

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 96

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 december 2008

Inleiding

In het Algemeen Overleg van 26 maart jl. (Kamerstuk 29 453, nr. 77) met de Vaste Commissie voor Wonen, Wijken en Integratie over de prestaties van woningcorporaties in 2006 is door toenmalig minister Vogelaar onder meer toegezegd dat u nog voor de begrotingsbehandeling een geïntegreerd beeld over de prestaties van de corporaties in het verslagjaar 2007 ontvangt. Met een lichte vertraging, maar wel eerder dan vorig jaar, doe ik u deze rapportage, opgesteld door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), hierbij toekomen.¹ Tevens ontvangt u hierbij het financieel toezichtsverslag over 2008 van het CFV.¹ De definitieve versies hiervan zijn door het CFV in de eerste week van december aan mijn Ministerie gezonden.

In het vervolg van deze brief geef ik u mijn beleidsreactie op deze rapportages van het CFV.

In de afgelopen jaren, behalve vorig jaar, ontving uw Kamer bij deze brief ook een analyse van de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. Deze is thans in een afrondend stadium maar nog niet gereed. Ik zal u deze op korte termijn toezenden.

Ik maak van de gelegenheid gebruik om u te informeren over de stand van zaken rond de uittredingsplannen van Woningstichting Den Helder (WSDH). Op dit moment is overleg gaande tussen WSDH en mijn departement over de problemen die WSDH zegt te ondervinden, met name door haar status van toegelaten instelling in relatie tot de vennootschapsbelasting. WSDH heeft nog geen formeel verzoek tot uittreding ingediend.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Rapportages CFV

Op 22 september jl. heeft uw Kamer voor het eerst een separaat Sectorbeeld van het CFV over de voornemens van woningcorporaties over de periode 2008–2012 ontvangen¹. In het Sectorbeeld voornemens 2008–2012 wordt vooruit gekeken.

Het «Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007», dat u nu ontvangt, is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie van de woningcorporaties over 2007. In het Sectorbeeld realisaties 2007 wordt uitsluitend teruggekeken.

Een ander verschil met voorgaande jaren is dat het Sectorbeeld realisaties 2007 nu ook een deel bevat over de volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties. Voorheen werden deze prestaties apart in beeld gebracht door mijn Ministerie zelf in een «Toezichtverslag sociale huursector».

Eveneens nieuw is dat het CFV voor het verslagjaar 2007 voor het eerst integraal gegevens heeft opgevraagd over alle verbindingen van woningcorporaties, en daarover nu voor het eerst rapporteert in zijn Sectorbeeld realisaties 2007.

Beleidsreactie

Algemeen

Woningcorporaties zijn zeer belangrijk voor het wonen in Nederland, vooral voor huishoudens met lagere inkomens, ouderen, gehandicapten en andere bijzondere doelgroepen². Dat blijkt ook uit de ontwikkeling van de samenstelling van het corporatiebezit in de periode 2003–2007. Het relatieve aandeel goedkope en betaalbare woningen³ hierin is in deze periode zeer hoog gebleven (93% in 2007 tegen 94% in 2003), terwijl het aandeel woningen geschikt voor ouderen, gehandicapten en bijzondere doelgroepen is toegenomen van 12,9% in 2003 naar 15,4% in 2007.

Het totaalbeeld overziend zoals dat uit het Sectorbeeld realisaties 2007 blijkt, ben ik in zijn algemeenheid tevreden over de volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties in 2007 en hun financiële positie. In het vervolg van mijn brief zal ik daar meer en detail op ingaan. Ook zal ik nader ingaan op hetgeen het CFV rapporteert over verbindingen van corporaties.

Volkshuisvestelijke prestaties

Het aantal nieuw gebouwde woonegelegenheden voor de verhuur door woningcorporaties was in 2007 hoger dan in 2006, namelijk 25 200 tegen 24 700. Daarnaast hebben de woningcorporaties in 2007 8500 nieuwe koopwoningen laten bouwen tegen 7900 in 2006. Daarmee is de omvang van de nieuwbouw van zowel huur- als koopwoningen door woningcorporaties voor het vierde achtereenvolgende jaar toegenomen. Hoewel de groei «afvlakt», zoals het CFV constateert, stemt deze toename tot tevredenheid.

