

Vergaderjaar 2004–2005

**29 453**

## Woningcorporaties

**Nr. 16**

### VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 24 juni 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 26 mei 2005 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- 1. Brief van de minister van VROM d.d. 26 oktober 2004 met Rapportages Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) financieel gezonde corporaties en monitoring B- en C- corporaties (29 453, nr. 6);**
- 2. Brief van de minister van VROM d.d. 2 november 2004 met CBS-huurenquête, huurverhoging per corporatie en stand van zaken eenmalige bijdrage (27 926, nr. 37);**
- 3. Brief van de minister van VROM d.d. 20 januari 2005 met Inzicht in de systematiek van beoordeling van de jaarverslagen van de woningcorporaties (29 453, nr. 7);**
- 4. Brief van de minister van VROM d.d. 1 februari 2005 met Prestaties woningcorporaties in 2003, prestatieafspraken en toezicht in 2004 (29 453, nr. 9);**
- 5. Brief van de minister van VROM d.d. 10 maart 2005, Grondposities van woningcorporaties in 2003 (29 453, nr. 11);**
- 6. Brief van de minister van VROM d.d. 14 maart 2005 met Verzoek van de commissie VROM om informatie inzake de voorgenomen wijziging van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) mbt werkzaamheden van woningcorporaties en de verhuiskostenvergoeding (29 453, nr. 12);**
- 7. Brief van de minister van VROM d.d. 17 maart 2005 met Ranglijst best presterende woningcorporaties (29 453, nr. 13);**
- 8. Brief van de minister van VROM d.d. 22 maart 2005 met Rapport inzake integrale vennootschapsbelastingplicht voor corporaties (vrom050435);**
- 9. Brief van de minister van VROM d.d. 19 april 2005, met Toezicht op woningcorporaties en rol Centraal Fonds voor de Volkshuishuisvesting (29 453, nr. 14);**
- 10. Brief van de minister van VROM van 11 mei 2005 inzake prestaties woningcorporaties in 2003 (29 453, nr. 15).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Geluk (VVD), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiter (SP), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spiess (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (PvdA), ondervoorzitter, Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF) en Veenendaal (VVD).

Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Luchtenveld (VVD), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Kraneveldt (LPF), Varela (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer Kaya (D66), Gerken (SP), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Dijsselbloem (PvdA) en Oplaat (VVD).

## Vragen en opmerkingen uit de commissie

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) kan na lezing van de stukken maar één conclusie trekken: de woningbouwcorporaties doen het uitstekend als je kijkt naar het financiële rendement, maar op het punt van het maatschappelijke rendement presteren ze ver beneden de maat. Het vermogensoverschot is gegroeid tot € 15 mld., maar betaalbare woningen zijn er nauwelijks gebouwd. De corporaties hebben nauwelijks aandacht besteed aan de kamernood onder studenten. Zij hebben minder dan 15 000 woningen verkocht, terwijl het er volgens de Nota mensen, wensen wonen meer dan 50 000 hadden moeten zijn. Het gaat volledig de verkeerde kant op: langere wachtlijsten, hogere huren, stokkende nieuwbouw en stokkende herstructurering. Kortom, de bruterij, de verzelfstandiging van de corporaties, is een brute mislukking. Gaat de minister deze problemen aanpakken?

Over de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen maakt mevrouw Van Gent zich oprechte zorgen. Er kunnen nog zoveel vervolgonderzoeken komen, maar de vraag is wanneer het eindelijk gaat lopen zoals het moet. De discussies gaan over bijzaken, zoals het ontplooiën van makelaarsactiviteiten en de score op de herstructureringsindex. De cruciale vraag hoe het bedrag van € 15 mld. wordt ingezet om meer betaalbare woningen voor starters, jongeren, ouderen, studenten en gehandicapten te realiseren, wordt niet beantwoord. De minister beperkt zich tot het uiten van verwachtingen, het oproepen van corporatiebestuurders, toezichthouders en gemeenten om vooral beter hun best te doen. Dat is te vrijblijvend.

De voorstellen van de commissie-De Boer, die door de minister zijn omarmd, zijn niet het antwoord op de problemen op de woningmarkt. De minister doet niet meer dan taken verschuiven van de ene bureaucraat naar de andere. Het moet fundamenteel anders. Mevrouw Van Gent wil geen nieuwe taakverdeling tussen Rijk, gemeente, corporaties, het CFV (Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) en het Waarborgfonds. Het wordt de hoogste tijd dat de bewoners veel meer te zeggen krijgen over hun corporatie, hun buurt en hun woning. Mevrouw Van Gent heeft daarover een notitie geschreven met als titel Baas in eigen huis. In deze nota doet zij een aantal voorstellen om de macht van de corporaties te breken ten gunste van de bewoners. Zij vraagt de minister om de notitie aandachtig te lezen en er desgewenst per brief op te reageren. Zij roept de minister ook op om met haar op pad te gaan en de corporaties ervan te overtuigen dat de bewoners in de toekomst centraal moeten staan. Neemt de minister deze uitdaging aan?

