

Vergaderjaar 2005–2006

29 453

Woningcorporaties

Nr. 47

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 16 juni 2006

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 23 mei 2006 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de brief van de minister van VROM d.d. 27 februari 2006 over aanwijzingen woningcorporaties (29 453, nr. 35);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 3 maart 2006 over individueel oordeel Toegelaten Instellingen 2004 (29 453, nr. 36);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 13 april 2006 over volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties in verslagjaar 2004; prestatieafspraken voor 2005 en de financiële situatie van woningcorporaties (29 453, nr. 38);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 10 mei 2006 over het onderzoek naar effecten van fusies van woningcorporaties (29 453, nr. 40);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 16 mei 2006 over salarissen en bedrijfslasten bij woningcorporaties (29 453, nr. 41).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Depla** (PvdA) betreurt het dat op veel plekken onvoldoende resultaten worden geboekt door woningcorporaties. Door de prestaties op sectorniveau te bespreken, kan de vinger niet op de zere plek worden gelegd. Corporaties die niet presteren kunnen zich verstoppen en corporaties die excelleren worden niet in het zonnetje gezet.

De heer Depla meent dat het vermogen van corporaties maatschappelijk gebonden is en alleen mag worden ingezet voor het realiseren van de publieke missie van corporaties. Het geld moet niet worden gebruikt voor sociale woningbouw in Parijs of Italiaanse voetbalclubs in nood. Als hij het vonnis inzake het bouwproject van de Maastrichtse woningbouwcorporatie Servatius in Luik goed begrijpt, lijkt het verstandig om, los van het hoger beroep dat de minister heeft aangekondigd, het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) aan te passen. Een absoluut verbod op investeringen in het buitenland kan vervangen worden door een verbod op buitenlandse investeringen die geen bijdrage leveren aan de realisering

¹ Samenstelling:

Leden: Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van Bochove (CDA), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Gerkens (SP), Spies (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), Veenendaal (VVD), Lenards (VVD) en Krähe (PvdA).

Plv. leden: Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Van den Brink (LPF), Knops (CDA), Vendrik (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Vergeer (SP), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer Kaya (D66), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Roefs (PvdA), Varela (LPF), Oplaat (VVD), Van der Sande (VVD) en Crone (PvdA).

voor van de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie. Hij vraagt waarom de minister er niet is uitgekomen met Servatius en of de landsadvocaat de zaak heeft behandeld of de minister zelf. De kwestie speelt al zes jaar.

De heer Depla acht het zorgelijk dat een groot aantal directeuren en interne toezichthouders van de corporaties de wettelijke verplichting tot het openbaar maken van salarissen kennelijk niet kent of aan de laars lapt. Hoewel maar krap de helft van de salarissen bekend is, kan worden geconcludeerd dat te veel directeuren meer verdienen dan de minister-president, niet alleen directeuren van grote corporaties, maar ook van kleine corporaties, met als triest hoogtepunt de Stichting Eelder woningbouw. Hij vraagt waarom de minister er niet voor zorgt dat salarissen niet alleen aan haar worden gemeld, maar gewoon openbaar worden. Het BBSH biedt zijns inziens de mogelijkheid corporaties die geen goede verklaring hebben voor hoge salarissen aan te pakken, want er staat in dat corporaties sober en doelmatig moeten opereren. 90% van de corporatiedirecteuren blijkt zich niet te houden aan hun eigen Izeboud-aanbevelingen. Misschien moet dan maar van die gedragscode worden afgestapt. Het vorig jaar is er aandacht voor gevraagd dat in een normale bedrijfstak de overhead na verloop van tijd daalt, maar bij de woningcorporaties gaat hij jaar in jaar uit omhoog. Kennelijk is men daardoor meer alert geworden, want de beheerslasten zijn voor het eerst sinds jaren gedaald. De heer Depla wacht het rapport daarover af. Hij wordt nog niet echt vrolijk van de gegevens over de bedrijfslasten. In het fusieonderzoek is eigenlijk alleen gekeken wat betrokkenen zelf over de beheerskosten na de fusie zeggen. Hij is niet tegen elke vorm van fusie, maar voor fusies waar meer dan 10 000 woningen mee gemoeid zijn wil hij het «nee, tenzij»-principe hanteren. Dat zijn bovenregionale fusies, waarbij de afstand tussen corporaties en huurders wordt vergroot, beheerslasten stijgen en de maatschappelijke prestaties niet evenredig stijgen. Voorts valt hem op dat de belangrijkste innovaties de laatste tijd vooral van kleine corporaties komen. Pas als bewezen is dat fusies iets opleveren moeten zij worden uitgevoerd.

