

Volkshuisvesting Monitor 1997-1998



Deze publicatie kwam tot stand in opdracht van
KPMG Branchegroep Woningcorporaties
Postbus 74500
1070 DB Amsterdam

Tweede druk, oktober 1998
© 1998, ten Hagen en Stam uitgevers, Den Haag

Op de omslag en in deze publicatie zijn foto geplaatst van de Oosterparkwijk in Groningen. Een stedenbouwkundig juweel en de woonplaats voor 10.000 'stadgers' met een bescheiden inkomen.

De wijk is geliefd en verguisd, heeft hechte sociale banden, een sterke wijkorganisatie maar kent ook agressie en veel verhuizingen. De herstructurering is urgent geworden. Een versterking van de wijk kan worden bereikt door samenvoegen van woningen, de bouw van koopwoningen, nieuwbouw voor ouderen en een actief leefbaarheidsbeleid. Voldoende middelen is het grote probleem.

De onlangs opgerichte Socratesgroep ondersteunt de aanpak van deze wijk, als een van haar eerste projecten. De Socratesgroep is een samenwerkingsverband van twaalf over Nederland verspreide organisaties. Ze willen door hun samenwerking inhoud geven aan hun wens om bestaande verschillen in vermogen positie's en investerings- opgaven tussen corporaties op te heffen.

De illustraties zijn van de hand van Lex Olthof. Kenmerkend voor zijn stijl is de kunst van weglaten.

Hij brengt dit in praktijk in diverse designe lijnen voor industrieel te vervaardigen gebruiks- goederen en in compositie's. De reeks illustraties in deze publicatie zijn geïnspireerd door het schaakspel op een cartoonachtige wijze zij met minimale middelen de thema's als een clip in beeld gebracht.

Op dit moment is hij verbonden aan reclame- en adviesbureau Olthof Sens.

Fotografie omslag en foto's binnenwerk zijn van John Hogan, Groningen

Vormgeving omslag en binnenwerk:

A/Z grafische serviceburo b.v. te Den Haag

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Auteursrechten voorbehouden.

Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van deze uitgave op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking. De uitgever is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoeding voor kopiëren, als bedoeld in artikel 17, auteurswet 1912 en in het K.b van 20 juni 1974 (stb 351, 1974) ex artikel 16b Auteurswet 1912 te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden.

Correspondentie inzake overneming of reproductie te richten aan:
ten Hagen & Stam uitgevers,
Postbus 34 2501 AG Den Haag

Hoofdstuk 2 **FINANCIËN**

2.1 **Over macht en invloed; de ervaring van het toezicht**

In 1996 gaat het in de volkshuisvesting vooral om de vraag wie bepaalt wat wie moet doen. Voor het eerst wordt openlijk en 'kamerbreed' gesproken over tweedeling, armoede en segregatie in Nederland. Eenstemmig vindt eenieder dat er wat moet gebeuren en dat de corporaties daarbij een belangrijke rol spelen. Werd tot dan toe echter uitgegaan van de individuele verantwoordelijkheid van corporaties, sinds 1996 wordt in toenemende mate gesproken over een collectieve verantwoordelijkheid. Dat toezicht in die discussie een belangrijke rol speelt, ligt voor de hand.

Bij alle activiteiten waarvan de overheid de uitvoering de laatste jaren op afstand heeft gezet, lijkt het erop dat de politiek daar deels spijt van heeft. De CTSV-affaire is een goed voorbeeld en meer recent de discussie over Sport7. In Den Haag lijkt de mening post te vatten dat het Rijk vroeger in de volkshuisvesting *macht*



van projecten bij de rijksoverheid, maar ook bij woningcorporaties, aan het licht gekomen. De Algemene Rekenkamer en parlementaire enquêtes stellen de effectiviteit en het functioneren aan de kaak. Veel gemeenten kennen hun 'affaires'. In meerdere gemeenten heeft de Rekeningscommissie zich opgewaardeerd tot 'Rekenkamer' en laat zelf onderzoeken doen. Ook in het bedrijfsleven wordt gediscussieerd over een scherpere invulling van de toezichtstaak. Kortom: uitoefening van toezichthoudende en controlerende taken staat sterk in de belangstelling.

Discussies over het functioneren van woningcorporaties

De wijziging van het BBSH eind 1996 vloeit voort uit discussies over het functioneren van woningcorporaties. De algemene teneur bij de discussie was dat de sociale taak van corporaties gewaarborgd moet blijven, er meer doelmatig en doeltreffend gewerkt moet worden en het financieel en volkshuisvestelijk toezicht moet verbeteren. Het aanpassen van het financieel toezicht moest wachten op de bevindingen van het parlementair onderzoek naar Stichting Woningbeheer Limburg en het onderzoek van de Algemene Rekenkamer naar het toezicht op woningcorporaties in 1993/1994.

In de aanpassing eind 1996 van het BBSH was echter nog maar weinig verandering gebracht in de structuur van het toezicht op corporaties.

Wat is er dan wel gewijzigd met betrekking tot het (financieel) toezicht? Corporaties zijn straks verplicht de gemeente vooraf een overzicht van voorgenomen activiteiten te geven inzake de vijf kerntaken voor het komende jaar, waaronder ook de bijdrage aan de leefbaarheid van buurten en wijken. Corporaties moeten elk jaar de geplande activiteiten en de afspraken daarover met de gemeente door-



geven aan VROM. Hierdoor is het Rijk in staat de Tweede Kamer jaarlijks de gevraagde informatie te verschaffen over de geplande activiteiten van de sociale huursector als geheel. Expliciet dienen de corporaties eventuele deelnemingen in andere rechtspersonen aan te geven en de kerngegevens gaan gedetailleerder in op de volkshuisvestingsprestaties.

In het BBSH zijn met betrekking tot het toezicht op de corporaties verder een aantal procedurele maatregelen vastgelegd. Zo zijn controle-protocollen opgenomen voor de accountantsverklaring over de jaarrekening, voor de mededeling van de accountant over het volkshuisvestingsverslag en voor zijn beoordeling van de kerngegevens. Dit is volgens een bericht van het ministerie van VROM bedoeld om de verantwoording beter te structureren en om de publieke taak van de openbare accountant te benadrukken. Verder krijgt de gemeente een recht op nadere informatie van de corporatie ten behoeve van haar toezichthoudende rol. Tot slot wordt de gemeente verplicht haar oordeel over de prestaties en het functioneren van de corporatie ook aan het Rijk toe te sturen. Kortom, wel meer plannen vooraf op papier, over meer zaken rapporteren en meer rechten voor toezichtshouders, maar dat is nog geen verbeterd toezicht.

Niet duidelijk

Hoe het toezicht op corporaties dan wel gestalte moet krijgen, is nog in discussie. Het lijkt erop dat er een onderscheid komt in het toezicht op de volkshuisvestelijke prestaties en op de financiële verrichtingen van corporaties. De rol van de gemeente lijkt beperkt te worden tot het toezicht op de volkshuisvestelijke prestaties. Hoe het financiële toezicht vorm gaat krijgen, is nog niet bekend. Duidelijk is dat het WSW de rol van extern toezichthouder niet ambieert. Wel zal het WSW, door zijn eigen normen op te leggen aan de woningcorporatie voor de bepaling van het beschikbare eigen vermogen (als limiet voor te borgen leningen), steeds meer een 'early warning'- functie krijgen voor de corporatie. Binnenkort wordt door het WSW met de sector overlegd hoe een model voor het bepalen van het beschikbare eigen vermogen eruit moet zien.

Corporate governance

Opvallend in de discussie is het uitgangspunt dat toezicht per definitie van buitenaf moet geschieden. Dat toezicht ook intern geregeld kan worden, op basis van eigen verantwoordelijkheid, is in ieder geval in volkshuisvestingsland een nieuwe gedachte.

Toezicht is niet enkel bij aan de overheid gelieerde organisaties en bedrijven actueel. Ook in het bedrijfsleven is er volop aandacht voor dit thema. De algemene opinie is dat de belangen van aandeelhouders moeten worden versterkt door een scherpere invulling van de toezichtstaak. In 1996 is daartoe door het Bestuur van de Vereniging van de Effectenhandel/Amsterdamse Effectenbeurs het initiatief genomen door een commissie in te stellen. Deze commissie heeft als taak te adviseren over corporate governance in Nederland. Corporate governance is een mooie term voor de organisatie van het toezicht in bedrijven. De commissie stond onder voorzitterschap van drs. J.F.M. Peters (ex-Aegon) en werd zodoende bekend als de commissie-Peters. De commissie-Peters constateert in haar eind



Corporate governance, de organisatie van het toezicht in bedrijven, omvat het besturen en beheersen van een onderneming. De redenering is dat goede bestuurs- en beheersingssystemen ertoe bijdragen dat bedrijfsprocessen adequaat verlopen. Dat heeft weer positieve gevolgen voor de beschikbare middelen en de continuïteit van de onderneming. De commissie-Peters heeft zich bij haar onderzoek in hoofdzaak gericht op de werking van de Raad van Commissarissen, de Raad van Bestuur alsmede op de rol van de aandeelhouder.

Belangrijkste conclusie van de commissie-Peters is dat de bestuurders en commissarissen over hun taakuitoefening niet alleen intern, maar juist ook extern verantwoording dienen af te leggen. Een andere belangrijke conclusie is dat die verantwoording en openheid beter werken dan nieuwe regels, uitgevaardigd door de wetgever. De commissie komt tot deze conclusies in het besef dat nieuwe regels nooit voldoende zijn als de betrokkenen niet een goede verantwoording en openheid beogen.

Vervolgens geeft de commissie veertig concrete aanbevelingen, primair voor beursgenoteerde ondernemingen, maar de aanbevelingen kunnen ook toegepast worden door andere organisaties. Uiteraard voorzover de op de organisaties betrekking hebbende regelgeving dit toelaat. De aanbevelingen van de commissie-Peters kunnen ook grotendeels toegepast worden op woningcorporaties. Bovendien verkiest de sector zelf ook de handhaving van bestaande regels en verantwoording en openheid boven nieuwe regels, uitgevaardigd door de wetgever.