De verhuiskostenvergoeding leek te zijn geregeld, maar er blijkt toch een addertje onder het gras te zitten. In de brief van 14 maart 2005 staat dat de wijziging van het BBSH per 1 juli officieel ingaat, maar dat de minister van de corporaties verwacht deze per 1 februari van dit jaar uit te voeren. Sommige corporaties weigeren echter het bedrag van € 5000 uit te betalen omdat het BBSH nog niet is gewijzigd. Wat gaat de minister daaraan doen? Daarnaast staat in de toelichting bij het BBSH dat bewoners enkel aanspraak kunnen maken op de verhuiskostenvergoeding bij vervangende nieuwbouw na de sloop van hun woning. Wat gebeurt er als een woning wordt gesloopt zonder dat er vervangende nieuwbouw komt?

De heer **Depla** (PvdA) stelt vast dat de financiële positie van de sector weer is verbeterd, terwijl de investeringen in nieuwbouw nog steeds nauwelijks groeien. De investeringen in het onderhoud voor de leefbaarheid nemen af en het aantal gemeenten en corporaties dat in 2003 prestatieafspraken heeft gemaakt, is verder afgenomen. Wat is de oorzaak van de achterblijvende prestaties? De minister heeft informatie over corporaties die al langer dan vijf jaar grondposities hebben, maar de vraag is of de corporaties genoeg grondposities hebben om in de

toekomst woningen te bouwen. Heeft de minister die informatie? Zonder analyse van de oorzaken van de achterblijvende prestaties is er ook geen begin van een verbetering mogelijk. Een ander probleem is dat er geen gedeelde opvatting is over de verwachtingen van woningcorporaties. Wat wordt verwacht van de corporaties? Waarom mag een corporatie niet investeren in een blijf-van-mijn-lijfhuis? Waarom zou een corporatie de laatste buurtwinkel met postagentschap niet mogen openhouden? Over de index van de best presterende corporaties heeft de heer Depla zijn twijfels. Die index legt zich vooral toe op fysieke aantallen en niet op kwaliteit en sociale verbeteringen. Veel slopen leidt tot een stijging in de rangorde. Die index kan dus beter worden afgeschaft. De corporatie die bovenaan staat, sloopt veel, maar bouwt duur terug. Over corporaties die halverwege het lijstje staan, hoort hij juist heel positieve verhalen. Zo'n lijst leidt tot niets. Het is veel verstandiger om op lokaal niveau prestatieafspraken te maken en afspraken over onafhankelijke visitatie. De corporaties kunnen gecorrigeerd worden als ze iets doen wat niet mag. Als ze echter niets doen, heeft de minister geen instrumenten om ze te activeren. De minister kan ze een brief sturen, maar daarmee krijgt zij de corporaties niet in beweging. Het is dan ook van groot belang dat het toezicht niet alleen corrigerend is, maar vooral ook activerend. Een voorwaarde voor een activerend volkshuisvestingsstelsel is dat de individuele prestaties van de corporaties beter gemeten worden. Er moet worden gekeken wat de plannen zijn en wat er een jaar later van terecht is gekomen, inclusief een vergelijking met andere corporaties. Die gegevens zijn bekend bij het Centraal Fonds. Waarom geeft de minister niet vanaf volgend jaar de individuele gegevens van de corporaties aan de huurders en de gemeenten? Dan kan er een debat op lokaal niveau ontstaan. De invloed van de gemeenten en de bewoners moet groter worden door ervoor te zorgen dat de gegevens over de prestaties openbaar worden. Op verzoek van de Kamer heeft de minister een overzicht gestuurd van corporaties die woningen bouwen voor meer dan € 200 000 stichtingskosten. Daar heeft de heer Depla op zichzelf geen bezwaar tegen, maar het moet wel passen in de volkshuisvesting in de stad en daar zet hij af en toe vraagtekens bij. De minister vraagt sommige corporaties wel om opheldering, maar andere weer niet. Wat is de reden daarvan? Hier moet scherp toezicht op worden gehouden. Een andere vraag is of de jaarverslagen kloppen met de toezichtverslagen. Op basis van de cijfers van corporaties die woningen van meer dan € 200 000 bouwen, heeft de heer Depla de jaarverslagen bekeken en daar zag hij andere cijfers dan in het verslag van het Centraal Fonds. Kloppen de jaarverslagen niet of doet het Centraal Fonds zijn werk niet goed?

De Woningstichting Patrimonium uit Rotterdam blijkt 16 hectare op Curaçao te hebben in een deelneming. De kritiek van de toezichthouder is dat er weinig zicht is op deelnemingen. Wat is het oordeel van de minister daarover? Heeft zij voldoende zicht op deelnemingen? De heer Depla wil niet sturen op incidenten, maar hij wil een fundamenteel debat voeren over de volkshuisvesting in Nederland. Dan kan ook de vraag aan de orde komen hoe het komt dat de beheerslasten harder stijgen dan de huren. Is de minister bereid tot een fundamenteel debat over fusies van corporaties?

