

Vergaderjaar 2004–2005

**29 453**

## **Woningcorporaties**

**Nr. 20**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 september 2005

In de brief «Visie op hoofdlijnen inzake toekomst van woningcorporaties» d.d. 22 juni 2005<sup>1</sup>, aan uw Kamer heb ik aangekondigd het arrangement tussen overheid en woningcorporaties te vernieuwen. Op 29 juni jl. heb ik met uw Kamer overleg gevoerd over deze brief en die bespreking heb ik ervaren als steun voor het door mij in gang gezette traject.

Het Directoraat-Generaal Concurrentie van de Europese Commissie (kortweg EC genoemd) heeft op 14 juli jl. een brief gestuurd aan Nederland met een voorlopig standpunt van de EC over de financiering van woningcorporaties in Nederland. Op 2 september jl. is een eerste reactie op deze brief verstuurd. Het voorlopige standpunt van de EC heeft een directe relatie met het nieuwe arrangement tussen overheid en corporaties. In deze brief wil ik, zoals verzocht door uw Kamer, hierop ingaan. Eerst zal ik de brief van de EC en de aanleiding toelichten en daarna zal ik aangeven hoe mijn lijn inzake de toekomst van corporaties aansluit op de denkrichting van de EC.

#### **1 Geschiedenis**

De genoemde brief van de EC was vertrouwelijk. Voor een open en openbare discussie over dit maatschappelijk belangrijke onderwerp heb ik de EC echter toestemming gevraagd voor het aan de Tweede Kamer verstrekken van deze brief; deze toestemming heb ik gekregen. Inmiddels heeft Nederland een eerste reactie op de brief van de EC verstuurd met een verzoek om nader overleg. Ook hiervoor heb ik toestemming gekregen voor het verstrekken aan de Tweede Kamer van deze brief.

De formele melding van voordelen die woningcorporaties genieten ter compensatie van hun publieke taak («diensten van algemeen economisch belang»), vond in 2002 plaats door de toenmalige staatssecretaris Remkes, als verantwoordelijk bewindspersoon namens Nederland, met name naar aanleiding van het wetsvoorstel Woonwet. Doel van de melding was om een beschikking «geen staatssteun» van de Commissie te verkrijgen. De

<sup>1</sup> Tweede Kamer 2004/05, 29 846, 29 453 nr. 7.

melding van het deel dat betrekking had op de bestaande situatie, voordelen die woningcorporaties thans genieten, alsmede het deel dat betrekking had op de toekomst (Woonwet) zijn beide ingetrokken. De melding voor zover gerelateerd aan de Woonwet, is ingetrokken toen duidelijk werd dat er geen wet zou komen. Ik heb uw Kamer geïnformeerd over het intrekken van de Woonwet, in het kader van de herijking van de VROM-regelgeving<sup>1</sup>. De melding met betrekking tot het overige is ingetrokken toen na ambtelijke contacten met de EC duidelijk werd dat het vermoedelijk bestaande steun betrof. Steeds is daarbij van Nederlandse zijde op spoedige duidelijkheid aangedrongen. De brief van de EC bevestigt dat het vigerende arrangement gekwalificeerd wordt als bestaande steun, zijnde steun die reeds bestond vóór 1957 en die daarmee niet met terugwerkende kracht ter discussie staat. Bestaande steun wordt in verband met de ontwikkelingen van de gemeenschappelijke (communautaire) markt aan een voortdurend onderzoek onderworpen. De EC kan om de kwalificatie bestaande steun ook voor de toekomst te behouden, maatregelen aan lidstaten voorstellen. De EC wenste geïnformeerd te blijven over hoe de staatssteun aan corporaties in de toekomst aangepakt zou worden.

## **2 EC gaat over staatssteun en mededinging en niet over volkshuisvesting**

De EC is in haar recente brief van mening dat Nederland een aantal maatregelen moet nemen. De belangrijkste komen op het volgende neer:

- De activiteiten met staatssteun van woningcorporaties moeten een rechtstreekse relatie hebben met sociaal achtergestelde huishoudens
- De eventuele commerciële exploitatie van de woningen van corporaties moet plaatsvinden onder marktvoorwaarden
- Bovendien moet excessieve en structurele overcapaciteit van sociale woningen worden voorkomen door de verkoop van woningen; de overcapaciteit moet beperkt worden tot een klein percentage van het totale woningbestand.

In dit verband wil ik benadrukken dat de invalshoek van de EC staatssteun is. Het gaat er in feite om dat zeker gesteld wordt dat staatssteun niet ten goede komt aan activiteiten die in concurrentie met de markt worden uitgevoerd. Daarop moet ook onafhankelijk toezicht worden uitgevoerd. Het is en blijft de bevoegdheid van Nederland om te bepalen aan welke activiteiten staatssteun wel ten goede mag komen: het definiëren van diensten van algemeen economisch belang, waaronder de sociale volkshuisvesting. Dit wordt door de EC alleen getoetst op «manifest errors». De maatregelen van de EC moeten dan ook niet opgevat worden als maatregelen voor de inrichting van de sociale volkshuisvesting. De Europese Unie gaat immers niet over de specifieke volkshuisvesting in de lidstaten. Overigens heeft de EC aangekondigd dat alle lidstaten hun regelgeving inzake diensten van algemeen economisch belang, waaronder ook sociale huisvesting valt, in overeenstemming moeten brengen met de Europese staatssteunregels. De brief van de EC sluit hierbij aan.

