

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 182

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 maart 2011

Tijdens een Algemeen Overleg op 3 februari 2010 (TK 2009–2010 29 453, nr. 156) over de financiën van corporaties heeft de toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) u enkele toezeggingen gedaan waarvan de uitvoering enige tijd in beslag heeft genomen. Ik doe deze toezeggingen thans gestand. Ik maak van de gelegenheid gebruik om uw Kamer te informeren over onderwerpen waarover uw Kamer ook de afgelopen jaren is geïnformeerd.

1. Toezeggingen uit AO 3 februari 2010

Een deel van de toezeggingen is al afgedaan per brief van 28 mei 2010 (TK 2009–2010, 29 453, nr. 160). In deze brief wordt ingegaan op een aantal toezeggingen die nog niet waren afgedaan.

1.1 Energiebesparende maatregelen

In het Algemeen Overleg van 3 februari 2010 heeft de toenmalige Minister voor WWI toegezegd uw Kamer te informeren over de effecten van de investeringen in energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad op de solvabiliteit van de corporaties.

Omdat de kosten van energiebesparende maatregelen in de Bbsh-gegevens niet apart zichtbaar zijn, wordt aangenomen dat ze goeddeels zijn meegenomen in de uitgaven voor woningverbetering. Met Aedes zijn afspraken gemaakt over het beter inzichtelijk maken van de energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad. Aedes heeft hiertoe een monitorinstrument in het leven geroepen. In de eerste helft van 2010 is dit instrument getest en thans wordt dit uitgerold. De eerste resultaten van de monitor zullen door Aedes in de eerste helft van 2011 worden gepubliceerd.

Op basis van het «Sectorbeeld voornemens prognoseperiode 2010 – 2014» van het CFV kan worden geconstateerd dat volgens de eigen verwachtingen van de woningcorporaties de kasuitgaven voor woningver-

betering eerst fors toenemen van € 1,41 miljard in 2008 tot € 2,31 miljard in 2010 om daarna te dalen tot € 1,30 miljard in 2014. Voorts wijs ik er op dat de corporaties zich met het Convenant energiebesparing corporatiesector hebben vastgelegd op een extra inspanning voor energiebesparende maatregelen van € 2,5 miljard voor de periode 2008–2018, waarvan € 1,25 miljard onrendabel.

Op basis van de eigen voornemens en verwachtingen van de corporaties van ongeveer een jaar geleden kan worden geconstateerd dat de uitgaven voor energiebesparende maatregelen, in zoverre deze zijn verwerkt in deze voornemens, door de sector als geheel financieel goed zijn te dragen.

1.2 De onrendabele top bij nieuwbouwhuurwoningen

In een brief van 6 oktober 2010 (TK 2010–2011, 29 453, nr. 170) waarmee het Sectorbeeld voornemens 2010, prognoseperiode 2010–2014 werd aangeboden, heeft de toenmalige Minister voor WWI u gemeld het onderzoek van het RIGO naar de ontwikkeling van de stichtingskosten en onrendabele top van nieuwbouw van sociale huurwoningen in de herfst te doen toekomen. Omdat met de analyse naar diverse relevante factoren toch nog meer tijd gemoeid bleek, bied ik u thans hierbij het rapport «Onrendabele nieuwbouw; Investeringskosten in de sociale huursector» aan.¹ Aanleiding voor het onderzoek was een discussie tussen de heer Bijddendijk van woningcorporatie Stadgenoot en het ministerie over de hoogte van de onrendabele top en de mate waarin deze verder toeneemt. Het RIGO-onderzoek is in gezamenlijke opdracht van het ministerie en Stadgenoot uitgevoerd.