Het bevreedt mevrouw **Veenendaal** (VVD) dat er halverwege 2005 nog wordt gesproken over een verslag over 2003. Zij vindt dat er veel eerder informatie beschikbaar moet zijn over de woningcorporaties. Is het mogelijk om daar verandering in te brengen? Zij vindt dat de Kamer het verslag over 2003 toch minstens in het najaar van 2004 moet hebben. De ratings van het Centraal Fonds zijn zeker een discussie waard. Een A-rating betekent dat een corporatie veel geld op de bank heeft staan. Het is alleen juist de bedoeling dat corporaties het geld uitgeven. Mevrouw Veenendaal vindt dat het Centraal Fonds veel meer informatie moet geven

over de investeringen van corporaties. Is het mogelijk om meer in kaart te brengen wat de corporaties met de financiën doen, waar de knelpunten liggen en wat er moet gebeuren? Is het niet zinnig om corporaties die een groot weerstandsvermogen hebben uit te splitsen naar veelbouwers en weinigbouwers? Zij wil graag weten welke corporaties bouwen en welke corporaties alleen maar geld oppotten. Zij vindt dat de corporaties hun middelen zo goed mogelijk moeten inzetten. Zij mogen echter niet te veel uitgeven, waardoor de continuïteit in het geding komt.

Uit het volkshuisvestingsdeel van het verslag blijkt dat de corporaties hard werken aan creatieve oplossingen voor studentenhuisvesting. Het probleem is alleen dat sommige corporaties niet de middelen hebben om studentenwoningen te bouwen en dat sommige corporaties de grond ervoor niet hebben. Hoe zit het met de matching op dat gebied? Ook blijkt uit het verslag dat er veel sprake is van scheef wonen: 30% van de dure woningen werd toegewezen aan bewoners met te lage inkomens, vooral ouderen, en 17% van de hogere inkomens kreeg juist een goedkope woning. Kan de minister hier wat meer informatie over geven?

De projectsteun is bij het Centraal Fonds ondergebracht. Gezien de financiële positie van de corporaties is het echter de vraag of projectsteun überhaupt nog nodig is. De corporaties kunnen de problemen ook onderling oplossen. De corporaties en het overkoepelende orgaan Aedes vinden dat zelf ook. Is de minister bereid te overwegen om de projectsteun te laten vervallen of in ieder geval weg te halen bij het Centraal Fonds?

Mevrouw **Van Velzen** (SP) vraagt zich af of de Kamer met alle rapporten en verslagen over de woningbouw niet voorbijgaat aan de nieuwe realiteit die is ontstaan door bemoeienis van Brussel. Nederland heeft een tik op de vingers gekregen omdat er voor De Vathorst in Amersfoort niet Europees is aanbesteed. Licht er nu een bom onder het hele bestel van woningbouw in Nederland? Is het beleid wel Europa-proof? Kan de minister verder op dezelfde weg?

Uit de stukken blijkt dat de minister tevreden is over de prestaties van 11% van de corporaties. Dat is bijzonder weinig. Hoe komt het dat de prognoses iedere keer verkeerd zijn? Waarom blijven de prestaties van de corporaties telkenmale achter? Zoekt de minister de fout bij zichzelf of ligt het aan de corporaties? De minister dringt er bij de corporaties op aan dat zij iets moeten doen. Een derde van de corporaties blijkt nu daadwerkelijk afspraken te hebben gemaakt. Wat doet de minister als straks opnieuw blijkt dat er niets van terecht is gekomen? Heeft de minister de teugels nog wel in handen?

Mevrouw Van Velzen maakt zich grote zorgen over het gebrek aan goedkope woningen. Uit de getallen die de minister de Kamer heeft voorgelegd, blijkt dat in 2003 5000 mensen een te dure woning hadden. Heeft de minister al zicht op de getallen voor 2004 en 2005? De oplossing is vrij simpel, namelijk goedkoper bouwen, zonder dat de veiligheid in het geding komt. Hoeveel goedkopere woningen wil de minister laten bouwen, bijvoorbeeld voor senioren?

De VNG doet de suggestie om de gemeentebesturen meer zeggenschap te geven over het geld dat de corporaties hebben opgepot. Kan de minister daar kort op reageren? De directeur van Vestia stelt dat het ministerie onvoldoende kennis en kunde in huis heeft om de corporaties aan te sturen. Is die kritiek terecht? Wat gaat de minister daaraan doen? Wat vindt de minister ervan om terug te keren naar een centrale overheidsregie?