## **3 Doelstellingen van corporaties blijven overeind**

In de publiciteit worden de voorgestelde maatregelen van de EC uitgelegd als uitverkoop van de sociale huursector. Dat kan de bedoeling niet zijn en daar verzet ik mij ook zeer tegen. Het kan niet zo zijn, zoals in de publiciteit is gesuggereerd, dat een substantieel deel van het sociale corporatiebezet aan marktpartijen moet worden verkocht die vervolgens veel hogere huren in rekening brengen. Het kan niet zo zijn dat de doelstellingen die ons voor ogen staan voor de corporatiesector niet meer gerealiseerd kunnen worden. De doelstellingen zijn in ieder geval: de huisvesting van

---

<sup>1</sup> Tweede Kamer 2003/04, 29 200 XI, nr. 7.

de doelgroep, de herstructurering en leefbaarheid van wijken en buurten en bovendien hebben corporaties een belangrijke taak in de woningbouw. Kortom, ik sta voor een corporatiesector die een grote groep van de bevolking kan huisvesten en een actieve rol heeft in de wijk, zoals de sector dat al honderd jaar op een goede wijze doet. Maar zoals ik al eerder heb aangekondigd richting uw Kamer moet het volkshuisvestingsstelsel wel EU-proof zijn wat betreft staatssteun. Dat wil zeggen dat de corporatie geen staatssteun mag gebruiken voor die activiteiten die zij in concurrentie doet met de markt. In de hoofdlijnenbrief over de toekomst van woningcorporaties van 22 juni 2005 heb ik al geschreven dat het essentieel is dat, mede in het licht van de Europese regelgeving, een level playing field wordt gewaarborgd. Het rapport van de Commissie De Boer<sup>1</sup> over de relatie tussen overheid en woningcorporaties, heeft als aanbeveling dat het rijk, gelet op Europa, een eerlijk speelveld moet garanderen. En ook het door uw Kamer geïnitieerde onderzoeksrapport<sup>2</sup> over het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) vindt dat er bijzondere aandacht nodig is voor de Europese dimensie en met name de aspecten van de mededinging.

#### **4 Scheiding in de boekhouding van de corporatie blijft nodig**

In de media heeft de Eurocommissaris mevrouw Kroes met betrekking tot de problematiek de suggestie gedaan van een onderscheid in de boekhouding tussen de nader te definiëren sociale activiteiten en de marktconcurrerende activiteiten van de corporatie. Een dergelijk onderscheid in activiteiten heb ik al eerder aangekondigd aan de Tweede Kamer. Het betrof toen een voorgenomen wijziging in het Bbsh waarbij marktactiviteiten in een aparte BV ondergebracht worden. De aanleiding voor het aanbrengen van dit onderscheid was het amendement vanuit uw Kamer om het beëindigen van de vrijstelling van de vennootschapsbelasting op commerciële activiteiten van de corporaties via het Bbsh te regelen (amendement Giskes). Momenteel werk ik aan de vormgeving van dit onderscheid. Onderzocht wordt of dit onderscheid gerealiseerd kan worden met toepassing van de Europese transparantierichtlijn, zoals geïmplementeerd in de Mededingingswet. Een andere optie is het onderbrengen van het bezit van de corporaties in dochterondernemingen die in handen zijn van corporaties. Ik zal in ieder geval een brede invulling geven aan de definitie van de doelgroep, zoals ik eerder heb aangegeven in het kader van het huurbeleid. Daarbij wil ik uitgaan van een equivalent van de ziekenfondsgrens. Dan zou het gaan om circa twee miljoen huishoudens in Nederland. Randvoorwaarde bij dit alles is dat de sturing in de zin van het zekerder stellen van de prestaties van corporaties mogelijk en effectief moet blijven. Als reactie op de brief van de EC is in de brief van 2 september jl. geantwoord dat het uitgangspunt van de Nederlandse regering nog steeds is om via wetgeving op enigerlei wijze (administratief en/ of in een aparte rechtsvorm) een onderscheid aan te brengen tussen commerciële activiteiten en kernactiviteiten (diensten van algemeen economisch belang) om steunfaciliteiten te beperken tot de kernactiviteiten. Dat moet er toe leiden dat aan de bezwaren tegemoet gekomen wordt en dat de staatssteun ten principale beperkt blijft tot de huisvesting van de doelgroep.

#### **5 Conclusie en verdere procedure**

Mijn conclusie tot op heden is dat met de hiervoor genoemde wijzigingen tegemoet gekomen kan worden aan de eisen van de EC. Ondanks alle commotie betekent de brief van de EC geen wezenlijke verandering voor het traject dat mij voor ogen staat voor de uitwerking van het nieuwe arrangement tussen overheid en corporaties. Zoals aangegeven, had ik die wijzigingen al voor ogen en in essentie reeds aan uw Kamer gemeld.

---

<sup>1</sup> «Lokaal wat kan, centraal wat moet. Nieuw bestel voor woningcorporaties», mei 2005.

<sup>2</sup> «Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing», april 2005.

Ik zie dan ook geen reden om inhoudelijk of procedureel af te wijken van de voornemens uit de brief van 22 juni 2005 inzake de toekomst van corporaties.

In oktober, vóór de behandeling van de begroting van VROM (begin november), zal ik een uitgebreide brief naar de Tweede Kamer sturen over dit nieuwe arrangement. Voor die tijd zal overleg met de diensten van de EC plaatsvinden over deze materie. Tenslotte wil ik vóór het einde van dit jaar een definitieve reactie van Nederland richting de EC geven.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
S. M. Dekker