Het aantal verkopen van woningcorporaties aan eigenaar-bewoners bedroeg in 2007 14 300 huurwoningen. Dat is minder dan in 2006 (15 800 woningen). Ongeveer 27% van de woningen die zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, zijn verkocht met korting. Daarnaast was het aantal verkopen aan beleggers en andere verhuurders (buiten de corporatiesector) in 2007 700 woningen tegen 1300 in 2006. Ook bij deze verkopen is er derhalve sprake van een daling. Dit beeld van dalende verkopen is enigszins teleurstellend omdat verkopen van huurwoningen aan eigenaar-bewoners een stimulans betekenen voor het eigen woningbezit en alle

¹ TK 2008/09, 29 453, nr. 80.

² Zoals (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en ex-gedetineerden.

³ Tot de aftoppingsgrens in 2007 van € 526,89 in de Wet-huurtoeslag.

verkopten voor corporaties belangrijk zijn als financieringsbron voor investeringen.

Daarbij moet echter wel worden opgemerkt dat verkopen aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) niet in deze cijfers zijn verwerkt omdat onderlinge verkopen tussen toegelaten instellingen (zoals ook het WIF) in de genoemde verkoopcijfers buiten beschouwing zijn gelaten. In 2007 heeft het WIF ca. 1500 woningen aangekocht van woningcorporaties tegen ca. 340 in 2006. Rekening houdend met deze cijfers is de daling van het aantal verkochte woningen in 2007 beperkter geweest (16 500 in 2007 tegen 17 440 in 2006).

Overigens heeft het WIF te kennen gegeven dat zijn financiële middelen op dit moment onvoldoende zijn om alle aangeboden woningen te kunnen kopen. In het vervolg van deze brief kom ik hierop terug. De verkopen zijn relatief het hoogst bij grotere corporaties. Dit past bij het beeld dat grotere corporaties relatief meer actief zijn in de herstructurering. Met de verkoop van huurwoningen worden middelen vrijgemaakt voor onrendabele herstructureringsactiviteiten terwijl tevens wordt bijgedragen aan het gewenste grotere aandeel eigen woningbezit, om bewoners in de herstructureringswijken een kans op een wooncarrière in de wijk te bieden.

Het aantal gesloopte corporatiewoningen bedroeg in 2007 ongeveer 15 900. Dit is iets minder dan in 2006 toen er 16 600 woningen werden gesloopt. Overeenkomstig het beeld bij de bouw van koopwoningen en de verkoop van huurwoningen komt sloop relatief het meeste voor bij herstructurering en daardoor ook bij grotere corporaties.

Corporaties gaven in 2007 € 181 miljoen uit aan leefbaarheid (uitgaven voor maatschappelijk vastgoed zijn daarin niet begrepen), dat is ongeveer € 76 gemiddeld per woning. Hiervan is 53% besteed aan sociale activiteiten en 47% aan fysieke investeringen. In 2006 waren de uitgaven voor leefbaarheid volgens het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2006¹ fractioneel hoger met € 185 miljoen. In de 4 grote steden en de 40 wijken zijn de uitgaven voor leefbaarheid gemiddeld het hoogst met € 114 per woning. Ik verwacht dat de uitgaven voor leefbaarheid vanaf 2008 hoger zullen liggen. De prestatieafspraken in het kader van de wijkaanpak hebben immers betrekking op de jaren vanaf 2008.

In 2007 werd door de gezamenlijke corporaties voor € 143 miljoen geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed, met name in zorg en gezondheid (47%) en onderwijs en opvoeding (23%). Relatief weinig van de investeringen in maatschappelijk vastgoed is in 2007 terecht gekomen in de vier grote steden (waar corporaties al relatief veel maatschappelijk vastgoed bezitten), en relatief veel in de andere 27 grotere steden (waar corporaties relatief minder maatschappelijk vastgoed bezitten). Het CFV oppert dat hier sprake is van een mogelijke inhaalslag door de middelgrote steden.