De heer **Van Bochove** (CDA) beperkt zich tot de brief van de minister van 1 februari 2005 over prestatieafspraken en het toezicht op de corporaties. Daarin staat dat er verschillende indicaties zijn dat de corporaties een stap verder zijn met het oppakken van de herstructurering. Deze stelling zet hij tegenover een stelling in het verslag van het Centraal Fonds voor de

Volkshuisvesting die als volgt luidt: in 2003 zijn er geen tekenen van versnelling in voorgenomen activiteiten van corporaties op het gebied van herstructurering waar te nemen. Het Centraal Fonds geeft dus aan dat de herstructurering onvoldoende is terug te vinden in de investeringsprogramma's voor de komende jaren, maar de minister denkt daar blijkbaar anders over. Wat is de actuele stand van zaken? Waar baseert de minister haar opvatting op dat herstructureren ook daadwerkelijk wordt opgepakt? Op blz. 9 staat dat de zorg van het Centraal Fonds spoorst met de constatering van VROM. Wat gaat de minister doen om ervoor te zorgen dat de herstructurering eindelijk uit het slop wordt gehaald? In dezelfde brief verwijst de minister naar de daadkracht die bestuurders van corporaties nodig hebben. Hoe zit het met de daadkracht van gemeentebesturen? Herstructureren is immers een verantwoordelijkheid van gemeentebestuurders en corporatiebestuurders. Denkt de minister na over het creëren van instrumenten die niet-actieve corporaties en niet-actieve gemeentebesturen kunnen dwingen tot actie? Maakt zij daar haast mee? Is zij bereid om snel met voorstellen te komen na het hoofdlijnen-debat in juni over dit onderwerp?

Naast lokaal beleid blijkt ook regionaal overleg van groot belang te zijn. De heer Van Bochove stelt iedere keer vast dat het niet lukt om dichterbij een oplossing te komen. Praten alleen helpt niet. Er moet nu echt gepresteerd worden. De woningbouwafspraken met twintig bouwregio's hebben zich vooralsnog niet bewezen. De GSB- en de ISV-overeenkomsten zijn kennelijk ook onvoldoende drukmiddel, want ook op dat punt wordt er te weinig gepresteerd. Wat kan de minister nog doen?

De minister schrijft dat gemeenten, ontwikkelaars en corporaties meer flexibele plannen moeten opstellen, waarbij sneller op de conjunctuurontwikkeling kan worden ingespeeld. Dat vraagt wel om een passend instrumentarium, een toegesneden WRO, een hanteerbaar grondbeleid en een beperking van de regelgeving. Daar wordt aan gewerkt, maar de vraag is wanneer de minister die activiteiten afrondt.

De overdrachtsbelasting belemmert de herstructurering. De maatregel die er lag, is gedeeltelijk aangepast, maar is kennelijk nog steeds een hindermacht. Moeten er op dit punt niet veel concretere maatregelen komen?

De groei van het aantal toegankelijke woningen is een pluspunt, maar er moet nog veel geïnvesteerd worden. Daarbij gaat het vooral ook om een zorgvuldige afweging tussen de locatie en de omgevingsfactoren. Is die groei wel een succes? Wordt er wel op de goede plekken gebouwd?

De initiatieven rond matching blijven een beetje duister. Welke instrumenten kan de minister hanteren om matching tot stand te brengen?

Wanneer gebeurt er eindelijk wat met Centrada in Lelystad? Deze corporatie heeft brede steun nodig om een volkshuisvestingsprobleem op te lossen. Wanneer en hoe grijpt de minister in?

Opvallend is dat een deel van de huurders een niet-passende woning toegewezen krijgt: 30% van de dure woningen wordt toegewezen aan mensen met een te laag inkomen. Omgekeerd krijgen mensen met een hoog inkomen nog steeds goedkope woningen. Dat kan anders zonder de segregatieproblematiek te versterken, bijvoorbeeld door een goede afstemming tussen gemeente en corporaties over woningbouwprogramma's, de toedeling van woningen en een evenwichtige opbouw in wijken. Is de minister bereid de gemeentebesturen en de corporaties erop te wijzen dat er voor hen een gezamenlijke verantwoordelijkheid ligt?

Ook de heer Van Bochove is ervan overtuigd dat er goedkoper gebouwd kan worden. Nieuwbouw is natuurlijk primair de verantwoordelijkheid van de corporaties en de gemeente. Hij vindt echter dat de gemeente zorgvuldig moet overwegen of herstructurering een goede keuze is. Ook daarover moet de minister overleggen met de partijen. Het is van belang dat er snel een oplossing voor dit probleem komt.

De bevordering van woningbouw, de herstructurering en de bevordering van het eigenwoningbezit vragen om de nodige creativiteit, maar tussen

droom en daad staan vele praktische bezwaren in de weg. Al lezende krijgt de heer Van Bochove het gevoel dat veel corporaties zich niet netjes gedragen. Het brede publicitaire offensief van het departement kan misschien een onbedoeld effect hebben. Hoe zit het met de creativiteit op het departement? De Alliantie is een corporatie die op een creatieve manier via een geldleningsysteem tot woningbouw en het bevorderen van het eigenwoningbezit probeert te komen. De heer Van Bochove begrijpt absoluut niet waarom daar zoveel gedoe over is ontstaan. Is het niet belangrijker om te bezien of het doel wordt gediend in plaats van of de regels worden nageleefd?

### **Het antwoord van de minister**

Ook de **minister** vindt dat woningcorporaties moeten presteren zoals van hen gewenst wordt. Zij geeft dan ook consequent inzicht in de prestaties die de corporaties leveren. Zij haalt als een van de eerste ministers bepaalde zaken boven water. Zij verbindt voorwaarden aan het uitvoeren van de nieuwbouwafspraken. Kortom, zij doet er alles aan om de woningmarkt in beweging te krijgen, maar zij is desondanks ontevreden. Dat was ook de reden voor het instellen van de commissie-De Boer. Er moet een vernieuwing komen in de relatie tussen het Rijk en de corporaties. Zij vindt niet dat de bruteringsproblemen een mislukking zijn, de vraag is alleen of de open einden die er nog steeds zijn voldoende zijn afgehecht. Zij wil de «rafels» van de bruteringsproblemen graag in overleg met de Kamer afhechten. Zij gaat in juni dan ook graag het gesprek aan met de Kamer over het RIGO-rapport en het rapport van de commissie-De Boer. Dan moet de basis gelegd worden voor een vernieuwing van de relatie tussen Rijk en corporaties.

De woningcorporaties moeten zich vooral richten op hun primaire taak: het bouwen, beheren en onderhouden van goedkope en betaalbare woningen voor huishoudens met een bescheiden inkomen. In de loop van de tijd zijn er verschillende doelgroepen bij gekomen: ouderen, gehandicapten, dak- en thuislozen, ex-gedetineerden. Het is dan ook van groot belang om de positie van de corporaties te verduidelijken. Zij moeten op lokaal niveau hun prestaties verrichten. Dat wil niet zeggen dat de gemeente de rol van de minister kan overnemen. Gemeente en corporaties moeten goede contractpartners worden. Het is echter van belang dat de minister een oordeel blijft uitspreken over de 527 corporaties, vooral ook omdat dan blijkt hoe zij hun sociale taak invullen.

Er zijn twee soorten toezicht: het volkshuisvestelijke toezicht is in handen van de minister en het financiële toezicht wordt verricht door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De minister ziet het als haar taak om de corporaties aan te spreken op hun volkshuisvestelijke handelen. Er zijn veel corporaties die het goed doen, maar er zijn er ook die minder presteren. Daar spreekt zij die corporaties ook op aan. Voor de transparantie is het belangrijk om de vinger op de zwakke plek te leggen. Zij vindt het alleen erg jammer dat er in de pers een verkeerd beeld is ontstaan. Zij ziet het als een uitdaging om verbetering aan te brengen in het volkshuisvestingsbeleid van de corporaties. Zij wil ze aanjagen, maar daarvoor moeten ze wel goed weten waar zij aan toe zijn. Er moeten duidelijke kaders komen.

Voor de sociale structuur in de wijk is het soms van belang om een postagentschap open te houden. Het uitgangspunt is dat een corporatie niet mag concurreren met marktpartijen en dat er een level playing field bestaat, maar er zijn ook andere manieren om een klein postkantoor open te houden. Het kan bijvoorbeeld door de gemeente in exploitatie worden genomen en zo zijn er nog meer partijen. De minister vindt echter het van belang om de sociale structuur in de buurt in het nieuwe bestel verder uit te werken. De minister vindt dat woningcorporaties in hun jaarverslag op heldere wijze duidelijk moeten maken wat zij in het verslagjaar hebben gedaan. Een helder jaarverslag is voor huurders, gemeenten en financiers

een belangrijk middel om goed inzicht te krijgen in het werk van corporaties. Het probleem is alleen dat het even duurt voordat de jaarverslagen kunnen worden besproken. Voor 1 juli 2004 moesten de corporaties hun verslag indienen over 2003. Vervolgens is het voor onderzoek naar het Centraal Fonds en naar het ministerie van VROM gegaan, met als gevolg dat er pas in 2005 over gesproken kan worden. Het is een lastig debat omdat het vooral een terugblik is. Inmiddels is de situatie al weer veranderd. Toch vindt de minister het van belang om de prestaties van de corporaties tegen het licht te houden, want het houdt ze scherp. Bij de beoordeling van de jaarverslagen over 2003 is extra aandacht besteed aan 103 grote corporaties werkzaam in de G30. De minister kiest voor deze corporaties omdat in die steden de meeste nieuwe woningen moeten worden gebouwd en de problemen van de oude wijken het grootst zijn. Zij heeft daarbij een aantal vraagpunten geconstateerd. Daarom heeft zij opdracht gegeven om ook een benchmarking in gang te zetten. Het is misschien niet de ideale manier om de sector meer transparant te maken, maar het is een eerste stap in de goede richting. Naar aanleiding van de toezichtbrieven en de prestatiebrieven hebben de accounts van VROM verschillende besprekingen gevoerd met de corporaties over een betere verantwoording en verslaglegging. Er moet een beter inzicht komen in de cijfers, de plannen, de prognoses en de prestaties. Daar is de sector nu ook hard mee bezig.

De situatie rondom de wijk Vathorst in Amersfoort is absoluut geen bom onder de sociale huisvesting. De minister laat de komende tijd onderzoeken of de woningbouwafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties voldoen aan de regels van de Europese Unie. De Europese Commissie let tegenwoordig nauwgezet op de aanbestedingsvorm en eventuele staatssteun. De Commissie heeft daarover een brief gestuurd naar het ministerie van VROM en heeft aanvullende vragen aangekondigd. Het pakket is dus nog niet compleet. De stukken die nu al beschikbaar zijn, zal de minister naar de Kamer sturen. Zodra zij een beter beeld van de zaak heeft, zal zij de Kamer verder informeren.

De minister dankt mevrouw Van Gent voor haar rapport Baas in eigen huis. Zij zegt toe dat zij haar reactie op dat rapport gelijk met haar reactie op de voorstellen van de commissie-Leemhuis naar de Kamer zal sturen. De commissie-Leemhuis zal haar onderzoek naar de positie en de zeggenschap van huurders en huurdersorganisaties half augustus afronden. Bewonersparticipatie is van groot belang. Het voorstel van mevrouw Van Gent om samen op pad te gaan valt in goede aarde. De minister wacht de voorstellen van mevrouw Van Gent wat dat betreft af.

Over de verhuiskostenvergoeding heeft de minister de corporaties en de Kamer een brief geschreven. Als er signalen zijn dat de corporaties afwijken van de lijn die de minister in de brief heeft uiteengezet, dan hoort zij dat graag.

De achterblijvende prestaties van de corporaties zijn ook het gevolg van het feit dat de gemeenten onvoldoende zaken doen met de corporaties. De minister gaat op dit moment na waarom gemeenten en corporaties geen afspraken maken. Zij bespeurt wel een positieve tendens. Op dit moment neemt de nieuwbouw van de corporaties toe, het proces van vrijwillige matching is op gang gekomen en op het punt van de studenten-huisvesting zijn wat stappen gerealiseerd. In 2005 zijn er honderd prestatieafspraken meer gemaakt dan in 2004 onder andere over nieuwbouw. De corporaties hebben in de afgelopen periode echter regelmatig gewezen op het probleem van de grond. De minister stuurt de Kamer in juni nog een overzicht van de herstructurering en de bestemmingsplancapaciteit van de gemeenten. De vraag over de grondposities neemt zij mee in de analyse en prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties die zij nu aan het maken is.

De minister heeft met haar onderzoek naar 103 corporaties een eerste aanzet gegeven om de prestaties van corporaties inzichtelijker te maken.

Het moet echter beter. Op dit moment onderzoekt een extern bureau hoe dit kan worden opgezet. Ook wordt bekeken welke gegevens openbaar gemaakt kunnen worden. De minister wijst er echter op dat sommige gegevens al openbaar zijn. Bovendien zullen uit de benchmarking ook nog gegevens naar voren komen. De minister zal de Kamer informeren over de uitkomsten van het onderzoek dat daar op dit moment naar wordt verricht.

Ongeveer vijftig corporaties hebben woningen gebouwd van meer dan € 200 000. Corporaties mogen dat ook, maar zij moeten dat achteraf motiveren. De minister zal nog eens inzoomen op de acht corporaties waar de heer Depla het over heeft gehad en daar schriftelijk op reageren. Het verhaal over de deelneming op Curaçao heeft ook de minister verrast. Zij zegt toe dat zij dit nader zal onderzoeken en dat zij de Kamer daarover zal informeren.

Ook de minister vindt het onbevredigend om in 2005 te spreken over de jaarverslagen van de corporaties van 2003. Het naar voren halen van de jaarverslagen van de corporaties zal echter niet meevallen. De corporaties hebben nu tot 1 juli de tijd om informatie in te dienen. De minister verwacht niet dat er op dat punt grote winst valt te behalen, maar zij zal nog eens kritisch onderzoeken of de datum naar voren gehaald kan worden.

Het voordeel van een rating voor woningcorporaties is dat het Centraal Fonds kan kijken wat er gedaan kan worden om de liquiditeit van de financieel zwakkere corporaties te verbeteren. De minister wil de rating dan ook niet overboord gooien. Zij wil de corporaties echter wel aansporen om hun vermogen in te zetten voor het bouwen van woningen. Daarom ontwikkelt zij nu een index om de bouwactiviteiten van de corporaties te registreren. Door de rating en de index te koppelen, ontstaat er een goed inzicht in de prestaties van de corporaties.