De onrendabele top is het verschil tussen de totale investeringskosten van de sociale huurwoning en de geraamde bedrijfswaarde ervan. Uit het onderzoek blijkt dat de onrendabele top eind jaren negentig nog beperkt was, maar vooral in de afgelopen paar jaren sterk is gestegen, namelijk van gemiddeld € 45 700 in 2007 tot € 60 700 in 2009. Die stijging heeft primair te maken met stichtingskosten die zowel autonoom zijn toegelaten als door hogere eisen die aan de grootte en (bouw)kwaliteit van de woningen en aan stedenbouwkundige plannen worden gesteld. Aan de andere kant zijn huurinkomsten van de corporatiewoningen begrensd door huurprijsregulering en zijn de exploitatielasten van veel corporaties toegenomen. Daardoor is de bedrijfswaarde niet mee gestegen met de stichtingskosten. In het RIGO-onderzoek wordt, op basis van verwachtingen van de corporaties zelf, voor de jaren 2010–2014 een stijging geraamd van gemiddeld € 71 300 naar € 83 800 per op te leveren woning. Deze cijfers sluiten aan bij de cijfers die ik u heb doen toekomen via de recente sectorbeelden van het CFV. Daarbij merk ik op dat de geraamde onrendabele top ook in 2014 nog steeds lager is dan de huidige gemiddelde boekwinst op een aan een eigenaar-bewoner verkochte bestaande huurwoning, welke, zo blijkt uit het Sectorbeeld realisaties van het CFV, in 2009 iets boven de € 90 000 lag. Uiteraard kunnen marktontwikkelingen de verkoopprijzen (en –mogelijkheden) de komende jaren beïnvloeden. Het onderzoek laat zien dat de onrendabele top in 2008 en 2009 buiten de Randstad hoger is dan daarbinnen. Dit verschil hangt grotendeels samen met eigen keuzen van corporaties in kwaliteit, huurstelling en bedrijfsvoering.

Corporaties kunnen keuzen maken in het ontwikkeltraject om de stichtingskosten te verlagen. Het RIGO-onderzoek wijst onder meer op besparing die een beter afgestemde productie kan opleveren via ketensamenwerking of ketenintegratie.

Uit het onderzoek komt naar voren dat kostenbeheersing bij veel corporaties meer aandacht heeft gekregen en dat de sterke toename van

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

de onderhouds- en bedrijfslasten afvlakt. Het huurbeleid moet niettemin ook op langere termijn een zodanige ruimte bieden dat de structurele ontwikkeling van bedrijfswaarde en stichtingskosten met elkaar in de pas lopen.

2. Beloningen bij corporaties

2.1 Toezegging m.b.t. beloningen bij kleine corporaties

In het hiervoor reeds aangehaalde Algemeen Overleg op 3 februari 2010 zegde de toenmalige Minister voor WWI uw Kamer toe een gesprek te (laten) voeren met een aantal kleine corporaties die in verslagjaar 2008 bestuursbeloningen toekenden die qua hoogte sterk afweken van hetgeen volgens de toen geldende Izeboud-adviesregeling voor bestuursbeloningen voor die corporaties verwacht mocht worden. Met behulp van door het CFV verstrekte gegevens is een aantal kleine corporaties geselecteerd die de grootste afwijking t.o.v. de Izeboud-adviesregeling hadden. Deze corporaties is gevraagd om een verklaring voor die afwijking. Met deze corporaties is gekeken naar de onderbouwing van de afwijking van deze adviesregeling. De Raad van Commissarissen van deze corporaties zijn of worden gewezen op de wenselijkheid om bij de topinkomens pas op de plaats te maken en bij eventuele nieuwe contracten, zolang geen wetgeving ter zake inwerking is getreden, de lijn te volgen van de sectorale adviesregelingen. Soberheid bij de omgang met maatschappelijk bestemde middelen is immers ook bij kleine corporaties van groot belang.

2.2 Jaarlijkse rapportage beloningen bij corporaties

Sinds 2006 wordt uw Kamer jaarlijks schriftelijk geïnformeerd over de beloning van alle (gewezen) bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties. Hiertoe moeten corporaties op basis van een bijlage van het Besluit beheer sociale-huursector gegevens aanleveren. Zoals bij eerdere rapportages (zie laatstelijk TK 2009–2010, 29 453, nr. 137) ook is vermeld, worden die gegevens u alleen ter vertrouwelijke inzage verstrekt.¹ Dit in verband met de nu nog beperkte wettelijke verplichting beloningen openbaar te maken. Bij invoering van de wetgeving voor normering van topinkomens in de (semi-)publieke sectoren, waarvoor u op 14 januari jl. de voorstellen ontving, worden instellingen verplicht de inkomens van alle topfunctionarissen openbaar te maken.

De beloningen staan ook dit keer in zes overzichten. Het betreft de gegevens van alle 418 corporaties die in 2009 werkzaam waren. De gegevens zijn gerangschikt op volgorde van registratienummer bij het CFV en hebben respectievelijk betrekking op de beloning van:

- 744 individuele (bezoldigde) bestuurders per corporatie. Als er meerdere bestuurders zijn, zijn deze bij de betreffende corporatie onder elkaar vermeld (overzicht 1). De corporaties verantwoordden daarnaast 59 onbezoldigde bestuurders.
- 19 directeuren bij 18 van de 21 corporaties die nog een zogenoemde drielagen structuur kennen, met een doorgaans laag beloond (vrijwilligers) bestuur, en een directeur in loondienst. Bij de overige 3 corporaties was er geen bezoldigd directeur (overzicht 2).
- 70 gewezen bestuurders bij 43 corporaties (overzicht 3).
- 5 gewezen directeuren bij 5 corporaties (overzicht 4).
- 2 158 individuele (bezoldigde) leden van de Raden van Commissarissen (overzicht 5). In 2009 waren er ook 122 onbezoldigde commissarissen.
- 136 in 2009 gewezen commissarissen bij 67 corporaties (overzicht 6).