Het CFV maakt in het Sectorbeeld realisaties 2007 voor het eerst gebruik van het door het CFV ontwikkelde instrument van de Realisatie-index. Hiermee wordt, apart voor nieuwbouw, verkoop en sloop, de gerealiseerde productie in een periode van 3 jaren vergeleken met de prognose van de corporatie. In een getal tussen 0 en 1 wordt de mate van juistheid van de geprognoseerde aantallen aangeduid. Hoe dichter de Realisatie-index bij de 1 uitkomt hoe meer prognose en realisatie overeenkomen. Ik beschouw deze Realisatie-index als een nuttig instrument dat aansluit bij de oproep van mijn Ministerie aan corporaties om beter te prognosticeren. Op een geaggregeerd niveau kan hiermee de «waarde» van prognoses en verwachtingen van corporaties zelf worden gezien, alsook de ontwikkeling daarvan. Op individueel corporatieniveau is het een nuttig instrument voor het bestuur en de Raad van Commissarissen/Toezicht,

¹ TK 2007–2008, 29 453, nr. 68, bijlage.

waarmee de kwaliteit van de eigen prognose, en de ontwikkeling daarvan, kan worden afgezet tegen de Realisatie-index van de gehele sector of van vergelijkbare corporaties.

Gemiddeld is de realisatie-index 0,54 bij nieuwbouw, 0,61 bij verkoop en 0,50 bij sloop. De grote corporaties blijken het best in staat te zijn hun nieuwbouw, verkoop en sloop te plannen. Zij scoren in alle drie categorieën het hoogst. Het is daarbij opmerkelijk dat bij corporaties die relatief actief zijn in de herstructurering de grote corporaties bovengemiddeld goed scoren op de Realisatie-index, terwijl kleine en middelgrote corporaties juist achterblijven bij dat gemiddelde. Aan de corporaties die relatief slecht scoren op de Realisatie-indices is in de Individuele oordeelsbrief gevraagd om een nadere toelichting te geven op de slechte aansluiting tussen prognoses en realisaties. Met deze informatie ontstaat meer inzicht in de oorzaken van de verschillen.

De mutatiegraad, die inzicht biedt in de doorstroming in het corporatiebezit, is in 2007 voor het eerst sinds 2003 weer (licht) gedaald, namelijk van 9,0% in 2006 naar 8,8% in 2007.

De leegstand bij corporatiewoningen was in 2007 1,2%. Hiervan werd 0,8% veroorzaakt door vernieuwings- en herstructureringsprojecten en slechts 0,4% door marktomstandigheden.

Zowel de gedaalde mutatiegraad als het lage door de markt veroorzaakte leegstandspercentage wijzen op een algemene schaarste op de woningmarkt. In een aantal perifere regio's als Zuid-Zeeland en Oostelijk Zuid-Limburg is de leegstand als gevolg van marktomstandigheden aanzienlijk hoger met respectievelijk 1,7% en 1,2%. Deze regio's worden de laatste jaren dan ook gekenmerkt door bevolkingskrimp.

De gemiddelde huurprijs van een corporatiewoning lag in 2007 op € 392,= per maand. Hoewel de gemiddelde huurprijs tussen verstedelijkte en niet-verstedelijkte gebieden gemiddeld slechts beperkt verschilt (€ 387,80 in de vier grote steden tegen € 394,80 in niet-verstedelijkt Nederland) zijn er soms grotere verschillen tussen bepaalde regionale woningmarkten (€ 342,70 in Stad Groningen tegen € 425,50 in Noord-Kennemerland). In termen van procenten van de maximaal toegestane huurprijs is er een regionale spreiding van 61,5% in Noord- en Midden-Drenthe tegen 77,1% in Amsterdam bij een landelijk gemiddelde van 70,6%.

Naast de toegestane maximale huurstijging in 2007 van 1,1% is er in 2007 sprake geweest van huurharmonisatie van gemiddeld 0,3%.

Bij de woningtoewijzingen in 2007 is 90,7% «passend» geweest qua inkomen, zo constateert het CFV. Dit percentage komt min of meer overeen met dat in voorgaande jaren. De «goedkope scheefheid» (goedkope woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan de doelgroep) was in 2007 4,0% en de «dure scheefheid» (duurdere woningen toegewezen aan huishoudens uit de doelgroep) 5,4%.