De minister heeft twintig corporaties aangeschreven om tot vrijwillige matching te komen voor studentenhuisvesting. Dat project is goed geslaagd en daar gaat de minister ook zeker mee door. Op 4 juli 2004 heeft de minister de Kamer een brief gestuurd over de studentenhuisvesting en de resultaten die op dat punt zijn geboekt. Daarin is ook beschreven op welke wijze de corporaties zijn ingezet. Op 1 februari 2005 is er nog een aanvullende brief naar de Kamer gestuurd.

De minister erkent dat scheef wonen een lastig probleem is. Daaruit blijkt dat de doorstroming onvoldoende op gang komt. In de nieuwbouwprogramma's wordt een grote diversiteit aan woningen gebouwd voor verschillende inkomensgroepen, ook goedkope woningen. Deze woningen moeten vanzelfsprekend voldoen aan de veiligheidseisen.

De continuïteit in de verslaggeving van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is natuurlijk van groot belang. Daardoor ontstaat een goed beeld van de prestaties van de corporaties. Projectsteun wordt nog steeds in beperkte mate ingezet. De vraag of de projectsteun bij het Centraal Fonds moet blijven, kan de minister nog niet beantwoorden. Zij werkt nu namelijk nog aan een voorstel voor het externe financiële toezicht en projectsteun.

De sloopopgave is er niet voor niets. Het gaat om het verwijderen van huisvesting die niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Voor de sloopplannen moeten om te beginnen goede redenen zijn. Bovendien moet de sloopopgave passen in de visie op de wijkontwikkeling. Dat wordt nader toegelicht in de brief over de 56 wijken die de Kamer begin juni zal ontvangen, tezamen met de brief over de bestemmingsplancapaciteit. De minister zal nagaan hoe het zit met de toezegging die zij tijdens de begrotingsbehandeling heeft gedaan over de kostenbatenanalyse van sloop en nieuwbouw en de Kamer daar nader over berichten.

Het verschil tussen de stelling van de minister in haar brief van 1 februari 2005 en de stelling van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting over



de herstructurering is als volgt te verklaren. De minister houdt zich bezig met de volkshuisvestelijke kant van de herstructurering en het Centraal Fonds met de financiën. De minister erkent dat het belangrijk is om die twee zaken, financiën en volkshuisvesting, dichterbij elkaar te brengen. Het Centraal Fonds heeft terecht geconstateerd dat het jaar 2002/2003 geen goed jaar was voor de herstructurering. De minister heeft echter ook wat verder gekeken en zij heeft geconstateerd dat er langzamerhand verbeteringen optreden. Het oordeel van het Centraal Fonds is dus feitelijk juist, terwijl het oordeel van de minister meer beschouwend is. Herstructurering kan alleen een succes worden als de gemeenten daar een duidelijke rol spelen. Zij moeten een eigen woonvisie en huisvestingsplan hebben en tot goede afspraken komen met de corporaties. Als die afspraken uitblijven, heeft de minister weinig instrumenten om daar iets aan te doen. Zij blijft natuurlijk voortdurend overleggen met de gemeenten, maar zij kan niets afdwingen. Dat moet geregeld worden in het nieuwe kader. Ook regionale afspraken zijn in dat kader van belang. Op dit moment liggen negentien van de twintig regionale afspraken vast. Alleen in Flevoland moet die nog van de grond komen. Op dit moment vinden afrondende gesprekken plaats met het ministerie van Financiën over de overdrachtsbelasting. De minister hoopt dat zij de Kamer daarover in september een brief kan schrijven. Daar zal de wijkontwikkelingsmaatschappij een belangrijke rol in vervullen. Gemeenten en corporaties moeten duidelijke afspraken maken over de financiering van de plannen. Uit de afspraken moet onder andere blijken of de corporaties de opgaven individueel aankunnen of dat matching van taken en middelen nodig is. Matching is een langdurig traject. Het is van belang dat de sector dat oppakt. Zo niet, dan kan de minister een traject van projectsteun in gang zetten. De minister zal het geheel nog eens kritisch tegen het licht houden en zij zal de Kamer daar nog nader over informeren. Op dit moment wordt de voorlaatste stap gezet in het traject van matching bij Centrada in Lelystad, te weten zienswijze derden en rapport 2. Daarna zal de minister besluiten of tot matching wordt overgegaan. Het schema dat daarvoor is opgesteld, zal zij naar de Kamer sturen.

### **Nadere gedachtewisseling**

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) merkt op dat in de brieven van de minister van 4 juni 2004 en 1 februari 2005 niets staat over matching van studentenhuysvesting. De minister is haar toezegging dus niet nagekomen. Kan de minister dat lijstje alsnog naar de Kamer sturen? Mevrouw Van Gent vindt het een goede ontwikkeling dat er meer concrete bouwplannen zijn, maar zij wil te veel bureaucratie voorkomen. De belangrijkste taak van woningcorporaties is bouwen. Zij heeft genoeg van smoezen als gebrek aan grond of het ontbreken van afspraken met gemeenten. De corporaties moeten hun maatschappelijke taak vervullen. Er moet concreet worden vastgelegd wat er volgend jaar gaat gebeuren. Per 1 februari 2005 moeten corporaties een verhuiskostenvergoeding van minimaal € 5000 uitbetalen, maar dat gebeurt niet. Mevrouw Van Gent zal de voorbeelden daarvan aan de minister geven. Is de minister bereid de corporaties daarop aan te spreken? De minister heeft gezegd dat alleen niet-adequate huisvesting wordt gesloopt. Mevrouw Van Gent wijst de minister echter op alternatieven, zoals renoveren of samenvoegen.

De heer **Depla** (PvdA) spreekt de hoop uit dat tijdens het debat van eind juni niet alleen zal worden gesproken over het activeren van het geld van de corporaties voor bouw en herstructurering, maar ook voor de leefbaarheid van de wijk. Hij vindt het van belang om te focussen op de brede prestaties van de woningcorporaties.

De heer Depla wil bewoners en gemeenten handvatten geven om met de corporaties het debat aan te gaan over de sector. Daarvoor is het van belang dat de gegevens openbaar worden. De kengetallen van de woningcorporaties zijn bekend. Waarom zouden ze dan niet openbaar worden? In de brief over het toezicht op woningcorporaties en de rol van het Centraal Fonds daarbij staat dat eventuele beleidsopvattingen van het Centraal Fonds uitsluitend als advies aan de minister van VROM worden aangeboden. Waarom mag het parlement daar niet ook van genieten?

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) vindt het punt van de rating van woningcorporaties van groot belang. Kan de minister aangeven hoe dat veranderd kan worden?

De **minister** meent dat de brieven van juli 2004 en februari 2005 wel de gevraagde informatie over matching studentenhuisvesting bevat. Zij stelt voor dat mevrouw Van Gent daar nog even naar kijkt.

Ook de minister vindt dat er meer gebouwd moet worden. Zij is wat dat betreft even ongeduldig als mevrouw Van Gent. Het nieuwe stelsel voor volkshuisvesting moet daarvoor de instrumenten bevatten.

De verhuiskostenvergoeding is wettelijk nog niet helemaal rond. De minister heeft de corporaties echter aangemoedigd om de kosten met ingang van 1 februari te vergoeden. Zij ziet de brieven van corporaties die zich daar niet aan houden dan ook graag tegemoet. Zij wijst er echter op dat zij de corporaties daar niet toe kan verplichten, maar zij zal ze zeker aansporen om dat te doen.

De oproep van de heer Depla om woningcorporaties niet alleen te corrigeren maar ook te activeren, valt in goede aarde bij de minister. Het is een goede basis. Zij zal de Kamer laten weten welke kerndata van de corporaties openbaar zijn. Er wordt gewerkt aan het openbaar maken van kengetallen die mensen ook daadwerkelijk kunnen hanteren, maar dat is niet in een periode van veertien dagen geregeld. De minister is het ermee eens dat op dat punt een slag geslagen moet worden. Het komt de sector alleen maar ten goede.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is een ZBO (zelfstandig bestuursorgaan) dat aan de minister rapporteert en de minister brengt de Kamer daarvan verslag uit. De rol van het CFV is extern financieel toezicht houden op de sector en de individuele corporaties en de minister inzicht geven in de cijfers. Vervolgens spreekt de minister haar toezichtoordeel uit.

De rating van woningcorporaties is van groot belang en daar wil de minister dan ook niet aan tornen. Zij ziet veel meer in een verbinding van de ratingstructuur met de prestaties die de corporaties leveren.

De **voorzitter**: De minister heeft de volgende toezeggingen gedaan. de argumentatie van de Europese Commissie inzake Vathorst en het oordeel van de minister daarover zal zo spoedig mogelijk naar de Kamer worden gestuurd, evenals de verdere beschikbare informatie, onder andere de brief van de Europese Commissie; de reactie van de minister op het rapport van de commissie-Leemhuis over bewonersparticipatie en het rapport van de fractie van GroenLinks Baas in eigen huis zal naar de Kamer worden gestuurd; op korte termijn zal de Kamer schriftelijk worden geïnformeerd over het overzicht van herstructurering en bestemmingsplancapaciteit en de grondposities van corporaties en zo mogelijk ook over de kosten-batenanalyse van sloop versus nieuwbouw; de minister zal de Kamer informeren over de resultaten van het onderzoek naar de benchmarking; de Kamer wordt geïnformeerd over de achtergrond en de motivering van nieuwbouwprojecten en het oordeel van de minister over een achttal corporaties;

de Kamer zal vermoedelijk in september worden geïnformeerd over de overdrachtsbelasting en de relatie met de wijkontwikkelingsmaatschappijen;  
de Kamer krijgt nog nadere informatie over matching en alles wat daarmee samenhangt;  
de minister zal nagaan of een versnelling van de procedure voor het jaarverslag mogelijk is.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Buijs

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Van der Leeden