Directeuren van kleine corporaties proberen van hun corporaties grote corporaties te maken, waarbij kosten noch moeite worden gespaard. Dat leidt tot een schaalvergroting die geen meerwaarde heeft voor de volkshuisvesting. De NMa heeft vastgesteld dat de schaalvergroting de keuzevrijheid voor consumenten kleiner maakt en de tegenmacht van de gemeenten vermindert.

In de motie-Depla/Van Bochove is gevraagd om maatregelen om meer goedkope woningen in de randgemeenten te bouwen, om segregatie tegen te gaan. De heer Depla vraagt wanneer de Kamer een voorstel ontvangt om daaraan vorm te geven. Uit gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) blijkt dat het aantal goedkope woningen in de randgemeenten relatief afneemt.

De heer **Lenards** (VVD) roept in herinnering dat de fractie van de VVD de stichtingsvorm ongeschikt vindt voor woningcorporaties. Een besloten vennootschap wordt gecontroleerd door een raad van commissarissen, een overheidsinstantie wordt gecontroleerd door een democratisch gekozen meerderheid. Een stichting wordt slechts gecontroleerd door een raad van toezicht. Die raad blijkt niet goed toezicht te houden op de salarissen van de directeuren. Het heeft zijn grote voorkeur dat sociale huurwoningen met een goede controle worden gebouwd, waarbij de constructie, een vennootschap of een overheidsorgaan, voor hem niet veel uitmaakt.

De heer Lenards onderkent de positieve invloed van fusies en ziet geen aanleiding om de regels voor de toetsing van fusies op dit moment aan te passen. Hij waardeert het dat driekwart van de corporaties in oude wijken naar tevredenheid functioneert. Zijns inziens dienen substantieel meer

sociale huurwoningen te worden verkocht, in eerste instantie aan de zittende huurders, zoals de VVD en GroenLinks samen bij motie hebben gevraagd.

Veel corporaties hebben grote reserves, die niet over de landsgrenzen moeten verdwijnen. Een bedrijf kan overal investeren, maar de heer Lenards steunt de beslissing van de minister om in de zaak-Servatius in hoger beroep te gaan tegen de uitspraak.

De heer Lenards vraagt welke punten ter verbetering volgens de minister de meeste aandacht behoeven. Hij vraagt vervolgens of de positieve ontwikkeling van de bouwcijfers zal doorgaan. Wat denkt de minister te doen aan de probleemregio's Flevoland en Amersfoort? Wordt door de corporaties een substantieel aantal woningen met een waarde van meer dan twee ton gebouwd?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) vindt het een schande dat 33 corporaties niet voldoen aan de eis van openbaarheid van salarissen van directeuren en toezichthouders. Zij stemt ermee in dat de minister hen gaat oproepen dat inzicht alsnog te verstrekken. Zij herinnert aan de wet-Harrewijn. In haar ogen heeft de overheid op dit punt nog onvoldoende mogelijkheden. Naast openbaarheid wenst zij een normering van salarissen. Zij ziet het salarisniveau voor de minister-president, € 120 000, als een maximum. De topsalarissen worden betaald uit collectief geld, opgebracht door de huurders en uit de collectieve middelen. Soberheid moet dan de norm zijn. Zij vindt de voorstellen van de commissie-Izeboud onvoldoende. Het maximumsalaris van € 211 000 is haars inziens veel te hoog. Er wordt alleen maar geadviseerd om geen hogere salarissen uit te keren, maar dat kan niet worden voorkomen.

De Hay Group heeft advies uitgebracht over de salarisstructuur bij de corporaties. Het valt mevrouw Van Gent op dat een advies van Hay management altijd neerkomt op: hoog, hoger, hoogst. Hay kijkt altijd naar sectoren waar nog meer wordt verdiend. Zij verzoekt de minister daarom kritisch naar het advies van Hay en naar de AedesCode te kijken. Een paar keer vergaderen per jaar levert sommige toezichthouders en commissarissen meer dan € 10 000 op jaarbasis op. Zij vindt een uurtarief van honderden euro's binnen de volkshuisvesting volstrekt belachelijk. Zij pleit voor een regeling in het BBSH.

Mevrouw Van Gent verzoekt de minister samen met het CFV een efficiëncynorm voor corporaties te ontwikkelen, zoals voor het onderwijs en de zorg. Het verontrust haar dat na fusies de beheerslasten toenemen, maar de fysieke bereikbaarheid van de corporaties verslechtert. Zij is niet principieel tegen fusies, maar die moeten in het belang van de volkshuisvesting zijn. Fusies mogen niet ontstaan doordat grotere corporaties de kleintjes kunnen opvreten. Zij zou het betreuren als de consequentie was dat er een eenheidsworst ontstond.

Volgens het CFV is het vermogenoverschot van de corporaties iets gedaald, naar 13 mld. Wordt rekening gehouden met de verkoopwaarde van het bezit van de corporaties, dan is het overschot een veelvoud. De VROM-raad en SEO adviseren tot het actief afkomen van dit maatschappelijke kapitaal.

Mevrouw Van Gent kent het project van Servatius in Luik, dat voor bovenmodale Belgen is bedoeld. Zij vraagt zich af wat het belang ervan is voor de Nederlandse volkshuisvesting. Corporaties moeten hun energie steken in het vele werk dat in Nederland nog moet gebeuren. Zij wacht nog steeds op een reactie van de minister op het rapport van de commissie-Leemhuis over de invloed van huurders. Zij verzoekt de minister daar voor de zomer mee te komen.

De heer **Hermans** (LPF) vraagt of de minister het instrumentarium dat haar ter beschikking staat om misstanden bij de corporaties aan te pakken voldoende acht. Negen corporaties hebben onvoldoende gemotiveerd

waarom zij hebben gebouwd boven de normen voor de stichtingskosten. Hij vraagt of die motiveringen er inmiddels zijn en of de minister aanleiding ziet om ergens op te treden. Drie corporaties hebben zich schuldig gemaakt aan een hogere stijging van de huurprijs dan toegestaan. Hij vraagt of dit nog leidt tot acties van de minister.

Vervolgens vraagt de heer Hermans hoe de stand van zaken is rond de plannen van woningcorporaties om hun huurders glasvezelverbindingen aan te bieden. Zijn de plannen getoetst aan «Goed op weg met Breedband»? Zijn er nieuwe feiten te melden over de onderzoeken van de minister naar mogelijke onrechtmatigheden bij nevenwerkzaamheden van dertien andere corporaties?

De heer Hermans vraagt voorts of er een verband is tussen het afgenomen weerstandsvermogen van corporaties en de toegenomen bedrijfslasten. Gaan gemeenschapsgelden op aan loonsverhogingen en personeelsuitbreidingen? De minister vindt de nieuwbouwprestaties van een aantal corporaties onvoldoende. Zij verwacht dat lokale overheden deze corporaties hierop aanspreken.

In 2004 hebben de woningcorporaties gezamenlijk 18 800 huurwoningen gebouwd en 6400 koopwoningen. Dat zijn al met al 10 000 woningen minder dan voorzien. De heer Hermans vraagt of en hoe dit kan worden ingelopen. In Flevoland en Amersfoort zijn problemen, terwijl in Almere meer dan 40 000 woningen moeten worden gebouwd. Als 40% hiervan niet wordt gerealiseerd, is dat 16% van de totale landelijke opgave. Hij informeert waardoor de problemen worden veroorzaakt.

In vijf jaar moeten 203 000 woningen voor mensen met een functiebeperking toegankelijk worden gemaakt. De heer Hermans vraagt hoe dit naar het oordeel van de minister verwerkelijkt kan worden.

Schaalvergroting en fusies in de sector van de woningcorporaties hebben niet geleid tot lagere personeelslasten. Lonen en salarissen zijn er flink gestegen, in een tijd dat in alle sectoren de hand op de knip moest worden gehouden. Kan de minister ingrijpen? Volgens het CFV zijn door de grote stijging van de personeelslasten de huurinkomsten niet dekkend. Dat kan betekenen dat bij een huurliberalisering de huren in het geliberaliseerde deel extra zullen stijgen. Dat is niet het doel van de huurliberalisering.

De heer **Van Bochove** (CDA) meent dat door de uitspraak in de zaak-Servatius de discussie over de ordening in de sector en de wijze waarop corporaties als zelfstandige ondernemingen met hun geld mogen omgaan in een interessant daglicht komt. De woningmarkt houdt zich vaak niet aan de landsgrenzen. Hij vraagt zich af of corporaties daarom niet wat meer ruimte mogen krijgen, niet alleen in Limburg, maar bijvoorbeeld ook in Twente richting Gronau. Misschien moet ook worden nagedacht over beperkingen. Hij vindt het sowieso heel evident dat er een roep is om een nieuw BBSH. Als de sector de minister, die bij herhaling op allerlei punten vragen moet stellen, niet meer serieus neemt, is dat een fors probleem. Misschien heeft het BBSH zichzelf overleefd en is een nieuwe duidelijke ordening nodig, niet alleen voor de positie van corporaties tegenover het Rijk, maar ook tegenover gemeentebesturen, die hun kaderstellende taak veel serieuzer zouden moeten nemen. De nieuwbouwpercentages worden nu niet gehaald, maar niet alleen de minister moet hier sturen, ook gemeentebesturen, corporaties en andere bouwers zijn verantwoordelijk. Hoe moeten zij worden aangesproken?

De groei van de personeelsomvang en beheerslasten blijkt bij fusies niet evenredig te zijn aan de toegenomen taakstelling. De heer Van Bochove is benieuwd naar het te verwachten rapport van het CFV. Dat de bedrijfslasten sneller stijgen dan de huurinkomsten verontrust hem. Hij beschouwt het als een vorm van machteloosheid dat de minister slechts aandringt op specifieke aandacht in de jaarverslagen voor wonen, zorg en huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaraan veel corporaties zich

niet houden, en op een vergroting van de nieuwbouwinspanning. Zij zal zich moeten bezinnen op haar instrumentarium om de corporaties tot grotere prestaties te bewegen. Daarbij zal zij ook moeten nagaan hoe gemeenten presteren en hoe de deskundigheid bij gemeenten is. Fusies tussen woningcorporaties moeten naar het oordeel van de heer Van Bochove alleen plaatsvinden als zij doelmatig zijn. Soms zijn zij noodzakelijk, maar zij moeten geen doel op zichzelf zijn. Een vergelijking met de fusies in het onderwijs gaat niet helemaal op. De problemen bij de woningbouwvereniging Centrada in Lelystad zijn door vrijwillige matching opgelost. De heer Van Bochove is van oordeel dat ook het Rijk een belangrijke verantwoordelijkheid heeft in het achterblijven van Flevoland bij het uitvoeren van de bouwopdracht, omdat de ontsluiting van Flevoland onvoldoende is, ondanks een motie van de Kamer.

De heer Van Bochove constateert dat de minister op het punt van de glasvezelaansluitingen van corporaties een zwabberbeleid voert. Sommige corporaties worden wel aangesproken en andere niet. Hij vraagt zich af of het verstandig is om op deze markt zonder Europese uitspraken veel ruimte voor de corporaties te creëren en of andere corporaties in het land geweigerd kan worden experimenten vergelijkbaar met die in Amsterdam uit te voeren.

De heer Van Bochove acht het duidelijk dat de minister met betrekking tot de salarissen bij de woningcorporaties het BBSH kan toepassen. Het is zijns inziens echter aan de raad van toezicht om uiteindelijk aan te geven wat sober en doelmatig is. Daarom dient er zijns inziens een nieuw instrument te komen, zoals zijn collega Jan de Vries eerder heeft bepleit.

Mevrouw **Gerkena** (SP) ontvangt met grote regelmaat klachten van huurders uit gemeenten waar het sociale huurwoningenbestand in handen is van slechts één corporatie. Zij vraagt in hoeveel gemeenten huurders die op een sociale huurwoning zijn aangewezen nog kunnen kiezen uit meer dan een corporatie. Zij ziet hierin een criterium voor het beoordelen van de wenselijkheid van verdere fusies.

De minister heeft een ranglijst van de prestaties van woningcorporaties laten maken waarbij alleen is gekeken naar sloop, verkoop, nieuwbouw en renovatie. Mevrouw Gerkena vestigt er de aandacht op dat in sommige regio's deze activiteiten niet aan de orde kunnen zijn, maar corporaties hun woningbestand wel keurig onderhouden, lage huren hanteren, geld steken in energiebesparing en tevreden huurders hebben. Vaak zijn dat kleine corporaties. Voor een integraal rapportcijfer voor corporaties zou de weging door de huurders moeten worden bepaald.

Volgens de minister worden nog steeds te veel dure woningen aan lage inkomens toegewezen en goedkope, betaalbare woningen aan hoge inkomens. Mevrouw Gerkena vraagt wat de minister in dit verband verstaat onder hoge inkomens. Hoe kan zij beweren dat een alleenstaande huurder jonger dan 65 jaar met een bruto jaarinkomen van € 19 000 een hoog inkomen heeft? Het begrip «scheefwonen» wordt door de minister zodanig opgerekt dat bij een vergelijkbare aanpak in de koopsector driekwart van de huishoudens daar scheef zou wonen. Het ligt voor de hand dat mensen met een laag inkomen een dure woning toegewezen krijgen als er geen geschikte betaalbare woning is. Bestaat de goedkope voorraad niet voor het leeuwendeel uit piepkleine appartementen?

Huis en Erf in Schijndel is een van de schaarse woningbouwverenigingen in Nederland. Dat zijn corporaties waar de huurders iets te zeggen hebben. De raad van commissarissen vocht er een machtsstrijd uit met het door de huurders verkozen bestuur. Die huurders hebben belang bij een goed functionerende vereniging. Tot spijt van mevrouw Gerkena heeft de minister daar tegen de huurders gekozen. Onderzoek door het CFV heeft aangetoond dat Huis en Erf kerngezond is. Zij meent dat het geschil primair een illustratie is van de kromme situatie die ontstaat wanneer een

verenigingsbestuur, dat door de leden wordt gecontroleerd en waarvoor de directie uitvoert, ook nog eens wordt opgezadeld met een raad van commissarissen. De huidige regelgeving draait zo de meest democratische rechtsvorm van een niet winst beogende instelling de nek om. Corporaties zijn niet winst beogende instellingen, waarbij gematigde salarissen horen. Mevrouw Gerkens snapt niet dat de minister niet op grond van haar eigen overzicht van de salarissen van directeuren-bestuurders meteen ingrijpt bij de grootste excessen. Zo mag een bezoldiging van ruim € 400 per woning per jaar wel worden genoemd. Ook de neveninkomsten van corporatiedirecteuren moeten aan regels worden gebonden. In het jaarverslag zouden de neveninkomsten moeten worden gepubliceerd. Zij overweegt op deze punten moties in te dienen.

Antwoord van de minister

De **minister** onderstreept dat de problemen op de woningmarkt beter kunnen worden aangepakt door een actievere rol van de corporaties. Op 12 december 2005 heeft zij per brief zowel de juridische structuur als de positie van de corporaties, met maatschappelijke en commerciële taken, aan de orde gesteld. Zij heeft de ervaring dat de partners van de corporaties, zoals gemeenten en stakeholders, grote behoefte hebben om daarover duidelijkheid te krijgen. Zij wil daarover het debat voeren met de Kamer.

De minister heeft hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de rechter inzake het project van de woningbouwcorporatie Servatius in Luik. De publieke taak van de corporaties strekt zich haars inziens niet uit tot het buitenland. Het maatschappelijk gebonden kapitaal van de corporaties moet worden ingezet om het woningtekort op de Nederlandse woningmarkt op te lossen. De corporaties hebben daarvoor bij de verzelfstandiging een mooie bruidsschat meegekregen. Als regionale woningmarkten zich over de grenzen heen gaan uitstrekken en de corporaties daarop een taak krijgen, moet de overheid eerst heel duidelijk bepalen welke voorschriften daarbij horen. Een nieuw BBSH zal dan nodig zijn. Zij wil nu niet spreken over een zaak die onder de rechter is. Als er een uitspraak is, wil zij bekijken wat er noodzakelijk is om maatschappelijk gebonden vermogen voor de sociale woningbouw beschikbaar te houden. De gemeente heeft de taak om een goede woonvisie te maken, op basis waarvan kan worden onderhandeld. De minister vreest dat de afgelopen jaren bij de gemeenten veel kennis daarvoor verloren is gegaan. Zij zullen behoefte hebben om zich te versterken, om een goede counterpart te zijn tegenover steeds professioneler wordende directies van corporaties. Zij voert overleg met besturen op diverse regionale woningmarkten om te kijken waarom geen afspraken tot stand komen. Er blijken allerlei obstakels te kunnen zijn, zoals de grondexploitatie, de beschikbaarheid van locaties enz. Met de VNG wordt overleg gepleegd over het maken van woonvisies en het versterken van gemeentebesturen.

Omdat corporatiebestuurders en leden van raden van toezicht of commissarissen bij corporaties een belangrijke taak hebben, dringt de minister aan op openbaarheid van hun bezoldiging. Naar aanleiding van de cijfers die zij heeft gekregen is zij in actie gekomen. Zij wil nagaan of er een redelijke verklaring is waarom een aantal corporaties die openbaarheid niet biedt. Is die er niet, dan zal zij hun een aanwijzing geven. Voor de normering wordt de lijn gevolgd van de commissie-Dijkstal en het wetsvoorstel over de topinkomens in de semi-publieke sector dat door minister Remkes wordt voorbereid. De commissie-Izeboud is niet voor niets ingeschakeld. Voor nieuwe contracten dient naar het oordeel van de minister de lijn van de commissie-Izeboud te worden gevolgd, die duidelijk gerelateerd is aan de prestaties die moeten worden geleverd. Het eerste toezicht berust bij de raad van commissarissen of de raad van toezicht. Vervolgens bekijkt het CFV de gegevens. Private ondernemingen

met een publieke opdracht horen binnen de regels die er zijn te handelen. Zij moeten het maatschappelijk vermogen dat zij beheren verantwoord besteden aan salarissen en bedrijfslasten. De corporaties staan op afstand van het Rijk.

De sectorcode voor de salarissen bij de woningcorporaties moet nog een keer tegen het licht worden gehouden. De minister vindt de normen van de commissie-Izeboud als blijkt dat er meer wordt gepresteerd prima. In haar gesprekken met de corporaties zal zij uitgaan van de verantwoording van de prestaties door directies en besturen. Die prestaties kan zij vergelijken op basis van de jaarverslagen en het Verslag financieel toezicht woningcorporaties van het CFV. De normen van de commissie-Izeboud vormen de lijn voor de opbouw van de salarissen. Zij zijn onder andere tot stand gekomen op basis van het rapport van Hay management, rekening houdend met beheer en prestaties die moeten worden geleverd. Daarnaast zal worden aangesloten bij de uitkomsten van de commissie-Dijkstal, die nog moeten komen. Meer instrumenten zijn er niet. De minister kan niet ingrijpen in bestaande contracten tussen private partijen. Nieuwe contracten kunnen worden afgesloten aan de hand van de methode van de commissie-Izeboud, waarmee dan ook een maximum is gesteld.

Indien een corporatie niet bevredigend kan antwoorden op de vragen van de minister over de salarissen zal zij daar niet alleen mondeling maar ook schriftelijk op ingaan. Zij gaat ervan uit dat men zich er iets van aantrekt als men bij haar wordt geroepen voor een gesprek. In het BBSH wordt gesteld dat de totale bedrijfsvoering sober en doelmatig moet zijn. Dat geldt dan ook voor de personeelslasten. Zij zal er niet toe overgaan de corporaties te verplichten de nevenactiviteiten van bestuurders en directieleden openbaar te maken. Zij gaat ervan uit dat nevenactiviteiten alleen worden uitgeoefend met toestemming van de raad van commissarissen of de raad van toezicht.

Bij de onderzochte corporaties zijn de bedrijfslasten toegenomen, doordat kosten zijn gestegen, taken en specialisaties zijn uitgebreid, het aantal projecten in uitvoering is toegenomen en het aanbod van producten en diensten is uitgebreid. De toename van activiteiten is mogelijk geworden door de fusies. Om de efficiency te meten moeten prestaties worden afgezet tegen ingezette middelen. Er zal nog nader onderzoek plaatsvinden naar de effecten van de fusies op de bedrijfslasten. Als het enigszins kan zal de minister de Kamer voor de zomer het rapport van het CFV doen toekomen. Zij heeft nog niet aangetoond gezien dat de effecten van fusies van woningcorporaties met meer dan 10 000 woningen negatief zijn. Wel heeft zij voorbeelden gezien dat efficiency en professionaliteit aanzienlijk zijn verbeterd en de investeringen zijn versterkt. Zij zal de Kamer nog berichten of bij nadere onderzoeken een onderscheid kan worden gemaakt tussen fusies van woningcorporaties met minder en met meer dan 10 000 woningen. Niet alleen wordt onderzocht of bij fusies prestaties en efficiency verbeteren, maar ook of de afstand tot de huurders niet te groot wordt. In haar gesprekken heeft zij vastgesteld dat nieuwbouw, herstructurering, renovatie, maatschappelijke taken, relatie met de huurders en vergroting van de professionaliteit bij fusies een overwegende rol spelen. Er moet wel onderling vertrouwen zijn tussen de partners. De fusies worden vooraf zorgvuldig getoetst. Zij moeten een meerwaarde hebben. Vooraf worden adviezen gevraagd van huurdersorganisaties en gemeenten. De NMa kijkt er ook naar, onder andere om te toetsen of voor de huurders voldoende keuze overblijft. De woningcorporaties zijn eigenstandige organisaties, die hun overwegingen goed moeten kunnen verklaren. Na enige tijd wordt gekeken wat hun fusies hebben opgeleverd.

De minister zal laten nagaan in hoeveel gemeenten slechts een woningcorporatie aanwezig is, zodat de huurders niet kunnen kiezen. Vermoedelijk doet zich dit vooral voor in kleine plaatsen.

Voor de minister staan bij haar beoordeling van de woningcorporaties de prestaties centraal. Die moeten natuurlijk worden gerelateerd aan de bedrijfslasten. In een normale bedrijfsvoering wordt de verhouding tussen eigen vermogen en bedrijfslasten goed in het oog gehouden. De raad van toezicht en vooral het Centraal Fonds Volkshuisvesting moeten erop toezien dat de financiële situatie gezond blijft.

Voor alle regionale woningmarkten met centrumgemeenten zijn op bestuurdersconferenties afspraken gemaakt over de bouw van huurwoningen. Daarbij zijn prestatieafspraken gemaakt met randgemeenten. De uitvoering daarvan wordt gevolgd. Nagegaan wordt welke instrumenten kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van de gemeenten, voor hun relatie met de corporaties.

Doordat in de voorbije periode de nadruk is gelegd op transparantie en controle is een aantal onregelmatigheden gebleken. 55 corporaties hebben woningen gebouwd van meer dan € 200 000. Waar onregelmatigheden zijn geconstateerd is daarover gesproken met de betrokken corporatie. De meeste zaken zijn opgelost of zullen op termijn opgelost zijn. Het stemt de minister tevreden dat de matching in Lelystad is geslaagd. Voor Almere is een groeiscenario van 45 000 woningen voorzien, waaraan waarschijnlijk nog woningen moeten worden toegevoegd, gegeven de ontwikkelingen in Utrecht. Op korte termijn zal zij spreken met de betrokken wethouder uit Almere en het provinciebestuur. Het is de enige regio waarover nog geen prestatieafspraken zijn gemaakt, maar hopelijk krijgt de regionale markt snel duidelijkheid over de grote opgave. Eind juni zal het kabinet spreken over de woningbouwopgave en de infrastructurele opgave voor de noordvleugel. Als de ontsluitingen richting Amsterdam en Utrecht niet gewaarborgd zijn, kunnen de grote locaties in Flevoland niet worden gerealiseerd.

Half juni komt de minister met een visie op de totale woningmarkt, waarbij ook het SEO-rapport aan de orde komt. Matchings komen moeizaam tot stand, maar de sector moet zelf met oplossingen komen. Gaat dat niet vrijwillig, dan volgen andere acties. De vermogens van de corporaties worden in de rapporten van het CFV in beeld gebracht. Zij is er niet voor om die te gaan afromen.

Samen met Economische Zaken heeft de minister een standpunt bepaald over de ruimte voor de corporaties bij het aanbieden van glasvezel- of breedbandverbindingen, namelijk dat die kan gaan tot het aansluitpunt in de wijk op het grotere net. Het Amsterdamse experiment is ondergebracht in een aparte BV, een vrije dochter, om tot een level playing field te komen. Dat is een harde randvoorwaarde. Zij heeft willen inspelen op de actualiteit en wacht de resultaten af. Daarna komt zij erop terug, zodat alle andere corporaties die ermee bezig zijn duidelijkheid krijgen. De gemeente Amsterdam en de vijf corporaties hopen de betekenis van de technische ontsluiting voor de woningbouw aan te tonen. De gemeente Amsterdam heeft overleg gevoerd met Europese instanties. Mocht de Europese Commissie menen dat het experiment niet kan, dan zal de minister onmiddellijke stopzetting gelasten. Zij wacht voorts de discussie met de Kamer over de corporaties, de juridische eenheid op sociaal terrein en de vrije dochter onder strikte voorwaarden af. Zij hoopt dat die snel wordt gevoerd. Zij heeft de Kamer daarover een brief gezonden. De Kamer zou het experiment ook kunnen tegenhouden.

Naar de opvatting van de minister waarborgt een raad van commissarissen of een raad van toezicht ook bij een woningbouwvereniging een onafhankelijk toezicht, terwijl de leden, zeker huurders, directe belangen hebben. Mevrouw Gerkens verheft dat tot de meest democratische constructie, maar bij een bedrijfsmatige activiteit is onafhankelijk toezicht heel belangrijk. Er waren indringende redenen om extern toezicht bij Huis en Erf in te stellen. Stichtingen en verenigingen hebben meestal een hele geschiedenis achter zich. Voor de toekomst voorziet de minister een meer

bedrijfsmatige aanpak, waarin zowel directie als raad van commissarissen een heel wezenlijke rol heeft.

De minister komt voor de zomer met haar reactie op het rapport van de commissie-Leemhuis. Het toegankelijk maken van woningen voor mensen met beperkingen is een factor in de beoordeling van de prestaties van de corporaties, die ook moet worden meegenomen in de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten.

Nadere gedachtewisseling

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) is helemaal niet tevreden met de aanpak van de hoge salarissen door de minister. De lijn van de commissie-Dijkstal dan wel de lijn van de commissie-Izeboud moet worden gevolgd. Zij voelt het meest voor het eerste. Er moet maar een heldere uitspraak van de Kamer komen. Zij zal een plenair debat aanvragen.

Mevrouw Van Gent pleit ervoor eerder te spreken over de prestaties van de woningcorporaties, zodat ook eerder kan worden ingegrepen. Nu wordt halverwege 2006 gesproken over 2004.

Mevrouw **Gerken** (SP) heeft het gevoel dat de minister te veel alleen op de bedrijfsvoering let. Zij meent dat ook de huurders een stem moeten hebben bij het beoordelen van de prestaties van de corporaties. Zij heeft de indruk dat misschien wel Kamerbreed de wens bestaat paal en perk te stellen aan de excessieve inkomens. Zij meent dat de minister meer mogelijkheden heeft dan zij wil gebruiken.

De heer **Van Bochove** (CDA) beklemtoont nogmaals dat fusies doelmatig en efficiënt moeten zijn, ook voor de huurders. Het denken over het bouwen in de Euregio en de nieuwe ordening van de corporaties moet voortgaan. Er moet niet mee worden gewacht totdat het hoger beroep in de Maastrichtse zaak is afgewikkeld. Hij bepleit een nieuw BBSH, omdat op het ogenblik de corporaties zich te veel vrij voelen om te doen wat zij willen.

De heer **Hermans** (LPF) hoopt dat voor het reces de discussie over positie en taken van de woningcorporaties kan worden afgerond. Hij zou een streep door het experiment met de glasvezelverbindingen in Amsterdam willen zetten, omdat de markt er zijns inziens al in voorziet. Hij gaat ervan uit dat de minister zowel uitgaat van de normen van de commissie-Izeboud als van een bovengrens van € 158 000.

De heer **Lenards** (VVD) ziet uit naar de discussie over een maatschappelijke versus een commerciële instelling van de woningcorporaties.

De heer **Depla** (PvdA) acht het belangrijk dat de nieuwe relaties tussen overheid, bewoners en corporaties snel worden geregeld. Corporaties die niet goed functioneren kunnen dan worden aangepakt, zodat zij wel goed gaan functioneren. Hij zal voor zichzelf nagaan of hij een uitspraak van de Kamer wil over het «nee, tenzij»-principe bij fusies dan wel de discussie nog even wil voortzetten, totdat meer gegevens beschikbaar zijn. Het plafond voor de salarissen dient zijns inziens het salaris van de minister-president te zijn. Hij vindt dat de minister niet moet blijven steken bij het schrijven van brieven, maar desnoods maatregelen moet nemen.

De **minister** moet voor een discussie over de prestaties van de corporaties eerst de jaarverslagen van de corporaties en de rapporten van het CFV afwachten. Zij ziet geen gelegenheid om die discussie eerder te houden.

De minister acht een bedrijfsmatige aanpak door de corporaties zeer noodzakelijk. Er moet een optimum worden gecreëerd tussen de investeringen en de prestaties die moeten worden geleverd. Die kunnen niet afhankelijk zijn van één groep belanghebbenden. Zij vindt het belangrijk dat het debat over de contouren, de taken, de positie op de woningmarkt enz. van de corporaties voor de zomer plaatsvindt. Het denken naar aanleiding van de zaak-Servatius staat niet stil.

De **voorzitter** noemt de volgende toezeggingen van de minister:

- De Kamer ontvangt in de eerste helft van juni het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting over de bedrijfslasten.
- De Kamer wordt geïnformeerd of het mogelijk is bij het onderzoek naar de gevolgen van fusies voor de beheerslasten van woningcorporaties onderscheid te maken tussen corporaties met meer of minder dan 10 000 woningen.
- De Kamer zal worden geïnformeerd over het aantal gemeenten waar huurders de keuze hebben uit meer dan een woningcorporatie.
- De kabinetsvisie op de woningmarkt zal in juni de Kamer bereiken.
- De minister komt voor de zomer met haar reactie op het rapport van de commissie-Leemhuis.

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