¹ Ter vertrouwelijke inzage gelegd, alleen voor de leden, bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

De overzichten zijn gebaseerd op (digitale) opgaven door corporaties aan het CFV. In het verleden bleken zij hierbij soms onjuiste of onvolledige gegevens aan te leveren. De overzichten kunnen hierom enige onvolkomenheden bevatten.

Evenals in voorgaande jaren is gezien hoeveel bestuurders zijn beloond boven het grensbedrag van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT). De WOPT-grens betreft de grens waarboven instellingen de door hen verstrekte hogere inkomens op functie openbaar moeten maken.

Uit de verstrekte gegevens blijkt dat 103 van de 740 bestuurders in 2009 een beloning kregen die hoger lag dan de in dat jaar geldende WOPT-grens van € 188 000. In 2008 ging het om 103 van de toen 800 bezoldigde bestuurders bij een grensbedrag van € 181 000. In 2007 en 2006 betrof het respectievelijk 115 van de 850 en 100 van de 969 bestuurders bij wisselende WOPT-grenzen. Het aantal bestuurders dat een beloning boven de WOPT-grens kreeg is daarmee in elk geval niet toegenomen.

Het totale bedrag dat in 2009 met de bezoldiging van bestuurders gemoeid was bedroeg € 66 971 000,-. Dat betekent een stijging van 1,6% ten opzichte van de som van € 65 909 000,- uit 2008. De *gemiddelde* beloning van de in 2009 actieve bestuurders bedroeg iets meer dan € 90 000.

Het is teleurstellend dat de totale bezoldiging van de bestuurders wederom een opwaartse lijn laat zien. Artikel 24 van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) stelt dat er sober en doelmatig moet worden gewerkt. Het had de sector dan ook gesierd als er sprake was geweest van een neerwaartse lijn. Deze doorzettende ontwikkeling onderstreept de wenselijkheid van invoering van wetgeving ter beperking van de inkomens bij nieuwe aanstellingen, zoals door het kabinet aan uw Kamer is voorgesteld.

In 2009 is aan 159 bestuurders (en 1 gewezen bestuurder) een bonus uitgekeerd. De hoogste bonus bedroeg € 39 000. De systematiek van de «adviesregeling Izeboud» voorziet overigens in de mogelijkheid van het geven bonussen. 21 (gewezen) bestuurders kregen een uitkering wegens beëindiging van het dienstverband. De hoogste uitkering bedroeg € 630 000,-.

Verder blijken diverse op- en aanmerkingen die vorig jaar bij het beloningsbeeld over 2008 zijn geplaatst, ook voor de beloningen in 2009 nog relevant. Ik doel daarbij met name op het feit dat sommige kleinere en middelgrote corporaties bestuurders en commissarissen (aanhoudend) ruimhartiger beloonden dan volgens de in 2009 aan de sector voorliggende «adviesregeling Izeboud» en de «adviesregeling honorering toezichthouders» mocht worden verwacht. Ik heb u hiervoor de aanpak geschetst tot het moment van inwerkingtreding van de nieuwe regeling. Niet zelden werd en wordt overigens nog beloond op basis van eerdere – eveneens meer facultatieve – regelingen.

Per 1 juli 2010 heeft de sector de genoemde adviesregelingen vervangen door beloningscodes met een voor de Aedes-leden verplichtend karakter¹. Omdat deze codes voor arbeidsovereenkomsten zullen gelden die na 1 juli 2010 zijn of worden gesloten (of herzien), zullen de effecten ervan echter pas op termijn zichtbaar kunnen worden.

Zoals u eerder gemeld, zal de «Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector», waarvoor u op 14 januari jl. de voorstellen ontving, ook aan corporaties dwingende beloningsnormen opleggen. Deze wet maximeert ook de ontslaguitkering op een bedrag van

¹ De Sectorbrede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties en de Honoreringscode voor commissarissen in woningcorporaties

€ 75 000. De wet zal mij de mogelijkheid bieden deze normen ook te handhaven. Ontslaguitkeringen zoals hiervoor vastgesteld, zullen dus voor nieuwe aanstellingen tot het verleden behoren.

3. Register nevenfuncties commissarissen

Naar aanleiding van een Algemeen Overleg op 7 april 2009 (TK 2008–2009, 29 453, nr. 115) heeft de toenmalige minister voor WWI in een brief van 23 juni 2009 (TK 2008–2009, 29 453, nr. 122) toegezegd om te bekijken of het mogelijk zou zijn om de transparantie van de commissariaten van corporaties te bevorderen door publicatie van nevenfuncties op bijvoorbeeld de website van het CFV. Daarbij werd aangegeven dat bekeken zou worden of de werklast bij het CFV daardoor niet aanmerkelijk zou worden verzwaaard en de administratieve lasten vergroot. Met het bezien van de mogelijkheden en de haken en ogen is enige tijd gemoeid geweest. Inmiddels heeft het CFV mij bericht dat vormgeving van een dergelijk register een duidelijke verzwarende van de werk- en administratieve lasten zou opleveren en overigens ook een wettelijke grondslag vereist. Daarnaast ben ik van mening dat het niet zozeer aan het Rijk is om zo'n register op te bouwen en bij te houden. Veeleer vind ik dit op de weg liggen van de brancheorganisaties VTW en Aedes. Ik zal deze organisaties dan ook vragen om de mogelijkheden van een dergelijk register te bezien.

4. Prestaties van corporaties

4.1. Rapport Analyse prestatieovereenkomsten

Bij deze brief gaat het rapport «Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2010».¹

Sinds 2003 wordt er een dossieranalyse van deze prestatieovereenkomsten uitgevoerd teneinde de afspraken op gemeentelijk niveau te monitoren. Deze rapporten zijn telkens aan uw Kamer toegezonden. Het onderzoek geeft een landelijk (en regionaal) overzicht. De uitkomsten van de analyse sluiten aan op het beeld dat is opgetekend in gesprekken die medewerkers van mijn ministerie medio 2010 hebben gevoerd met circa 90 corporaties in de grote gemeenten en de krimpgebieden over de maatschappelijke prestaties van deze corporaties.

Nieuw is dat dit jaar voor het eerst ook gemeenten en corporaties zijn geënquêteerd over de samenwerking, onderlinge verhoudingen, het proces van totstandkoming van de overeenkomsten, de zich daarbij voordoende knelpunten en de invloed van externe omstandigheden op de onderhandelingen.

Uit de enquête blijkt dat een ruime meerderheid van de gemeenten (79%) en woningcorporaties (85%) aangeeft dat de onderlinge verhoudingen goed zijn.

Slechts 58% van de gemeenten vindt dat de corporatie voldoende investeert binnen de gemeente, terwijl 92% van de corporaties die mening is toegedaan.

Ongeveer de helft van de gemeenten en 40% van de corporaties vindt dat met name de krediet- en economische crisis en de invoering van de vennootschapsbelasting voor corporaties een negatief effect hebben gehad op de onderhandelingen. Dit geldt in mindere mate voor de berichten over de staatssteunregeling.

Uit het dossieronderzoek blijkt dat 68% van de corporaties en 44% van de gemeenten over een prestatieovereenkomst beschikt die betrekking heeft op 2010.

Het aandeel procesafspraken, die onder meer planning, monitoring en overleg tussen partijen regelen, is flink toegenomen, terwijl de resultaats-

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

afspraken (handelings-, garantie- en transactieafspraken) in verhouding tot 2008 licht zijn afgenomen. In het algemeen geldt dat harde en kwantitatieve afspraken vooral worden teruggevonden op het terrein van fysieke en financiële inspanningen zoals verdeling van kosten, grondprijsbeleid, nieuwbouwproductie, kernvoorraad en de thema's herstructurering en bevordering eigen woningbezit. Het aandeel overeenkomsten waarin een eventuele afrekening wordt geregeld, is sterk afgenomen, van 16% in 2008 naar 6% in 2010.

De prestatieovereenkomsten in de drie krimpregio's in Zeeuws-Vlaanderen, Noord-Oost Groningen en Parkstad Limburg laten andere accenten zien dan in overig Nederland. Er is meer aandacht voor het behoud van starters door extra aandacht voor de slaagkansen van deze groep in de bestaande voorraad bij voorbeeld via verkoop van huurwoningen. Ook worden er in de krimpgebieden veel afspraken gemaakt over levensloopbestendige woningen, nieuwbouw voor ouderen en herstructurering van de woningvoorraad. Om de leefbaarheid in wijken en kernen te bevorderen is er meer aandacht voor afspraken over culturele en welzijnsvoorzieningen zoals wijkcentra en «kulturhusen».

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner