorporaties die op grond van het dossieronderzoek alsnog financieel gezond zijn bevonden, maar onder de marge van 25% zitten, zullen in het komende jaar gevoeligheidsscenario's worden uitgevoerd. Ten opzichte van vorig jaar is de marge tot het minimaal gewenste weerstandsvermogen bij 78% van de woningcorporaties gelijk gebleven, bij 18% toegenomen en bij 4% afgenomen. Nagenoeg al deze dalers hebben een zeer gunstige vermogenspositie.

1.1 Huisvesten van de doelgroep: mutaties in de voorraad

Na jaren van groei van de sociale woningvoorraad was in 1998 voor het eerst op landelijk niveau sprake van een afname. In een aantal provincies was al langer sprake van een inkrimping van de sociale huursector, veelal als reactie op de ontspanning op die woningmarkten, waardoor toegelaten instellingen minder nieuwbouw realiseerden en meer overgingen tot sloop en verkoop van huurwoningen aan de eigen huurders. De afname op landelijk niveau van de sociale woningvoorraad zet in 1999 door. Per saldo is het aantal woonegelegenheden (excl. eenheden in bijzondere woongebouwen) afgenomen met bijna 11 000. Het totaal aantal woonegelegenheden in eigendom en beheer bedraagt ruim 2,4 miljoen.

De totale goedkope (huur tot f 600) en betaalbare voorraad (huur tot f 810) is afgenomen van 85% in 1998 naar 82% in 1999. Dit betekent dat het aantal goedkope en betaalbare woningen is gedaald tot ruim 1,9 miljoen woningen. Hierbij moet echter worden benadrukt dat de huurprijsgrenzen in het BBSH reeds enige jaren niet zijn gewijzigd. Deze grenzen worden in 2001 in verschillende regelingen op elkaar afgestemd en gaan omhoog. Ondanks deze daling zijn er nog voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen om alle doelgroepshuishoudens te huisvesten. De omvang van de doelgroep is immers in de laatste jaren ook afgenomen. Een recent onderzoek in Amsterdam, waarin wordt geconcludeerd dat in de periode 1997–1999 de groep met een laag inkomen is afgenomen met circa 17 000 huishoudens, is hiervan een illustratie¹.

Tabel 4 Mutaties in de voorraad

	1998 Realisatie	1999 Realisatie	1999 voornemens Aove ¹	1999 voornemens Prognose- model ²	1999 voornemens NPV	2000 voorne- mens Aove
nieuwbouw	21 600 17% goedkoop 83% overig	16 500 12% goedkoop 87% overig	28 900	17 400	25 000 / 28 750	26 560
sloop	7 400 75% goedkoop 25% overig	8 900 81% goedkoop 18% overig	10 600	6 400	5 000 / 7 000	10 185
verkoop	26 900 16 300 aan huurders 6 200 aan derden 4 300 aan andere T.I.	25 300 14 900 aan huurders 6 600 aan derden 3 800 aan andere T.I.	23 000	18 800 (aan huurders en niet- huurders)	16 000 / 20 000	23 280
aankoop	10 800 2 500 van derden 3 000 van gemeenten 5 200 van ander T.I.	14 400 3 200 van derden 300 van gemeenten 10 900 van ander T.I.	4 000	3 400 (van derden)	10 000	5 131
toename door overige mutaties per saldo toename/ afname ³	- 700 - 6 500	- 8 - 10 800				658

¹ Aove is het zogenaamde activiteitenoverzicht waarin de toegelaten instellingen op individueel niveau hun voornemens in het begin van het verslag jaar kenbaar maken. Het hier vermelde aantal is tot stand gekomen door aggregatie van de individuele cijfers.

² Gebruikt is de macro-economische variant C.

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

In 1999 werden minder nieuwe sociale woonegelegenheden gebouwd dan in voorgaande jaren. In 1997 en 1998 bedroeg het aantal nieuwbouwwoningen respectievelijk 24 000 en 21 600. In 1999 is dit gedaald tot nagenoeg 16 500 woningen. Zowel absoluut als relatief is er in 1999 sprake van een afname van goedkope woningen en wooneenheden in de nieuwbouw

¹ Evaluatie Onverdeeld Amsterdam(s), Gemeente Amsterdam, september 2000.

(circa 12% van de totale nieuwbouw in 1999 tegenover 17% in 1998). Mogelijk speelt hier mee dat woningcorporaties inspelen op de in de voorgaande jaren geconstateerde geringere behoefte aan sociale huurwoningen.

Landelijk gezien werden er in 1999 meer woningen gesloopt: 8900 (1997: 5200, 1998: 7400) en net als in voorgaande jaren betreft het vooral goedkope woningen. In 1999 behoorde 82% van de gesloopte woningen tot de goedkope voorraad. In 1998 bedroeg dit percentage 75%. Evenals in de jaren 1997 en 1998 wordt relatief het meest gesloopt in het Noorden. In absolute zin wordt in Zuid-Holland, Noord-Holland en Groningen het meest gesloopt. Redenen voor sloop zijn veelal van markttechnische en/of technische aard, waarbij moet worden aangetekend dat die redenen uiteraard naar woningmarktgebied kunnen verschillen.

Het aantal sociale huurwoningen dat door de woningcorporaties werd verkocht aan huurders of derden (en niet aan andere toegelaten instellingen), is in vergelijking met de twee voorgaande jaren gedaald tot 21 500 woonegelegenheden. Van deze 21 500 verkochte woningen zijn circa 15 000 verkocht aan voormalige huurders van de toegelaten instellingen. De verkoop aan huurders is daarmee ten opzichte van 1998 gedaald met 1300 woningen en bevindt zich daarmee op het niveau van 1997. In de verwachtingen voor 1999 in de activiteitenoverzichten van de woningcorporaties werd het aantal verkopen geraamd op nagenoeg 23 000 woonegelegenheden.

Gezien de concurrentie van de koopsector met de duurere huurwoningen blijkt ook in 1999 weer dat vooral de duurere huurwoningen worden verkocht en dat de goedkope huurvoorraad zoveel mogelijk in stand lijkt te worden gehouden voor het huisvesten van de doelgroep. Landelijk is ruim 80% van de verkochte woningen een huurwoning met een huurprijs boven de f 600,- per maand. Ook hiermee wordt niet afgeweken van het beeld van voorgaande jaren. Het aantal verkopen blijft wellicht achter in verband met de sterk gestegen prijzen voor koopwoningen.

In vergelijking met voorgaande jaren is het aantal aankopen door toegelaten instellingen van buiten de sociale huursector gestegen. Het aankopen van bezit lijkt incidenteel van aard te zijn, waarbij het veelal gaat om aankoop van bezit van (voormalige) NWI's, waardoor er niet echt sprake is van aankoop van buiten de sector.

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). In het licht van de herstructurering konden enkele resultaten worden gemeten, te weten sloop, verkoop aan huurders en aankoop van buiten de sector. In de vier grote steden staan ruim 500 000 sociale huurwoningen, meer dan 20% van het landelijk totaal. 50% van die woningen behoort bij de goedkope woningen, de andere helft is betaalbaar of duur. Het aandeel goedkope woningen neemt daarmee 8 procent af ten opzichte van 1998. De overige 26 ISV-gemeenten bezitten nagenoeg 600 000 sociale huurwoningen, bijna 25% van het landelijk totaal. Hiervan is 41% goedkoop en 59% betaalbaar of duur. In de rest van Nederland is 30% van de ruim 1,3 miljoen sociale huurwoningen goedkoop en 70% betaalbaar of duur.

Evenals in 1998 leveren de cijfers voor 1999 een wisselend beeld op omtrent sloop, aankoop van buiten de sector en verkoop aan huurders. Geconstateerd wordt dat in vergelijking met vorig jaar in Utrecht meer wordt aangekocht en verkocht, maar dat weinig wordt gesloopt. Den Haag blijft achter waar het sloop en aankoop betreft. Amsterdam (o.a. Amsterdam Zuid-Oost) en Rotterdam (o.a. Hoogvliet) zijn, net als vorig

jaar, van de vier grote steden het meest actief met de herstructurering voor zover dit uit deze cijfers over verkoop, aankoop en sloop geconcludeerd mag worden.

In de overige ISV-gemeenten is sprake van een grote differentiatie, waar het de verkoop aan huurders, sloop en aankoop betreft. Er worden met name betaalbare of dure huurwoningen verkocht (huurprijs boven f 600,-). De aankoop van buiten de sector concentreert zich in enkele gemeenten. De sloop is ook zeer wisselend verdeeld over de ISV-gemeenten.

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

Het landelijk gemiddelde huurniveau is gestegen van f 642,- per maand in 1998 tot f 660,- per maand in 1999. De gemiddelde huurverhoging is in 1999 uitgekomen op 2,7%. Hiermee heeft de afname van de gemiddelde huurverhoging in de richting van het inflatieniveau zich ook in 1999 verder doorgezet (in 1999 voerden 139 toegelaten instellingen een gemiddelde huurverhoging op of onder het inflatieniveau door). Uit recent onderzoek is gebleken dat het gemiddelde huurstijgingspercentage over 2000 verder is gedaald tot 2,6%¹. Hiermee heeft de sector voldaan aan mijn verwachting dat ook in 2000 de gemiddelde huurverhoging weer verder zal afnemen.

Tabel 5

	1997	1998	1999
totaal aantal inzendplichtige toegelaten instellingen	821	791	759
gemiddeld huurniveau in guldens per woning	615	642	660
gemiddelde huurverhoging in procenten	3,5	3,2	2,7
leegstaan > 3 maanden totaal aan woonruimten	15 000	17 200	15 200
leegstand > 3 maanden in procenten totaal woningbezit	0,6	0,7	0,6
gemiddelde huurderiving in guldens per woning	91	93	91
totale huurderiving bedrag x 1 miljoen	223	226	224
mutatiegraad in procenten	10,7	10,3	10,6
woonwagens in eigendom toegelaten instellingen	584	616	611
standplaatsen in eigendom toegelaten instellingen	1 179	1 502	1 465

In tegenstelling tot het voorgaande jaar is in 1999 de leegstand licht afgenomen. Op 31 december 1999 stonden ruim 10 000 woongelegenheden 3 tot 12 maanden leeg. Ook het aantal woongelegenheden dat langer dan een jaar leeg staat is afgenomen in vergelijking tot 1998. Stonden in 1998 nog 6900 woongelegenheden meer dan een jaar leeg, in 1999 is dat aantal met 1500 afgenomen tot nagenoeg 5200 woongelegenheden. Eind 1999 stonden in totaal ruim 15 200 woongelegenheden langer dan 3 maanden leeg, waarmee het structurele leegstandspercentage in de sociale huursector voor 1999 0,6% bedraagt. In gebieden met een ontspannen woningmarkt wordt leegstand o.a. bestreden door extra sloop (Groningen, Drenthe en Overijssel) of extra verkoop (Groningen). In 1999 komt het bedrag dat toegelaten instellingen aan huurderiving moesten incasseren op circa 224 miljoen gulden. In vergelijking met het voorgaande jaar is dat een lichte daling met ruim 2 miljoen gulden.

Na een afname van de mutatiegraad in 1998 is in 1999 een stijging waarneembaar met 0,3% tot een mutatiegraad van 10,6%. Dit mutatiepercentage betekent dat jaarlijks circa 260 000 woongelegenheden beschikbaar komen voor toewijzing. Opmerkelijk is overigens dat de stijging van het landelijk gemiddelde veroorzaakt wordt door 2 provincies, te weten Zuid-Holland en Zeeland. In de overige provincies is sprake van een daling van de mutatiegraad. In gebieden met een ontspannen woningmarkt ligt de mutatiegraad hoger dan gemiddeld in Nederland. De sterke

¹ Feiten en achtergronden huurbeleid 2000, Rigo, Amsterdam, augustus 2000.

concurrentie van de koopsector, qua aantallen en prijs, brengt in deze woningmarktgebieden vermoedelijk een versnelde uitstroom uit de sociale huursector teweeg. In krappere woningmarkten zoals in Noord-Holland en Utrecht, blijft de mutatiegraad ver beneden het landelijk gemiddelde.

Tenslotte constateer ik dat de trend van verdergaande schaalvergroting in de sector door middel van fusies ook in 1999 doorzet. Het aantal inzendplichtige toegelaten instellingen is ten opzichte van 1998 met 32 gedaald.

1.3 Kwaliteitsbeleid

De uitgaven voor onderhoud en woningverbetering zijn in 1999 gestegen tot f 6194 miljoen, een stijging ten opzichte van 1998 van ruim 11%. Ook als rekening wordt gehouden met inflatie en prijsstijgingen is deze stijging zodanig dat sprake is van een reëel hoger uitgavniveau dan in de voorgaande jaren. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door hogere uitgaven voor klein onderhoud. Verder zijn de gemiddelde uitgaven voor woningverbeteringen toegenomen, het aantal verbeteringen is echter nauwelijks gestegen. De grote inspanningen op het gebied van woningverbetering in Amsterdam Zuidoost zijn hierin duidelijk te herkennen. De woningverbetering blijft reeds enige jaren achter bij de prognoses en voornemens. Kennelijk hechten woningcorporaties aan het instandhouden van het woningbezit, maar het is de vraag in hoeverre dit bezit wordt aangepast aan de veranderende eisen die de markt aan de woningvoorraad stelt. In de activiteitenoverzichten geeft de sector aan dat er een verschuiving van planmatig onderhoud naar woningverbetering is te verwachten, maar dit blijkt nog niet in de realisatie over 1999.

Tabel 6

Onderhoud en woningverbetering in vergelijking met Voorgenomen activiteiten, Prognosemodel en NPV (x miljoen)

	Prognosemodel 1999	NPV	Realisatie 1998	Voorgenomen activiteiten 1999	Realisatie 1999	Voorgenomen activiteiten 2000
klein onderhoud	5 333		5 058	6 058	5 413	5 176
onderhoud en verbetering	858		498	960	781	1 297
totaal	6 190	5 750 – 7 000	5 556	7 017	6 194	7 713
onderhoud en verbetering						

De gemiddelde uitgaven per wooneenheid verschillen sterk per provincie: Overijssel, Noord-Brabant en Noord-Holland geven duidelijk meer uit dan het gemiddelde. Groningen en Utrecht geven gemiddeld minder uit. Sinds 1997 hebben deze twee provincies de laagste gemiddelde uitgaven van Nederland.

De totale uitgaven voor onderhoud komen nagenoeg overeen met de opgave in het Prognosemodel 1999. De uitgaven voor onderhoud zijn evenals voorgaande jaren ook in 1999 beduidend lager dan aangegeven in de voorgenomen activiteiten.

Uit de cijfermatige kerngegevens van de toegelaten instellingen over het jaar 1999 blijkt dat bij 72% van de nieuwbouwwoningen Dubo-maatregelen zijn getroffen. In 1998 bedroeg dit aandeel nog 54% en in 1997 44%. Hiermee zet de stijging van het procentuele aandeel van nieuwbouwwoningen met Dubo-maatregelen door. De genoemde 72% in 1999 komt overeen met ruim 11 900 nieuwbouwwoningen. Deze sterke toename zie ik ook bij de verbeteringen waarbij Dubo-maatregelen zijn getroffen: het aantal Dubo-verbeteringen is gestegen van 23 200 in 1998 naar bijna 37 900 in 1999.

1.4 Leefbaarheid

De totale investeringen in leefbaarheid zijn ten opzichte van het vorige verslagjaar fors gestegen tot een bedrag van ruim f 320 miljoen. Dit is een stijging voor geheel Nederland met 71%. Evenals het verslagjaar 1998 laten de grotere provincies met veel sociale woningbouw, te weten Noord-Brabant, Noord-Holland en Zuid-Holland, de hoogste uitgaven zien. Overigens zie ik in vrijwel elke provincie een flinke stijging van de uitgaven.

Ondanks deze toename, loopt de realisatie nog altijd achter bij het Prognosemodel, zij het dat het verschil kleiner wordt.

1.5 Huurders betrekken bij beleid en beheer

Uit de jaarverslagen blijkt dat het aantal toegelaten instellingen dat overleg pleegt met huurders ten opzichte van 1998 is teruggelopen van 96% naar 93%. Wellicht is dit een illustratie van de bezorgdheid die in de jaarverslagen valt te lezen over de geringe betrokkenheid van de achterban en de geringe bereidheid onder huurders om in een bestuur plaats te nemen. In totaal hebben de toegelaten instellingen bijna f 22 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Gemiddeld betekent dit een bedrag van f 8,86 per woning, tegenover f 7,66 per woning in 1998.

Uit het overzicht van de voorgenomen activiteiten voor het jaar 2000 (per bezitsgemeente) kan worden afgeleid dat er in een ideale situatie in totaal 1730 overleggen met huurders zouden moeten worden gevoerd. Op dit gegevensniveau blijkt slechts in 78% van alle mogelijke gevallen ook daadwerkelijk overleg gevoerd te worden. Met name de in het verleden landelijk toegelaten instellingen voeren lang niet in alle gemeenten waar zij bezit hebben overleg met de huurders. In bijna 70% van de gevallen waar geen sprake is van overleg, is het aantal betrokken woningen minder dan 100.

Paragraaf 4 Bijzondere onderwerpen

3.1 Individueel oordeel

Evenals vorig jaar heeft de Inspectie Volkshuisvesting voor 1 december aan alle toegelaten instellingen het individueel prestatieoordeel opgesteld over het voorgaande verslagjaar. 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 op basis van het advies van het CFV over de financiële continuïteit.

De controle en beoordeling vond plaats aan de hand van een intern beoordelingskader. Ook is een aantal controles op de accountantsverklaringen uitgevoerd en zijn nu de in de jaarverslagen genoemde activiteiten uitdrukkelijk getoetst op de MG 99-23. De geconstateerde onrechtmatigheden zijn in de oordeelsbrief aan de toegelaten instelling meegedeeld. Werd vorig jaar nog verzocht om binnen drie maanden de strijdigheid op te heffen, dit jaar is gekozen voor een strakkere lijn: indien de geconstateerde onrechtmatigheid niet binnen drie maanden wordt opgeheven dan wordt het instellen van een gericht onderzoek of het opleggen van een sanctie overwogen.

In die gevallen waar zwaarwegende zaken aan de orde waren, zoals een saneringstraject of het onvoldoende treffen van maatregelen voor de financiële continuïteit, het uitvoeren van nevenactiviteiten die niet aan mij

waren voorgelegd, of het bouwen van woningen boven de f 261 000 – grens zonder mijn voorafgaande toestemming, heb ik de oordeelsbrief persoonlijk ondertekend en maatregelen aangekondigd. In totaal is dit 70 maal gebeurd.

3.2 Prestatie-afspraken

Uit het onderzoek blijkt dat de stijgende lijn wat betreft het maken van prestatieafspraken doorzet: bleek in 1999 49% van de toegelaten instellingen prestatieafspraken met één of meer gemeenten gemaakt te hebben, in 2000 is dit percentage gestegen tot 62%. Verder is gebleken dat niet elke woningcorporatie in elk geval tot prestatieafspraken komt maar dat de gemaakte prestatie-afspraken wel betrekking hebben op 68% van het totale woningbezit. Dit komt overeen met 1,6 miljoen woningen. Opvallend hierbij is de geringe rol die de landelijk werkzame woningcorporaties in dit proces spelen.

Tevens is gebleken dat, afgezien van de landelijke werkzame toegelaten instellingen, slechts één vijfde van de woningcorporaties in Nederland daadwerkelijk regionaal actief is.

Wat de inhoud van de prestatieafspraken betreft kan worden opgemerkt dat het grootste deel van de afspraken betrekking heeft op de kernvoorraad, verkoop van woningen, nieuwbouw, specifieke aandachtsgroepen en de leefbaarheid.

3.3 In acht nemen gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

In het Toezichtsverslag 1998 werd gemeld dat een aanzienlijk deel van de gemeenten nog niet aan de verplichting had voldaan om het lokale volkshuisvestingsbeleid in een beleidsdocument vast te leggen. Dit hing onder andere samen met het feit dat de betreffende wijzigingen in het BBSH pas per 18 mei 1998 zijn ingevoerd. In de beoordeelde jaarverslagen over 1999 heeft 86% van de toegelaten instellingen aangegeven rekening te houden met het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Meestal betekent dit dat de individuele woningcorporaties met de betreffende gemeente(n) prestatie-afspraken hebben gemaakt. Meerdere woningcorporaties kunnen ook samen een volkshuisvestingsconvenant met een gemeente hebben opgesteld. Niet zelden ondersteunt een woningcorporatie de gemeente bij het opstellen van het volkshuisvestingsplan. Ook in het verslagjaar 1999 melden nog tal van woningcorporaties in hun jaarverslag dat ze wel rekening zouden willen houden met het gemeentelijk volkshuisvestingsplan maar dat de gemeente(n) binnen hun werkgebied (nog) geen volkshuisvestingsbeleid heeft geformuleerd.

3.4 Interimbeleid

De MG 99-23 maakt het mogelijk voor toegelaten instellingen in bepaalde gevallen activiteiten te verrichten buiten de grenzen van het BBSH. Deze activiteiten worden nevenactiviteiten genoemd. Nevenactiviteiten kunnen worden toegestaan wanneer ze een volkshuisvestelijk karakter dragen en samenhangen met de kernactiviteiten. Voor nevenactiviteiten geldt toezicht vooraf, dat wil zeggen dat de activiteiten slechts mogen plaatsvinden met mijn uitdrukkelijke toestemming.

Uit de jaarstukken van 1999 is gebleken dat circa eenderde van de toegelaten instellingen op enigerlei wijze nevenactiviteiten verricht. Krap de helft hiervan (dus één zesde van het totaal) beperkt de nevenactiviteiten tot de eigen klantenkring. De overige toegelaten instellingen (eveneens één zesde van het totaal) richten hun nevenactiviteiten ook op derden (niet behorende tot de eigen kring van klanten).

Op basis van de jaarstukken over 1999 zijn in totaal 49 toegelaten instellingen gevonden waar er aanleiding is tot het maken van opmerkingen, waarop de MG99-23 van toepassing is, en er nevenactiviteiten plaatsvinden die niet of mogelijk niet zijn toe te staan. Enkele van de 49 toegelaten instellingen zijn aangesproken op meer dan één activiteit.

Van alle gemelde of anderszins geconstateerde nevenactiviteiten komen de volgende drie het vaakst voor:

- Het bemiddelen bij woningverkoop (makelen) of verzekeringen, ruwweg te vatten onder woondiensten die vaak in een woonwinkel worden aangeboden, veelal in een verbinding; deze zijn alleen toegestaan indien de activiteit beperkt blijft tot de eigen kring van klanten en de producten woongerelateerd zijn.
- Het bouwen van woningen waarvan de kosten van de bouwrijpe grond en de aanneemsom in één aanbesteding gemiddeld per woning de grens van f 261 000,- (f 265 000,- in 2000) overschrijden; dit is alleen toegestaan indien de activiteit plaatsvindt in het kader van de maatschappelijke opdracht, waarvan sprake is bij stedelijke vernieuwing en herstructurering.
- Het uitvoeren van projectontwikkelingsactiviteiten, vaak in een verbinding; dit is toegestaan indien de activiteit zich beperkt tot het BBSH. Daarbuiten dient per nevenactiviteit vooraf toestemming gevraagd te worden.

Minder vaak voorkomende (voorgenomen) activiteiten zijn speculatieve grond- of onroerendgoedaankopen en bijdragen in de rentelasten van kopers (ex-huurders). Deze activiteiten zijn niet toegestaan. Het aangaan van een verbinding met een zorginstelling, kan bij woninggerelateerde activiteiten wel worden toegestaan.

3.5 BTW-constructies

Tot 31 maart 1995 was het voor een aantal woningcorporaties fiscaal aantrekkelijk nieuw gebouwde woningen in vruchtgebruik/erfpacht te geven bij een aan de toegelaten instelling gelieerde rechtspersoon. Deze activiteit wordt ook wel een BTW-constructie genoemd. VROM (in samenwerking met het Ministerie van Financiën) heeft zich tegen deze constructies verzet. Op 15 oktober 1999 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) uitspraak gedaan in de laatste proefprocedure. In alle proefprocedures is VROM in het gelijk gesteld.

Per 1 december 2000 hebben 75 woningcorporaties de constructies beëindigd, dan wel op een andere wijze weer onder de werking van het BBSH gebracht. Dit laatste kan door het omzetten van de BTW-constructie in een kruisconstructie met een andere woningcorporatie. Daarnaast hebben ongeveer 50 woningcorporaties toegezegd de constructies voor het eind van 2000 in overeenstemming te brengen met het BBSH.

Eind november 2000 heb ik ruim 40 woningcorporaties, die geen gevolg wensten te geven aan het verzoek de constructie in overeenstemming met het BBSH te brengen dan wel eerder gemaakte afspraken ten aanzien van beëindiging respectievelijk omzetting niet zijn nagekomen, mijn voorstellen tot het opleggen van een last onder dwangsom kenbaar gemaakt. Indien de woningcorporaties blijven weigeren zullen zij door middel van het daadwerkelijk opleggen van een last onder dwangsom gedwongen worden de constructie alsnog te beëindigen of om te zetten. De dwangsom kan daarbij oplopen tot een bedrag van f 5 000 000. Ook in 2001 zal het bestrijden van deze constructies de nodige prioriteit krijgen.

Inmiddels is duidelijk geworden dat een aanmerkelijk deel van deze 40 instellingen de bestaande BTW-constructie zal omzetten in een kruisconstructie.

3.6 Matching

Matching van taken en middelen vormt een belangrijk middel om de sectorverantwoordelijkheid vorm te geven. De Inspectie heeft in dit kader geïnventariseerd op welke wijze de toegelaten instellingen in 1999 aan dit onderwerp aandacht hebben besteed in de jaarverslagen.

Hoewel er enkele samenwerkingsverbanden zijn opgericht met de bedoeling verevening tussen woningcorporaties mogelijk te maken (Wooninvesteringsfonds (WIF), een tweetal regionale samenwerkingsverbanden in Groningen) is het effect hiervan nog niet duidelijk. Uit de inventarisatie van de jaarverslagen blijkt dat bijna 18% van de toegelaten instellingen matching of verevening in het jaarverslag 1999 aan de orde heeft gesteld. Zo er al sprake is van matching is dit vooral collegiale financiering. Dit komt voor in de vorm van een directe relatie tussen toegelaten instellingen, maar ook regionale solidariteitsfondsen zoals in Groningen worden genoemd.

In een aantal gevallen is aan de orde dat een fusie het effect heeft van matching, nl. als een rijke instelling fuseert met een minder draagkrachtige instelling. Het CFV heeft nader bekeken in hoeverre fusies daadwerkelijk plaats vonden in relatie tot matching. Van de 70 onderzochte fusies (1999 en 2000) kon in slechts 11 gevallen gesteld worden dat matching aan de orde was.

3.7 Bijzondere doelgroepen

In de Nota Wonen wordt ervan uitgegaan dat de komende decennia de combinatie van wonen, zorg en dienstverlening steeds belangrijker zal worden. Niet alleen door een toename van het aantal ouderen dat zelfstandig wil blijven wonen maar ook door extramuralisering binnen de zorgsector zal de vraag naar woon-zorgvoorzieningen toenemen. Het beleid is er op gericht dat mensen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Die geldt niet alleen voor ouderen maar ook voor verstandelijk en lichamelijk gehandicapten en (ex)-psychiatrische patiënten. In het kader van deze ontwikkeling heeft de Inspectie in de jaarverslagen 1999 bestudeerd in hoeverre de toegelaten instellingen inspringen op deze toekomstige ontwikkelingen.

Woon- en zorgdiensten

In Nederland bieden 231 (35%) woningcorporaties woon- en of zorgdiensten aan, met name in Overijssel, Groningen en Noord-Brabant besteedt men hier veel aandacht aan. Het gaat hier met name om het realiseren en exploiteren van woonzorgcomplexen voor gehandicapten en ouderen, zoals aanleunwoningen bij verzorgingstehuizen of woningen ten behoeven van «begeleid wonen projecten». Het blijkt dat als woningcorporaties woon- en / of zorgdiensten aanbieden, dat vaak in samenwerking gaat met een zorginstelling.

Ouderenhuisvesting

Bijna alle getoetste toegelaten instellingen (93%) moeten binnen hun werkgebied rekening houden met een behoefte aan ouderenhuisvesting. In alle provincies heeft minimaal 80% van de woningcorporaties een werkgebied waarbinnen ouderenhuisvesting aan de orde is. Het grootste deel van deze woningcorporaties besteedt in hun jaarverslag 1999 ook daadwerkelijk aandacht aan ouderenhuisvesting.

Geconstateerd wordt dat als het gaat om het daadwerkelijk ontplooiën van activiteiten met betrekking tot de ouderenhuisvesting, geen enkele

provincie echt achterloopt bij het landelijk gemiddelde. Veel woningcorporaties zijn zich bewust van de leeftijdsopbouw van hun klantenkring en hebben hier reeds op geanticipeerd. Zo niet, dan geven ze in ieder geval aan dat er spoedig iets moet gebeuren. De woningcorporaties zijn al bezig met het opplussen van de bestaande bouw, maar meer nog zijn ze gefocust op nieuwbouw voor de doelgroep. Dit zijn meestal specifiek seniorenwoningen, vaak zijn het woningen die bedoeld zijn voor alle minder validen en een enkele woningcorporatie bouwt levensloopbestendige woningen of meergeneratiehuizen.

Het blijkt dat de toegelaten instellingen veel aandacht besteden aan de ouderenhuisvesting. Niet alleen wordt er beleid ontwikkeld maar er worden ook veel activiteiten ontplooid. De samenwerking met zorginstellingen duidt erop dat de woningcorporaties op het gebied van de ouderhuisvesting voorbereid zijn op de toevoeging van het zesde prestatieveld «wonen en zorg» aan het BBSH.

Asielzoekers

Binnen het werkgebied van 68% van de toegelaten instellingen speelt de huisvesting van asielzoekers een rol. Van deze groep besteedt 80% aandacht aan asielzoekers in hun jaarverslag en 74% van de woningcorporaties ontplooit activiteiten op dit gebied. De activiteiten die ontplooid worden beperken zich tot het beschikbaar stellen van woonruimte aan statushouders. Er wordt veel samengewerkt met de gemeenten om aan de taakstelling te voldoen.

Dak -en thuislozen

Een andere categorie woon-zorgbehoevenden zijn dak- en thuislozen. Naar schatting gaat het om enkele duizenden mensen die weer aansluiting zoeken met de rest van de samenleving¹. Huisvesting is daarbij veelal het sluitstuk van een pakket aan maatregelen en diensten uit andere sectoren die erop gericht zijn hen weer volwaardig in de samenleving mee te laten draaien. Niet alle toegelaten instellingen hebben een werkgebied waarbij huisvesting van dak- en thuislozen een rol speelt. Ongeveer éénderde (228) van de woningcorporaties moet wel met deze problematiek rekening houden.

In 1999 hebben 15 toegelaten instellingen daadwerkelijk panden aangekocht en 77 toegelaten instellingen hebben woonruimte ter beschikking gesteld om dak- en thuislozen te huisvesten. Meestal gaan de toegelaten instellingen samenwerkingsverbanden aan met organisaties die zich bezighouden met de opvang van dak- en thuislozen zoals het Leger des Heils en de Stichting Maatschappelijke Huisvesting.

3.8 Overname woonwagens en standplaatsen

In Nederland zijn 261 toegelaten instellingen werkzaam in een gebied waarbij woonwagens en standplaatsen een onderwerp is dat bijzondere aandacht vraagt. Dit onderwerp speelt in nagenoeg elke provincie. Deze werkgebieden zijn vooral te vinden in Noord-Brabant. Uitzondering zijn Flevoland en Friesland waar woonwagens en standplaatsen nauwelijks aan de orde zijn.

In Noord-Brabant schrijft minder dan de helft van de woningcorporaties over woonwagens en standplaatsen in hun jaarverslag. In Noord-Holland noemt maar 17% van de 52 woningcorporaties dit item in hun jaarverslag. Daarentegen besteden relatief veel toegelaten instellingen in de provincies Overijssel en Gelderland aandacht aan deze problematiek. Het zijn ook deze twee provincies waar relatief veel woningcorporaties daadwer-

¹ Nota Wonen Mensen, Wensen, Wonen, Wonen in de 21e eeuw, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

kelijk activiteiten ontplooiën met betrekking tot woonwagens en standplaatsen. Er wordt ook verder slechts in een klein aantal gevallen aandacht geschonken aan de overdracht van woonwagens en standplaatsen. Het blijkt dat vooral in Overijssel en Utrecht, vergeleken met de rest van Nederland, relatief veel woningcorporaties woonwagens en standplaatsen van de gemeente hebben overgenomen.

Uit de cijfermatige kerngegevens 1999 blijkt dat het aantal woonwagens in eigendom en beheer ten opzichte van 1998 licht is gedaald van 1046 naar 1022. Het aantal standplaatsen in eigendom en beheer is eveneens gedaald met 203 standplaatsen van 2774 in 1998 naar 2571 in 1999. Voorts blijkt hieruit niet dat, zoals verwacht in het vorige Toezichtsverslag, de afschaffing van de Woonwagenwet in maart 1999 een positieve invloed heeft gehad op de voortgang van het overdrachtsproces. In dit verband moet echter worden opgemerkt dat uit de beoordeling van de jaarverslagen gebleken is dat in veel gevallen nog overleg met betrekking tot de overdracht gaande is. Verwacht wordt dat de effecten hiervan, gezien de complexiteit van de materie, eerst in 2001 of 2002 zichtbaar zullen zijn.

3.9 Klachtencommissies

Het onderzoek naar het functioneren van klachtencommissies van woningcorporaties is uitgevoerd onder 90 woningcorporaties. De hoofdconclusie van dit onderzoek is dat de klachtencommissie op drie manieren bijdraagt aan een zorgvuldige afhandeling van klachten, zoals de wetgever met de opname van artikel 16 in het BBSH heeft beoogd. In de eerste plaats heeft de opname in het BBSH van de verplichting tot het hebben van een klachtencommissie geleid tot een interne professionalisering bij de woningcorporaties. Klachtenprocedures zijn opgezet en schriftelijk vastgelegd en klachtenfunctionarissen werden aangesteld. In de tweede plaats fungeert de klachtencommissie continu als luis in de pels van de woningcorporatie. De klachtencommissie geeft een oordeel over het handelen of nalaten van de woningcorporatie en is daarmee tot een stok achter de deur geworden die de woningcorporatie stimuleert om op een correcte manier met huurders en hun klachten om te gaan. In de derde plaats heeft de klachtencommissie een bemiddelende functie tussen de huurder en de verhuurder op het moment dat beide partijen er zelf niet meer uitkomen.

De klachtencommissie heeft inmiddels de status van een volwaardig en onafhankelijk adviesorgaan verworven met daadwerkelijke invloed op de interne gang van zaken bij een woningcorporatie en dat er steeds meer gebruik van wordt gemaakt. Verder is gebleken dat de klachtencommissies breed toegankelijk zijn voor meer groepen dan alleen de huurders waar het BBSH naar verwijst. Het gaat dan om ex-huurders, woningzoekenden of huurdersorganisaties.

3.10 Accountantsreview

In 1999 is door de Interne Accountants Dienst van het Ministerie van VROM een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en bruikbaarheid van de werkzaamheden van accountants voor het externe toezicht. Uit het dossieronderzoek en uit de bevindingen van het CFV en de Inspectie over de kwaliteit van de jaarverslagen en cijfermatige kerngegevens over 1998 bleek dat de kwaliteit van de aanhangsels te wensen overliet, ondanks het feit dat deze door de accountant van de woningcorporaties waren gecontroleerd. Hierbij dient echter eveneens te worden opgemerkt dat accountants aangeven dat het BBSH op diverse punten een verduidelijking behoeft.

Naar aanleiding van deze genoemde bevindingen zal bij wijzigingen van het BBSH en overige wet- en regelgeving door het Ministerie van VROM meer directe voorlichting worden gegeven aan de accountantsbureaus. Daarnaast zullen woningcorporaties direct door de Inspectie worden aangesproken indien er sprake is van opmerkingen ten aanzien van werkzaamheden van accountants.

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