Financieel

De hierna te noemen financiële bedragen zijn gebaseerd op de nieuwe beoordelingsmethodiek van het CFV, waarin onder meer sprake is van uniformering door het CFV van de bedrijfswaarde, de langlopende schulden en enkele andere posten. Sommige financiële gegevens uit 2007 zijn daardoor niet goed vergelijkbaar met die uit voorgaande jaren.

De netto bedrijfslasten (personeelslasten en overige bedrijfslasten) per verhuureenheid zijn in 2007 met 7,3% toegenomen en dat is meer dan in voorgaande jaren. Bezien over de gehele periode 2003–2007 was de gemiddelde jaarlijkse toename 5,4%. Ook als percentage van de huur-

inkomsten zijn de netto bedrijfslasten toegenomen: van 25,9% in 2006 naar 26,8% in 2007.

Ook de onderhoudslasten zijn in 2007 substantieel toegenomen, namelijk met 8,8% per verhuureenheid. Dat is fors hoger dan de inflatie voor bouwkosten in 2007, welke 4,0% bedroeg.

De toenemende bedrijfs- en onderhoudslasten hebben ook gevolgen voor de kasstromen van corporaties.

De exploitatiekasstromen zijn, tezamen met verkoopopbrengsten, van groot belang voor de financiering van investeringen. De netto exploitatiekasstroom (huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht) per verhuureenheid is gedaald van € 2 071 in 2006 naar € 2 036 in 2007. De toename van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid (€ 86) en onderhoudslasten per verhuureenheid (€ 110) overtreffen de toename van de huuropbrengsten per verhuureenheid (€ 159). Als gevolg hiervan is ook de rentedekkingsgraad (is verhouding netto exploitatiekasstroom/rentelasten) in 2007 verslechterd naar 1,55 tegen 1,59 in 2006.

Zowel toegenomen activiteiten als inefficiënte bedrijfsvoering kunnen ten grondslag liggen aan de sterk stijgende bedrijfslasten. Ik ben van mening dat bewaking van de bedrijfslastenontwikkeling van een corporatie primair een taak is van de Raad van Commissarissen/Toezicht, dus van het interne toezicht. Het CFV heeft een instrument ontwikkeld waarmee het interne toezicht, in combinatie met informatie over het activiteitsniveau van de corporatie, meer inzicht kan krijgen in de oorzaken van de stijgende bedrijfslasten. In overleg met andere partijen, zoals Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, zal het CFV toepassing van dit instrument bij woningcorporaties bevorderen. Ik steun dit initiatief.

De rentelasten zijn in 2007 in totaal een fractie afgenomen ten opzichte van 2006, maar per verhuureenheid zijn ze voor het eerst in 5 jaar iets gestegen. Dit is een gevolg van de toegenomen leningenportefeuille van corporaties, want het gemiddelde rentelastenpercentage is in 2007 nog iets gedaald.

Het resultaat uit verkoop is licht afgenomen ten opzichte van 2006, namelijk van € 1 655 miljoen in 2006 naar € 1 586 miljoen in 2007. Deze daling hangt samen met het gedaalde aantal verkopen aan eigenaar-bewoners.

Het eigen (volkshuisvestelijk) vermogen van de gezamenlijke corporaties bedroeg ultimo 2007 € 32,108 miljard¹ tegen € 31,911 miljard in 2006. Ondanks de toename van het eigen vermogen is de solvabiliteit in de sector (eigen vermogen als % van het balanstotaal) gedaald van 32,7% in 2006 naar 31,6% in 2007. De stevige toename van de langlopende schulden met ca. € 2,8 miljard is hiervan de belangrijkste oorzaak. De vermogenspositie wordt minder goed naarmate de corporaties groter worden. Bij de grootste corporaties (meer dan 20 000 woningen) is de gemiddelde solvabiliteit desondanks nog 26,8%.

Het CFV zet in zijn beoordelingsmethodiek het eigen (volkshuisvestelijk) vermogen van elke corporatie af tegen de risicopositie van die corporatie, opgebouwd uit marktrisico, macro-economisch risico en operationeel risico. Dit wordt uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het gemiddelde risico is 10,8%.

Bij de beoordeling van de financiële positie van een corporatie heeft het CFV de prospectieve informatie over 2008–2012 gebruikt voor het Continuïteitsoordeel, en de verantwoordingsinformatie over 2007 voor het Solvabiliteitsoordeel. Bij de continuïteitsbeoordeling van de 455 corporaties die er ultimo 2007 waren, kregen 366 corporaties een A-oordeel. Dit houdt in dat de voorgenomen activiteiten passend zijn gelet op de

¹ Ten gevolge van de nieuwe beoordelingsmethodiek van het CFV is er voor ca. € 1,2 miljard aan «correcties» uitgevoerd op het eigen vermogen in 2007. Ter wille van de vergelijkbaarheid met 2006 is deze correctie buiten beschouwing gelaten.

vermogenspositie. Bij 77 corporaties is er een C-oordeel omdat de voorgenomen activiteiten, naar het oordeel van het CFV, tot onvoldoende inzet van het vermogen leiden. Verder zijn er 12 B-corporaties waarvoor geldt dat, uitgaande van de voorgenomen activiteiten, de continuïteit op korte of middellange termijn in gevaar kan komen. Daarnaast is uit de solvabiliteitsbeoordeling, die gebaseerd is op de balanspositie ultimo 20 007, gebleken dat bij 5 corporaties de solvabiliteit onvoldoende is. Bij 4 van deze corporaties zijn voldoende maatregelen getroffen voor herstel van de solvabiliteit. Geen enkele corporatie heeft saneringssteun gekregen in 2007.

De vermogenspositie van de woningcorporaties is met deze cijfers in 2007 wederom robuust te noemen.

Ik ben voornemens om de 77 corporaties met een C-oordeel (onvoldoende inzet van het vermogen) een brief te sturen waarbij ik hen uitdrukkelijk de problemen die het Wooninvesteringsfonds (WIF) momenteel ondervindt om eigen vermogen aan te trekken, onder ogen wil brengen. Daarbij wil ik de C-corporaties verzoeken om te investeren in het WIF door de aankoop van certificaten waarmee achtergestelde leningen aan het WIF worden verstrekt, welke tot het eigen vermogen van het WIF worden gerekend. Een uitbreiding van het eigen vermogen van het WIF is noodzakelijk om de van het WIF verwachte en gewenste woningaankopen van andere corporaties, die kasmiddelen nodig hebben om te investeren, te realiseren. Het WIF is destijds door en voor de corporatiesector zelf opgezet. Ik ben van mening dat ik dan ook van de sector mag verwachten dat zij dit instituut in stand houdt en op de beoogde wijze laat functioneren. Overigens kunnen met name C-corporaties ook andere collegacorporaties financieel ondersteunen.

Verbindingen

In het Sectorbeeld realisaties 2007 wordt voor het eerst integraal aandacht besteed aan verbindingen.

Het financieel belang van de corporaties in alle verbindingen is € 4,2 miljard. Dit is ca. 4% van het balanstotaal van alle corporaties ultimo 2007 en derhalve nog steeds relatief beperkt.

Het resultaat van de deelnemingen was in 2007 € 29 miljoen negatief. Daarbij wil ik opmerken dat ook activiteiten in verbindingen een maatschappelijk en niet-commercieel doel kunnen dienen en dat de gemaakte verliezen ook in de moederorganisatie gemaakt zouden kunnen zijn.

Het CFV constateert dat in 2007 23 700 woningen zijn overgeheveld naar verbindingen. Door de wijze waarop de gegevens worden opgevraagd en aangeleverd, kan door het CFV niet worden geconstateerd of er sprake is van juridische of economische eigendomsoverdracht. Overheveling van deze 23 700 woningen heeft plaatsgevonden bij 22 corporaties. In 18 van de 22 gevallen is mijn departement van de overheveling op de hoogte gesteld.

In 15 van deze 18 gevallen gaat het om economische eigendomsoverdracht. Bij economische overdracht blijft het juridisch eigendom van de woningen bij de toegelaten instelling, terwijl het beheer bijvoorbeeld wel overgaat naar de verbinding. Tussen juridische en economische eigendomsoverdracht wordt beleidsmatig (bijvoorbeeld ten aanzien van meldingsplicht en verkoopwaarden) geen verschil gemaakt, maar als economische eigendomsoverdracht niet leidt tot wijziging van de verhuurder in het huurcontract, blijft het Bbsh-regime in beginsel onverkort van toepassing op de betreffende woningen. Dan blijven de rechten van de huurders van deze (sociale) huurwoningen ongewijzigd.

In 2 van de 18 gevallen is toestemming gegeven voor (economische) eigendomsoverdracht voor o.a. woningen met huurprijzen boven de huurtoeslaggrens en woningen die zullen worden verkocht aan eigenaarsbewoners.

In 16 van de 18 gevallen is de melding nog in behandeling, omdat nog niet alle benodigde informatie is aangeleverd. Een deel van de 18 corporaties wil om principiële redenen niet voldoen aan de formele meldingsvereisten, omdat ze van mening zijn dat economische eigendomsoverdracht niet meldingsplichtig is. In die gevallen zal ik zonedig mijn sanctie-instrumentarium gebruiken om deze corporaties alsnog tot melding te bewegen.

De 4 van de 22 corporaties waarvoor geldt dat mijn ministerie nog niet op de hoogte was gesteld van de overdracht van het eigendom, worden schriftelijk verzocht om de overdracht alsnog te melden.

De partiële vennootschapsbelasting, die in 2006 en 2007 van kracht was, kan in 2007 een motief zijn geweest voor het vormen van verbindingen. In het kader van de Vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen de Belastingdienst en Aedes ter uitvoering van de partiële vennootschapsbelastingplicht is destijds overeengekomen dat, indien werd gekozen voor een model met juridische splitsing van commerciële en sociale activiteiten, de huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens in een – belastingplichtige – dochter konden worden ondergebracht. Nu de vennootschapsbelasting betrekking heeft op de volledige instelling is dit fiscale motief om woningen in een dochter onder te brengen, vervallen. In de circulaire MG 2006–06 van 10 juli 2006 van de minister van VROM is aangegeven dat overdracht van woningen in het gereguleerd gebied (welke een grens heeft gelijk aan de huurtoeslaggrens) uit fiscale of beheertechnische motieven in principe niet wordt toegestaan. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan toestemming worden verleend voor het onderbrengen van bezit met een huur lager dan de huurtoeslaggrens in een dochter. Onder voorwaarden is toestemming verleend als het gaat om woningen die zullen worden uitgeponed, woningen die op korte termijn worden gesloopt en monumentenwoningen. Eén van de voorwaarden is dat in de koopovereenkomst is opgenomen dat er een aanbiedingsplicht is van de dochter aan de moeder en de moeder een terugkoopplicht heeft. Overdracht van dit bezit aan een dochter moet vooraf ter goedkeuring aan mij worden voorgelegd.

Bij brieven van 19 december 2007 en 9 juni 2008 heb ik corporaties gewezen op de meldingsplicht conform het Bbsh voor het overhevelen van bezit naar een dochter. Ik heb daarbij tevens gewezen op het feit, dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen overdracht van juridisch of economisch eigendom. Ik ben van mening, dat het maatschappelijk gebonden vermogen, dat met name in de woningen zit, niet mag wegvloeien naar een entiteit waarop geen rijkstoezicht rust. Ik zal tegen corporaties die woningen met een huurprijs lager dan de huurtoeslaggrens zonder mijn toestemming hebben ondergebracht in een dochter, passende maatregelen nemen.

Ik zal bij de verdere uitwerking van het arrangement tussen corporaties en overheid, op basis van het advies van de Stuurgroep Meijerink, nader ingaan op het verschijnsel verbindingen.

Rechtmatigheid

Over het verslagjaar 2007 zijn 164 mogelijke onrechtmatigheden geconstateerd bij 126 van 455 corporaties. Dat is aanmerkelijk minder dan vorig jaar, toen er 296 mogelijke onrechtmatigheden werden geconstateerd bij 224 corporaties. Zoals gebruikelijk worden alle corporaties gewezen op de mogelijke onrechtmatigheden en indien nodig volgt een aanwijzing. Doorgaans passen corporaties hun gedrag in de loop van het jaar aan en

lossen het probleem op. Mede naar aanleiding van de geconstateerde mogelijke onrechtmatigheden zal in 2009 met name het overdragen van bezit door corporaties nadrukkelijk mijn aandacht krijgen, waar het gaat om overdracht aan verbindingen en beleggers zonder mijn toestemming en het voldoen aan procesvereisten zoals actuele en onafhankelijke taxatie.

Ik vertrouw erop op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan