

Vergaderjaar 2004–2005

29 846

Onderzoek Besluit Beheer Sociale Huursector (Onderzoek BBSH)

Nr. 5

VERSLAG VAN EEN HOORZITTING/RONDETAfelGESPREK

Vastgesteld 1 juni 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 20 april 2005 een hoorzitting/rondetafelgesprek gehouden over **het onderzoek Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)**.

Van de hoorzitting/rondetafelgesprek brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

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

¹ 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), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (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), Gerkens (SP), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Dijsselbloem (PvdA) en Oplaat (VVD).

Stenografisch verslag van een hoorzitting/rondetafelgesprek van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*

Woensdag 20 april 2005

Aanvang 13.30 uur

Voorzitter: Depla

Aanwezig zijn 3 leden van de commissie, te weten:

Depla, Van Bochove, Veenendaal,

en de heer Daniëls, Universiteit van Utrecht; de heren Barth en Kuypers, Advocatenkantoor AKD; de heer Slot, Universiteit Leiden; de heren Van Mens en Derwig, Universiteit Utrecht; de heer De Ru, Wetenschappelijk Instituut CDA; de heer Helderman, WRR; de heer Aussems, Woningcorporatie Trudo; de heer Munneke, MKW Platform; mevrouw De Water, Raeflex; de heer Eichholtz, Universiteit Maastricht; mevrouw Groeneveld-Louwerse, Deloitte.

De **voorzitter**: Hartelijk welkom. In een reeks gesprekken over de reacties vanuit de praktijk op het RIGO-rapport hebben wij vorige week gesproken over de probleemomschrijving: de aard van de problematiek, de breedte van het werkveld van de corporaties en de vraag wat er wat wel en niet werkt in de sturing. Vandaag gaan wij het eerst hebben over wat de beperkingen van Europa zijn en hoe actief de politiek moet zijn om de dingen zo te regelen dat het aansluit bij wat wij met de corporaties willen en wat zijn de harde randvoorwaarden waarmee wij rekening moeten houden. Als eerste praten wij met de heer Daniëls van de Universiteit van Utrecht.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik zou graag van u een reactie willen horen op de Europese paragraaf van het rapport.

De heer **Daniëls**: Bij die eerste reactie wil ik een klein voorbehoud maken omdat ik van huis uit fiscalist

ben en als zodanig betrokken ben geweest bij het adviseren van Aedes over het fiscale dossier dat een onderdeel uitmaakt van de sector en de problematiek die daar speelt. In dat kader is in het Europese fiscale dossier ook van belang. Ik ben daar heel simpel in gaan zitten, namelijk met de vraag: hoe kan je je speelruimte in Nederland maximaal houden in een strategie richting de Europese Commissie, met name gezien vanuit het staatssteunregiem. Toen er zich in de fiscaliteit dingen gingen wijzigen heb ik de stelling vertegenwoordigd dat het huidige fiscale regiem voor corporaties ouder is dan de Europese Unie. Dat soort regiems die reeds bestonden voor wij toetraden tot de EU kan de Europese Commissie niet makkelijk afschaffen.

Mevrouw **Veenendaal**: U bedoelt dan specifiek de vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor corporaties?

De heer **Daniëls**: Ja. Ik denk dat het ook voor allerlei andere voordelen geldt die eveneens staatssteun zouden zijn. Mijn stelling is dat als je al iets wil doen aan het fiscale regiem je dat zo moet inrichten dat je niet aan die vrijstelling komt omdat je er dan richting Brussel een beroep op kan doen dat het gaat om een oude regeling die niet hoeft te worden aangemeld. Dat geeft tegenover Brussel een sterkere positie.

Mevrouw **Veenendaal**: Daarmee zou de steun die wij via het BBSH aan corporaties worden beschermd. Denkt u dat dit noodzakelijk is omdat er een dreiging van Europa uitgaat op dit gebied?

De heer **Daniëls**: Ik denk dat ik hier wel het verhaal van Conijn onderschrijf die zegt er het dossier staatssteun is en daarnaast het dossier algemene diensten en ook nog overheidsbedrijven die een soort speelveld moeten overhouden. Hij concludeert dat dit nogal vaag is en dat Brussel zich daar nog niet intensief mee heeft bezig gehouden, behalve aangaande de energie sector. Vanuit strategisch oogpunt verwacht ik dat de Europese Commissie zich niet impopulair wil maken door de sociale huisvesting aan te pakken. Uit contacten met ambtenaren van VROM en Financiën krijg ik de indruk dat ambtenaren in Brussel wel een strategie hebben, maar nog niet ja of nee zeggen; een beetje duwen, maar niet te hard en alle opties open willen houden.

Mevrouw **Veenendaal**: Acht u daardoor de dreiging vanuit Europa niet zo groot?

De heer **Daniëls**: Die dreiging is er altijd, maar daar moet je een strategie op ontwikkelen van: als Brussel niet eenduidig is, kan Nederland stellen dat sociale huisvesting niet binnen het Europese Verdrag valt en dat wij daarin autonoom zijn. Het is mogelijk in die strategie argumenten te bedenken om dat te staven.

Mevrouw **Veenendaal**: Betekent dit dat wij dan wel aan de oude regelingen die wij met corporaties hadden, als staatssteun, vrijstelling van vennootschapsbelasting en WSW, kunnen komen?

De heer **Daniëls**: Daar kan je aankomen, maar als er alternatieven zijn, zou ik voor het beste alternatief

kiezen. Voor het fiscale dossier is een andere oplossing mogelijk. Probeer je maximale positie te creëren. Als je de confrontatie kan vermijden door extra argumenten en verdedigingslijnes ter beschikking te hebben zou ik dat zeker doen.

Mevrouw **Veenendaal**: Wij hebben hier ook te maken met marktpartijen die een concurrentiepositie van de corporaties ervaren. Daar zullen we eveneens aan tegemoet moeten komen. Hoe gaan wij dat oplossen?

De heer **Daniëls**: U moet knopen doorhakken.

Mevrouw **Veenendaal**: Welke knopen zou u hoe doorhakken?

De heer **Daniëls**: Uitgangspunt zou kunnen zijn te stellen dat corporaties sociale huisvesting doen. Die hebben bijzondere faciliteiten en kunnen verder aan het werk gaan. Je moet beginnen aan te knopen bij de stelling dat als je een toegelaten instelling bent, je onder een gereguleerd regiem valt.

De **voorzitter**: Hoe kansrijk is die strategie? Zijn er voorbeelden uit andere landen en praktijken waar het gelukt en mislukt is?

De heer **Daniëls**: Dat weet ik niet. Het valt natuurlijk niet te ontkennen dat de activiteiten van corporaties anders zijn dan 50 jaar geleden toen ze werden opgericht. Misschien moeten wij de piketpaaltjes opnieuw slaan om het domein af te bakenen. Ik denk dat je dan vrij bent om dat zelf te bepalen.

Mevrouw **Veenendaal**: Sommige corporaties zijn wel al bijna honderd jaar geleden ontstaan. In het rapport komt ook aan de orde dat ze zich wat meer gaan bezighouden met de zorg en met onderwijs door bijvoorbeeld het bouwen van scholen. Zou dat een probleem opleveren? Net zei u dat de corporaties zich bij sociale woningbouw moeten houden.

De heer **Daniëls**: Het is moeilijk als fiscalist daar wat op te zeggen. Het gaat om de Woonwet en het BBSH en dus om goede woningen met lage huren. Dat is mijn persoonlijk mening. Ik heb daar verder nog niet over nagedacht.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik doel niet op de Woonwet.

De **voorzitter**: Stel dat wij ervan uit gaan dat het een goed idee is dat corporaties scholen bouwen en zich met zorg bezig houden, denkt u dat wij dan tegen de grenzen van Europa oplopen en is dan de redenering dat wij het al heel lang zo doen en dat de EU later is ontstaan waardoor wij het buiten het verdrag houden, nog overeind te houden?

De heer **Daniëls**: Het leven wordt dan steeds moeilijker, want dan is er in no time een rapport dat Brussel ook iets te zeggen heeft over de gezondheidszorg. Brussel is heel creatief in het bedenken van argumenten waarom dit wel of niet binnen bereik van de EU valt. In de gezondheidszorg wordt door Brussel ook al aan de randen geknabbeld in de richting van een Europese markt.

Mevrouw **Veenendaal**: U weet wat corporaties en commerciële marktpartijen zijn. De situatie van staatssteun en vrijstelling van vennootschapsbelasting zit vooral in de toelating die de corporaties met de overheid hebben. Kunt u aangeven wat het verschil fiscaal zou zijn als die toelating er niet meer is tussen een corporatie en een commerciële partij en ook als onderneming?

De heer **Daniëls**: Zonder de toelating zijn er verenigingen en stichtingen. Die beleggen en hebben ondernemingsactiviteiten. Een corporatie die belegt in woningen zou zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. We hebben pensioenfondsen en sociale beleggingsinstellingen waarvoor dat ook geldt. Particulieren zitten dan in het lagere tarief van de vermogensrendementsheffing. Een fiscalist kijkt dus naar de activiteit. Als dat beleggen is, is die belastingvrij en als het ondernemen is, is die belast. Dan is het devies: beleggen in de corporatie en ontwikkelen in de BV. De eerste is vrijgesteld en de laatste is belast. Dan is nog de enige vraag: beleggen in woningen met een huur van meer of minder dan € 400. Als je belegt in woningen die € 3000 euro in de maand moeten opleveren, is dat nog steeds beleggen en dus vrijgesteld. Vervolgens is de politieke vraag of een corporatie dat mag, maar fiscaal wordt dat hetzelfde behandeld.

Mevrouw **Veenendaal**: Sommigen in de Kamer zeggen dat de corporaties teveel geld hebben. Als er geen toelating meer is en een corporatie heeft geld, hoe ziet u dan de fiscale mogelijkheden om aan dat geld te komen?

De heer **Daniëls**: Dan stuur je ze een aanslag vennootschapsbelasting voor de ondernemingswinst.

Mevrouw **Veenendaal**: U zegt dat ze een vrijstelling hebben omdat ze beleggen in huisvesting, ook als de toelating er niet meer is.

De heer **Daniëls**: Stichtingen die beleggen betalen geen belasting.

Mevrouw **Veenendaal**: Op basis waarvan moet die aanslag dan worden gestuurd?

De heer **Daniëls**: Je kan de corporaties die meer doen dan beleggen een aanslag sturen, want voor het deel waarmee de corporatie een actieve onderneming bedrijft als projectontwikkelaar moet belasting worden betaald.

Mevrouw **Veenendaal**: Een corporatie die als er geen behoefte aan nieuwbouw bestaat alleen maar beheert, bouwt ook vermogen op. Het is dus niet mogelijk aan dat vermogen te komen omdat het een stichting is?

De heer **Daniëls**: Stichtingen die niet ondernemen zijn van belasting vrijgesteld. De passieve corporatie heeft dus belastingvrijstelling.

De **voorzitter**: Hoe zit het met afschrijvingen? Laatst is er door VROM een rapportje gemaakt waarin de conclusie is dat er heel weinig voor de rijksoverheid overblijft omdat er met afschrijvingstermijnen een heleboel zaken zijn waardoor juist in de eerste tijd helemaal geen sprake van belasting betalen zal zijn.

De heer **Daniëls**: U zegt laten wij de toelating afschaffen. Dan is een corporatie een stichting. De wet stelt dat de stichting is vrijgesteld als deze belegt en als die onderneemt dient belasting te worden betaald. Dan kijken wij naar de ondernemingswinsten die met projectontwikkeling worden gemaakt. Die zijn belast en het beleggingsdeel is vrij. De discussie over afschrijvingen ontstaat

als men de corporaties belastingplichtig maakt door de subjectieve vrijstelling af te schaffen. Dan krijg je een openingsbalans, huur, afschrijvingen en rente.

Mevrouw **Veenendaal**: De toelating geeft vrijstelling, maar zonder de toelating betaalt een corporatie die alleen maar belegt ook geen vennootschapsbelasting.

De heer **Daniëls**: Dat klopt.

Mevrouw **Veenendaal**: Vervolgens ontstaat de situatie dat die corporatie tevens gaat bouwen en daarover moet vennootschapsbelasting worden betaald en mag worden afgeschreven.

De heer **Daniëls**: Ja, maar niet op voorraad. Als je koopwoningen bouwt, maak je winst en betaal je belasting.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik bedoel afschrijvingen op je investeringen. Of werkt dat bij huizenbouw niet?

De heer **Daniëls**: Nee, die huizen ontwikkel je en verkoop je. Daar heb ik me nooit zo in verdiept, want die discussie ontstaat alleen als je corporaties belastingplichtig maakt. Dan maak je een openingsbalans, zet daar alle panden op en kun je die in 30 jaar afschrijven. Dan krijg je huren binnen, heb je rentelasten en afschrijvingen. Het verschil is fiscale winst. Die komt over heel lange tijd. Je kunt speculeren of je 30 jaar opbrengsten hebt. Die vragen doen zich alleen voor als er een integrale belastingplicht bestaat.

Mevrouw **Veenendaal**: Het betekent dat je een corporatie extra moet benoemen, want dat is normaal gesproken een stichting of vereniging. Dan maak je niet alle stichtingen en verenigingen belastingplichtig, maar moet je een aparte groep van stichtingen en verenigingen benoemen als zijnde vennootschapsbelastingplichtig.

De heer **Daniëls**: Ja.

De **voorzitter**: U zegt dat Brussel zich overal mee wil bemoeien, maar hier niet te hard wil drukken omdat het om een sociale instelling gaat en Europa niet asociaal wil zijn. Hoe schat u dat in en kennen ze in Brussel het begrip maatschappelijke

onderneming? Of bestaat daar alleen of overheid of markt en is er een probleem bij dit soort tussenvormen?

De heer **Daniëls**: Brussel kijkt in het verdrag en zegt: er zijn marktondernemingen en overheidsbedrijven. Vervolgens is de vraag wat een overheidsbedrijf is. Dat is tamelijk vaag gedefinieerd. Als het laatste het geval is moet dat bedrijf zich aan de grenzen houden die daarvoor gelden en mag het niet teveel subsidie krijgen. Brussel kan argumenten bedenken waardoor het speelveld beperkt is. Maatschappelijke ondernemingen kent Brussel niet.

Mevrouw **Veenendaal**: Is een corporatie een marktpartij of een publiekrechtelijke organisatie, in het Nederlandse systeem en in het Europese systeem?

De heer **Daniëls**: Een corporatie is een stichting zonder winstoogmerk en dus een privaatrechtelijke organisatie.

Mevrouw **Veenendaal**: Het is dus een van onze bedrijfsvormen. Naast de vennootschap onder firma bestaat een stichting, een vereniging, een BV

De heer **Daniëls**: Een normale onderneming zit in de rechtsvorm van een NV of een BV. Dat is een normale marktpartij. Stichtingen zijn niet geschikt voor normale ondernemingen, want er is geen "governance" en er zijn geen aandeelhouders.

Mevrouw **Veenendaal**: Een eenmanszaak heeft ook geen aandeelhouders.

De heer **Daniëls**: Dan is de bestuurder tevens eigenaar.

Mevrouw **Veenendaal**: Daardoor regelt het zich vanzelf.

De **voorzitter**: Laten wij even de variant kiezen dat er, zoals in het CDA-rapport, een aparte rechtsvorm moet komen zonder het nadeel van een vereniging en stichting, dat mensen er met de poet vandoor kunnen gaan en het nadeel van alleen een onderneming die allerlei maatschappelijke doelen wil verwezenlijken niet werkt. Dat is een pleidooi voor een aparte rechtsvorm

voor een maatschappelijke onderneming. Als je daarmee naar Brussel gaat, wordt het dan een dienst van algemeen economisch belang of wat anders?

De heer **Daniëls**: Brussel zal er die elementen uitpakken die goed uitkomen als je daar met zo'n vaag concept komt.

De **voorzitter**: In de Nederlandse wet is die vorm netjes juridisch vastgelegd als zijnde een maatschappelijke onderneming. Maakt dat in Brussel enige kans?

De heer **Daniëls**: Dat is heel gevaarlijk omdat Brussel zal zeggen: het is geen maatschappelijke onderneming. Het is een commercieel bedrijf, want het is geen overheidsbedrijf.

Mevrouw **Veenendaal**: Raak je dan ook de mogelijkheid van een beroep op oude regels kwijt?

De heer **Daniëls**: Ja.

Mevrouw **Veenendaal**: Deelt u de visie aangaande het er met de poet vandoor gaan?

De **voorzitter**: Een vereniging en een stichting kunnen besluiten tot opheffing en het geld op delen aan de leden of anderszins.

De heer **Daniëls**: Dat mag niet. Je krijgt pas de status van toegelaten instelling als in de statuten staat dat het vermogen bij opheffing alleen naar een andere toegelaten instelling kan gaan.

De **voorzitter**: Het ging om de specifieke omstandigheid van de corporatie. In het boek van het CDA ging het over stichtingen en verenigingen aan de ene kant en aan de andere kant ondernemingen. In de volkshuisvesting hebben wij een tussenvorm georganiseerd waarbij wij met de toelating allerlei eisen stellen aan stichtingen waardoor het in hun redenering een maatschappelijke onderneming is.

De heer **Van Bochove**: De Nederlandse grens is lang. Er is een aantal plaatsen waar wij directe verbinding hebben met het buitenland, bijvoorbeeld Enschede en Maastricht. Is er voor de Nederlandse toegelaten instellingen een bijzondere situatie

op uw vakgebied als ze besluiten in het buitenland net over de grens actief te worden? Vergt dat specifieke maatregelen of een ander toezicht?

De heer **Daniëls**: Ik denk dat je daarmee je positie richting Brussel verzwakt. Het argument dat het een Nederlandse sociale aangelegenheid is, gaat niet meer op wanneer de organisatie in het buitenland actief is omdat ze daar dan Nederlands vermogen kunnen gebruiken om concurrenten weg te drukken. Bovendien zal de buitenlandse fiscus zo mogelijk een aanslag sturen.

De heer **Van Bochove**: Tegenwoordig spreken wij van euroregio's. Dat zijn vaak markten die op vele terreinen bijna een en ondeelbaar zijn. Pleit dat ervoor ook op het gebied van het wonen tot separate regelingen te komen?

De heer **Daniëls**: Ik weet niet wat je dan afroept.

De **voorzitter**: Eigenlijk zegt u dat elke beweging die tot verandering leidt het risico vergroot dat Brussel problemen zal maken.

De heer **Daniëls**: Ja en probeer een strategie te ontwikkelen. Ik had de indruk dat men om maar geen problemen te krijgen braaf allerlei zaken in Brussel had aangemeld. Je kan ook wachten tot zij bellen.

De **voorzitter**: Dank u wel en welkom heren Barth en Kuypers. U heeft al een reactie geschreven. Daar heb ik vragen over. Het begint met het mededingingsrecht. Er staat dat corporaties geen verboden kartelafspraken mogen maken, niet zonder toestemming van de NMa of de Europese Commissie mogen fuseren en dat de overheid voorafgaande toestemming van de EU moet vragen indien zij een corporatie financieel steun wenst te verlenen. Dat doen wij allemaal niet. Andere bedrijven, die zich niet met woningbouw bezig houden, vragen evenmin toestemming bij NMa voor fusies.

De heer **Kuypers**: Jawel. Zodra er meer dan € 113,45 mln. euro totaal en € 30 mln. per corporatie bij is betrokken qua omzet in Nederland in het laatste geval, vraagt men toestemming.

De **voorzitter**: In het kader van het

BBSH is bij elke fusie toestemming nodig. In Schiedam is bijvoorbeeld anderhalve corporatie. Vanuit mededingingsoverwegingen zou men kunnen zeggen: dat bedrijf moet zich opsplitsen, want voor de huurders in Schiedam is er geen keuzemogelijkheid.

De heer **Kuypers**: U slaat de spijker op de kop. Op dit moment speelt bij de NMa de fusie van de HHVL. De NMa heeft besloten een tweedefase-onderzoek te gaan doen om te bezien of er op die bepaalde markt in de regio Eindhoven een machtspositie zou kunnen ontstaan na de fusie.

De **voorzitter**: Dat is iets nieuws. In steden als Gouda en Schiedam is een of anderhalve corporatie actief. Moeten die zich gaan opsplitsen?

De heer **Kuypers**: Men moet twee zaken uit elkaar houden. Er is ten eerste een historisch gegroeide situatie zonder dat er sprake is van een samengaan of een overname of een nieuwe vorm van samenwerking aan de ene kant en aan de andere kant is er fusie en overname. Alleen in het laatste geval moet er gemeld worden bij de NMa die vervolgens onderzoek verricht. Dat is geen gat in de wet, want bij degenen die er al zijn, als in Gouda, kan de NMa onderzoek doen als er sprake is van misbruik van de positie.

De heer **Van Bochove**: Je ziet tegenwoordig dat corporaties zogenaamde vastgoedfondsen vormen. Ze gaan samen onder een naam, maar houden toch nog eigen lokaal gebonden entiteiten. Is dat een systeem om onder de NMa-regels uit te komen?

De heer **Kuypers**: Nee.

De heer **Van Bochove**: Het betekent dus ook gewoon aanmelden?

De heer **Kuypers**: Ja.

De heer **Van Bochove**: Dat is de Nederlandse wetgeving. Is er Europese regelgeving op van toepassing? Misschien kunt u de link daar naartoe leggen, want wij kijken naar oude regelgeving die niet Europees is aangemeld?

De heer **Kuypers**: Laat ik een stap terug zetten. Wat ik belangrijk vind en miste in het rapport is dat vanuit

mededingingsperspectief en ook Europees rechtelijk perspectief er veel meer naar corporaties wordt gekeken als een gewone onderneming. Punt. Dat baseer ik op de jurisprudentie en de beschikkingspraktijk. Als u naar de website van de NMa gaat met het trefwoord woningbouwcorporatie dan ziet u keurig met allerlei verwijzingen waarom de NMa – en de NMa past exact dezelfde maatstaf toe, in dit opzicht van artikel 1 van de Mededingingswet – een op een verwijst naar artikel 81 van het Europese Verdrag, namelijk de regels van de mededinging alsof het gewoon een onderneming is. Dat betekent dat er voor het mededingingsrecht drie belangrijke dingen zijn: staatssteun, het kartelverbod en de overnamecontrole. Aangaande het kartelverbod geldt dat als woningbouwverenigingen gaan samenwerken, afspraken maken met andere vastgoedondernemers of bouwers ze ten volle zijn onderworpen aan de Nederlandse en de Europese kartelregels. Als ze bijvoorbeeld afspreken: ik bouw alleen voor jou, dan is dat een beperking van de mededinging zowel op Nederlands als op Europees vlak. Dat moet worden getoetst aan het kartelverbod. Voor zover ze gaan samenwerken is er een trapsgewijze controle. De drempels die ik net noemde zijn voor de kleine zaken. Daar gaat het nu met name in Nederland, gelet op de omzetten van de corporaties, om. En als ze groter zouden worden, zijn er Europese drempels en moet men naar Brussel. Er wordt louter naar de omzet gekeken. Ook als dat alleen op de Nederlandse markt zou zijn, zou er toch door de Commissie kunnen worden ingegrepen.

De **voorzitter**: In Den Haag maken de corporaties onderling afspraken over het slagingskansenbeleid, het toewijzingsbeleid en het prijsbeleid van de huurwoningen ter bestrijding van de ruimtelijke segregatie en daar zijn wij enthousiast over. U zegt dat corporaties zuiver als ondernemingen zijn te beschouwen. Dan moet je dit gedrag ook vanuit dat gegeven bezien.

De heer **Kuypers**: Voor zover het daadwerkelijk gaat om het afspreken van prijzen en het accepteren van klanten kan dat niet makkelijk door de beugel, tenzij je een beroep zou

kunnen doen op dat het een dienst van algemeen economisch belang is. Dan geldt er een wat zachter regiem.

Mevrouw **Veenendaal**: De heer Daniëls zei dat het geen bedrijven-corporaties zijn.

De heer **Kuypers**: Heeft hij dat niet bedoeld in fiscale zin?

Mevrouw **Veenendaal**: Dat zou kunnen en dat is een groot verschil. Het kan juridisch een bedrijf zijn, maar fiscaal niet omdat het geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen of omdat er bijvoorbeeld geen winsten hoeven te worden gemaakt.

De heer **Kuypers**: Het mededingingsrecht hanteert een eigen definitie van wat een onderneming is. Dan is de rechtsvorm irrelevant. Er wordt gekeken of er een economische activiteit wordt uitgeoefend of niet.

De **voorzitter**: Er zijn dus twee mogelijkheden: diensten voor algemeen belang of diensten voor algemeen economisch belang. Ik wil graag overtuigd worden waarom het geen diensten voor algemeen belang zijn, want dan mogen we zelf weten wat wij doen. Kunt u uitleggen waarom u het de vraag vindt of het diensten voor algemeen economisch belang zijn?

De heer **Barth**: Er is vanuit het mededingingsoogpunt een onderscheid tussen die twee diensten nodig. Bij een dienst van algemeen belang is het de overheid die een overheidstaak vervult. Dan is de overheid de dienstverlener. Diensten van algemeen economisch belang worden geleverd door ondernemingen die een algemeen belang dienen. Dan is essentieel dat er een specifieke taakopdracht is van de overheid tot het verrichten van een dienst van algemeen economisch belang. Het rapport merkt onterecht op dat essentieel is voor een dienst van algemeen economisch belang dat er speciale rechten zijn toebedeeld. Dat is niet waar. Het is een andere categorie bedrijven. Een voorbeeld is de NS. Het is een bedrijf dat een netwerk voor het treinverkeer beheert. De NS is een bedrijf dat exclusieve rechten heeft gekregen om dat netwerk te beheren en daarop diensten te verrichten. Als de NS passagierstreinen erop laten

rijden, is dat een dienst van algemeen economisch belang, want de bevolking kan daar gebruik van maken en op dat moment zijn de NS een dienst van algemeen economisch belang, maar het feit dat zij specifieke rechten hebben gekregen om het netwerk te beheren wil niet zeggen dat het een dienst van algemeen economisch belang is. Dat is het alleen door de specifieke taak die de NS hebben opgedragen gekregen van de overheid.

Mevrouw **Veenendaal**: Wat vindt u in het algemeen van de Europese paragraaf in het rapport?

De **voorzitter**: Ik wil even verder over de diensten van algemeen economisch belang. Hoe zit het wat dat betreft met de corporaties?

De heer **Barth**: Corporaties verrichten verschillende activiteiten. Een deel daarvan is sociale huisvesting. In het rapport wordt verwezen naar een Ierse staatssteunzaak waarin de Europese Commissie heeft gezegd dat "social housing" een dienst van algemeen economisch belang is. Het is blijkbaar iets wat niet zonder steun van de overheid kan worden verricht. Als een corporatie ook projectontwikkelaar is, is geen sprake meer van een dienst van algemeen economisch belang.

Mevrouw **Veenendaal**: Nu gaan wij het splitsen. De laatste soort activiteiten moeten zij in een BV onderbrengen en bij de corporatie blijft alleen de sociale woningbouw. Hoe gaat het dan?

De heer **Kuypers**: Het gedeelte dat wordt afgesplitst en onder de Transparantierichtlijn wordt gebracht, zou dan een dienst van algemeen economisch belang zijn en voor het overige is het dan gewoon een onderneming.

De **voorzitter**: Bij de Transparantierichtlijn en ook in de Europese Grondwet krijgt huisvesting een speciale positie. Begrijp ik goed dat u zegt dat het als het erop aan komt toch als een onderneming wordt beschouwd?

De heer **Kuypers**: Het is een dynamisch proces. De Commissie is in het verleden begonnen om de industrie te reguleren en aan te

pakken. Nu zijn ze langzamerhand de randen aan het opzoeken. Dan gaat het om semi-overheidsondernemingen, maar ook om nutsbedrijven en corporaties. Bij social housing is goed te verdedigen dat het een dienst is van algemeen economisch belang. Nederland heeft als lidstaat bevoegdheden om te bepalen of iets een dienst is van algemeen economisch belang. Ik raad zeker aan dat ook te doen omdat daarmee het speelveld om iets aan sociale huisvesting te doen wordt vergroot. Als je dat gewoon aan de algemene regels van de mededinging onderworpen laat, is de bewegingsruimte beperkt.

De **voorzitter**: Wat moet een lidstaat daarvoor doen?

De heer **Kuypers**: Dat staat bovenaan blz. 2 van mijn reactie. Je moet duidelijk maken en kunnen motiveren dat het een dienst van algemeen economisch belang is. En er moet een duidelijke taakopdracht van de overheid zijn.

De **voorzitter**: Dit heeft ook alles met staatssteun en de Dienstenrichtlijn te maken. Wat betekent dat?

De heer **Barth**: Het is nog prematuur, want de Dienstenrichtlijn wordt op de schop genomen. Er is geconcludeerd dat een corporatie een onderneming is die diensten verricht. Daarmee vallen corporaties onder de werkingssfeer van het huidige voorstel van de Dienstenrichtlijn. Zij moeten daarom, ook als die richtlijn er niet zou zijn, want het staat in het Verdrag, vrij zijn binnen Europa hun diensten te gaan verrichten of om zich te vestigen in het buitenland of om kapitaal over de grens te brengen. De Dienstenrichtlijn voegt daar een dimensie aan toe. Die wil het dienstenverkeer stimuleren. Een van de instrumenten daarbij is het oorspronglandbeginsel. Daarop is de meeste kritiek, omdat dit bepaalt dat het land van herkomst ook de regelgeving met zich meebrengt. Die richtlijn geeft allerlei uitzonderingen op dat beginsel. Aangaande de corporaties is er een uitzondering die bepaalt dat diensten van algemeen belang niet onder de richtlijn vallen, maar wij hebben al geconcludeerd dat een corporatie een dienst van algemeen economisch belang uitoefent. De richtlijn

bedoelt als uitzondering de overheid die een overheidstaak vervult.

De **voorzitter**: Dan zou de Richtlijn onder het Franse regiem betekenen dat Franse corporaties in Nederland actief kunnen worden. Wat schieten wij ermee op iets een dienst van algemeen economisch belang te laten zijn?

De heer **Kuypers**: Omdat daarmee een aantal andere regels van het Mededingingsrecht die ik net aangaf wel wordt verzacht.

De **voorzitter**: Het betekent dat een corporatie die midden in Utrecht zit, ook zonder de Dienstenrichtlijn en ondanks dat er in het BBSH en de Woningwet een bestemmingsplicht ligt op het vermogen huizen kan gaan bouwen in Sicilië.

De heer **Kuypers**: Dat gebeurt in het Maastrichtse voorbeeld, maar ze doen het net over de grens.

Mevrouw **Veenendaal**: Wij hebben vastgesteld dat er een verzachtende omstandigheid kan worden gecreëerd door social housing strak te regelen. Dan mogen corporaties alleen nog maar sociale woningbouw doen. Het rapport is mede ontstaan omdat er wordt vastgesteld dat er bij corporaties vermogen zit dat wij willen inzetten. Vervolgens is de vraag: laten wij ze ook zorginstellingen of andere dingen bouwen, met tevens als reden dat dan vermogen kan worden verschoven van waar het teveel is naar waar een tekort is. Dan zie ik hier een groot probleem. Dat zou dan in een BV moeten los van de sociale huisvesting. Dan is de bereidheid om vanuit overschot tekorten op te lossen niet aan de orde, want dat wordt dan een gewoon bedrijf.

De heer **Kuypers**: Ik denk dat u gelijk hebt dat financieel de dienst van het algemeen economisch belang gescheiden zal moeten worden van de rest. Die kruissubsidiëring zie ik niet zo gauw gereëliëerd.

De **voorzitter**: Het kan misschien wel met jeugdhonken en ziekenhuizen. Even terug naar het buitenland. U zegt dat het feit dat in de Nederlandse wet een bestemmingsplicht van het vermogen is geregeld

kan worden overruled door het Europees recht.

De heer **Kuypers**: Het Europees recht heeft voorrang. Bedoelt u dat het vermogen moet worden aangewend voor wat er in artikel 11 van het BBSH staat? Op dat punt zie ik geen bezwaar, want dat is typisch iets, mits wordt voldaan aan de twee voorwaarden, dat een noodzakelijke regel is om te zorgen dat die dienst van algemeen economisch belang gewaarborgd blijft.

De **voorzitter**: Als wij het BBSH niet aanpassen kunnen wij nog steeds zeggen: u mag de grens niet over.

De heer **Kuypers**: Ik ken die zaak niet uit mijn praktijk. Ik heb begrepen dat de bedoeling is om net over de grens te bouwen ten behoeve van Nederlandse klanten. Daar zie ik Europees rechtelijk niet zulke goede redenen voor. Dat is wat anders dan in Frankrijk voor de commerciële markt omdat men het dan niet onder de dienst van algemeen economisch belang kan schuiven.

De heer **Van Bochove**: Bij het betoog van de heer Daniëls was de conclusie: je moet niet teveel bewegen. Beweging maakt onrust los en maakt Europa alert. U zegt: je zult op een aantal onderdelen wel moeten bewegen, want je moet duidelijkheid creëren, je positie helder markeren en weten waar je staat in allerlei procedures. Dus: corporatie wees actief. Wat betekent dat? Moeten wij nu voorzichtig en terughoudend zijn als het gaat om het aanpassen van dit traject of moeten wij toch veel actiever en alerter zijn om ons voor te bereiden op Europese invloed terwijl wij toch een klein beetje van die markt zouden willen afschermen?

De heer **Barth**: Ik denk dat u alert moet zijn op hetgeen in Europa geldt en dat er vanuit Europa naar Nederland wordt gekeken.

De heer **Van Bochove**: Dan is het uitgangspunt dat de Woningwet van 1901, van nog ver voor Europa, waar ons hele systeem op is gebouwd, het beste zoveel mogelijk in tact kan blijven.

De heer **Barth**: Dat weet ik niet.

De heer **Kuypers**: De gedachte dat

Brussel volkshuisvesting en de corporaties met rust zal laten, is geen goed uitgangspunt. Het beste voorbeeld dat ik kan geven, is dat al geruime tijd een staatssteunonderzoek aanhangig is terwijl men altijd dacht dat Brussel zich met dit soort zaken rond volkshuisvesting en corporaties niet kon gaan bemoeien. Je moet niet roomser zijn dan de paus, maar aan de andere kant is het een illusie te menen dat het Europees recht ophoudt bij de grens en aan de regels over de mededinging, inclusief bijvoorbeeld staatssteun, zullen wij ons moeten houden. De winst is te behalen door op Europese afspraken te anticiperen. Dat doe je door hier in Nederland heel duidelijk te onderbouwen wat een dienst van algemeen economisch belang is en door een duidelijke taakopdracht aan de corporaties mee te geven.

De **voorzitter**: Het was mij in de krantenberichten onduidelijk op welke grond er aanbestedingsproblemen zouden zijn. Is elke vorm van PPS de reden? Of het feit dat je als gemeente zegt: corporaties zijn bezig en deze keer kiezen wij voor die omdat deze ook nog toevallig op het gebied van dak- en thuislozen wat doet? Waar zit eigenlijk de pijn in dit dossier?

De heer **Barth**: Op dit dossier kan ik niet reageren omdat ik daar de feiten niet van ken. Ik ken alleen maar de krantenartikelen. Essentieel is dat bij het aanbestedingsrecht de overheid opdrachten gaat verstrekken. Als zij dat doet, moet zij marktwerking laten plaatsvinden. Het kan gebeuren dat de overheid dan een opdracht gaat verstrekken om huizen te bouwen. In dat kader moet zij het aanbestedingsrecht toepassen en zich aan de regelgeving over drempels houden. Dat is voor werken € 5,9 mln. Blijkbaar heeft de overheid daarbij de regels niet goed geïnterpreteerd of die niet goed gebruikt. Het rapport gaat over de situatie dat een corporatie eventueel als overheid kan worden aangemerkt en zelf aanbestedingsplichtig is. Dat onderscheid moet u maken. Waarom de overheid in dit geval niet heeft aanbesteed, durf ik geen uitspraak over te doen.

De **voorzitter**: Dank u wel en welkom mijnheer Slot.

De heer **Slot**: Voor alle zuiverheid moet ik melden dat ik als adviseur betrokken ben bij de zaak Sint Servatius. Ik ben daar bij gevraagd omdat ik heel veel heb gepubliceerd op het terrein van staatssteun. Ik ben hoogleraar Europees en economisch recht in Leiden waardoor ik mij bezig houd met het materieel recht van Europa, waaronder de regels over het vrije verkeer, staatssteun en mededinging in het algemeen. Ik weet wel iets af van aanbestedingen, maar ben daarin geen specialist. Mij valt op dat het rapport eigenlijk over staatssteun gaat. Hier en daar wordt iets gezegd over vrij kapitaalverkeer en over de Dienstenrichtlijn. Het deel over staatssteun vind ik niet erg doorzichtig geschreven. Ik had een memo voorbereid die door een misverstand niet is overgekomen.

De **voorzitter**: Wij stellen het op prijs die alsnog te krijgen.

De heer **Slot**: Het gaat om de vraag of financiële bijstand van de overheid aan corporaties onder de staatssteunregels valt. Dan is de eerste vraag of woningbouwcorporaties ondernemingen zijn. Het antwoord is ja, anders is er geen sprake van staatssteun, want als het Rijk geld geeft aan de provincie noemen wij dat geen staatssteun. De volgende vraag is of er sprake is van een transfer en er een complicatie is opgetreden met een uitspraak met het Hof van Justitie. In het rapport staat dat als de overheid voor een openbare dienst compensatie verleend en die is niet meer dan de extra kosten van die dienst bovenop die van een normaal commercieel bedrijf, het geen staatssteun is. Waarschijnlijk gaat het in de woningbouwsector een stapje verder als je alle voordelen van de overheid, als waarborgfonds, vrijstelling van vennootschapsbelasting en zo meer, in beschouwing neemt. Dat is waarschijnlijk meer dan alleen maar compensatie om de corporatie op gelijke voet met de markt te stellen. Die vraag is voor uw systematiek heel belangrijk. Als de overheid alleen de extra kosten die een corporatie maakt omdat die uitsluitend in de sociale sector moet werken, compenseert ten opzicht van een bedrijf dat in den brede kan opereren, dan is dat geen staatssteun onder de voorwaarden van het Altmarkarrest.

Mevrouw **Veenendaal**: De onrendabele top van een corporatie wordt wel op zo'n € 50.000 gesteld. Is dat het compensatiebedrag?

De heer **Slot**: Ja. Als de overheid verder gaat, is het waarschijnlijk staatssteun en komt het verhaal van de diensten van algemeen belang om de hoek kijken, maar dan is het waarschijnlijk onder de uitzondering van artikel 86 lid 2 van het Verdrag ook acceptabel. Of dat kan onder het label algemeen belang of algemeen economisch belang is volgens mij nauwelijks van belang. De eerdere conclusie dat de overheid vooral zal moeten proberen het te presenteren als een dienst van algemeen belang of van algemeen economisch belang is op zichzelf wel een goede conclusie, want dat maakt de discussie in Brussel wat makkelijker.

De **voorzitter**: Wat betekent het als men er als maatschappelijke onderneming een eigen rechtspersoon van maakt?

De heer **Slot**: Dat is een non-discussie. Het gaat erom of sprake is van een onderneming, want anders zijn de staatssteunregels niet van toepassing. Als corporaties als onderneming worden aangemerkt vallen die er in principe onder.

De **voorzitter**: Is het slim om een organisatie in stukken te knippen waarbij commerciële en niet-commerciële activiteiten worden gescheiden? Er wordt daarbij vaak verwezen naar de discussie in Europa.

De heer **Slot**: Dat is van belang als een corporatie, zoals bij het voorbeeld in Maastricht, woningen bouwt op precies dezelfde voorwaarden en met hetzelfde dure geld als een vastgoedonderneming. Dan valt die buiten de staatssteunregels. In dat geval is een splitsing van sociale en andere activiteiten eventueel zinnig.

Mevrouw **Veenendaal**: De eerste spreker zei dat in principe een stichting die een belegging doet in woningbouw ook belasting vrij is. Wat dat betreft is de vraag of dat als staatssteun is te benoemen. Dan blijft nog de borgstelling van de overheid. Is het mogelijk die garantiestelling financieel helemaal duidelijk te maken of is het genoeg

als vaststaat dat er alleen bijvoorbeeld 2% minder rente wordt betaald?

De heer **Slot**: Dat laatste is voldoende. De vraag is: had de onderneming het geld van een bank gekregen en tegen die voorwaarde.

De **voorzitter**: Als de schaalgrootte van een corporatie toeneemt en het werkterrein breder wordt, ontstaan er meer risico's met Brusselse beperkingen. Deelt u die conclusie?

De heer **Slot**: Ik zie dat punt niet zo goed. Voor zover je praat over activiteiten die echt gesubsidieerde sociale woningbouw betreffen, doet het er niet toe of die allemaal door een grote corporatie gebeuren of 20 kleine. In beide gevallen zal men waarschijnlijk wel onder de staatssteunregels uit komen. Als je op de commerciële markt zit, heb je met die staatssteun niets te maken, want dan is er geen subsidie.

De **voorzitter**: In het rapport is een discussie gaande over hoe breed of smal het werkterrein van corporaties is. Ziet u daar elementen in die u afraadt omdat men dan in de marktsfeer terecht komt?

De heer **Slot**: Die paragraaf heb ik niet kritisch gelezen. Dat kan ik wel meenemen in de reactie die ik nog stuur, maar op het eerste gezicht maakt dat niet uit. Vanuit de optiek van de staatssteunregels wordt gekeken of iets plaatsvindt met subsidie van de overheid en gunstige voorwaarden of niet.

De **voorzitter**: Er is het gegeven dat corporaties onder relatief gunstige voorwaarden opereren.

De heer **Slot**: Daar ontstaat een misverstand. U neemt aan dat als een corporatie onder dat fonds valt alle activiteiten dus ook automatisch gesubsidieerd zullen zijn. Volgens mij kun je daarbij een splitsing aanbrengegen. Een corporatie kan wel degelijk, en volgens mij gebeurt dat in Maastricht, activiteiten verrichten in de marktsector naast sociale activiteiten. Het is voldoende dat die activiteiten uit elkaar zijn gehaald. De Transparantierichtlijn zal waarschijnlijk eisen dat het boekhoudkundig inzichtelijk wordt gemaakt.

De **voorzitter**: Het hoeft niet in een aparte BV?

De heer **Slot**: Je moet kunnen bewijzen dat er geen subsidie bij komt. In de energiesector hebben de bedrijven zich bijvoorbeeld ook op moeten splitsen.

De **voorzitter**: Opsplitsen heeft ook nadelen als je woningen in de ene BV bouwt en je weer moet doorleveren naar de andere om er sociale huurwoningen van te maken. Hoe gaat dat dan met de onrendabele toppen?

De heer **Slot**: Ik suggereer ook niet dat het niet lastig kan zijn, wel dat je die activiteiten kunt onderscheiden.

De **voorzitter**: In de zaak van Sint Servatius zou er op die manier geen probleem zijn?

De heer **Slot**: Daar ligt de problematiek nog iets anders. Wat u zegt, onderschrijf ik volkomen, maar ik ga een stap verder. Ik beweer dat het ook toelaatbaar moet zijn dat Sint Servatius sociale woningbouw pleegt in Luik. De publieke taak die de corporatie voor de leden in Maastricht heeft, zou 30 km naar het zuiden ook toegestaan dienen te zijn als dat naar het noorden zo is. Het zou anders in strijd zijn met de regels over het vrije kapitaalverkeer.

De **voorzitter**: In het vorige gesprek werd gezegd: als in het BBSH staat dat de bestemmingsplicht nationaal is, mag men geld niet in Sicilië aanwenden. U zegt nu dat dit geen stand kan houden.

Mevrouw **Veenendaal**: Er was de nuance van de gewone woningbouw in Zuid-Frankrijk. Als het geld zou worden ingezet voor sociale woningbouw in Zuid-Frankrijk zou het een andere situatie zijn.

De heer **Slot**: Bovendien mag je, zoals het EEG-recht zich nu heeft ontwikkeld met name aangaande de bepaling over het vrije kapitaalverkeer, geen onderscheid meer maken. Als Sint Servatius voor het bevorderen van de doelstellingen van mening is dat woningen in Luik nodig zijn omdat er in Maastricht niet genoeg bouwgrond is, dan mag dat volgens het EEG-recht niet worden verboden, want het gaat nog steeds om hetzelfde belang, namelijk

het bevorderen van het geven van woningen aan woningzoekenden die bij Sint Servatius zijn ingeschreven.

De **voorzitter**: Dan kan men ook een kantoor in Madrid openen.

De heer **Slot**: Nee. Dat is een volstrekt theoretisch probleem, want niemand in Maastricht zal Madrid als een alternatief beschouwen, maar Luik wel.

De **voorzitter**: De huidige wetgeving is wel zo dat er geen Nederlandse toegelaten instellingen in Madrid hun werk kunnen gaan doen.

De heer **Slot**: Dat mag u ook niet meer stellen, maar de marktwerking zal er automatisch voor zorgen dat dit probleem wordt opgelost, want als iemand in Maastricht werkt, gaat hij toch niet in Madrid wonen.

De **voorzitter**: Sint Servatius krijgt dan ook ingeschreven leden die in Madrid wonen.

De heer **Slot**: Die stap is te ver en zal zich in de praktijk niet voordoen. In dit geval claimt Sint Servatius de belangen van de woningzoekenden in Maastricht te bevorderen.

De **voorzitter**: Ik ben op zoek naar wat nog de zeggingskracht is van het BBSH met zijn bestemmingsplicht. Nu hoor ik dat je de volkshuisvestelijke doelstellingen niet geografisch naar woonlandbeginsel mag beperken.

De heer **Slot**: Voor zover de corporatie van mening is dat zij voldoet aan de doelstelling Nederlandse woningzoekenden te helpen, inclusief buitenlanders die hier staan ingeschreven, zijn er geen kapitaalrestricties aan de orde. Dus de eis dat Sint Servatius zich bezig moet houden met woningen voor in Nederland ingeschrevenen mag worden gehandhaafd.

De heer **Van Bochove**: We praten dus eigenlijk over een woningmarkt-principe.

De heer **Slot**: Ja. Dan doet Madrid niet mee.

De heer **Van Bochove**: Dan geldt volgens het BBSH dat men moet investeren in Nederland. Volgens u redenering moet men investeren

voor de mensen in het woningmarktgebied en dat kan ook aan de andere kant van de grens zijn. Uit uw woorden proef ik dat de weerzin tegen stappen van Nederlandse corporaties om in het buitenland te presteren in het woningmarktgebied omdat dit een bedreiging zou kunnen zijn omdat men dan via Europese regels het Nederlandse bestaande systeem zou kunnen aantasten, niet aan de orde is.

De heer **Slot**: Ik denk het niet. Je kan in Brussel volstrekt duidelijk maken, juist aan de Maastrichtse casus, dat het nu de grenzen zijn weggevallen een natuurlijke ontwikkeling is. Het is een markt geworden.

De heer **Van Bochove**: Ik deel uw visie op dat punt, maar tot nu toe heeft de Kamer aan de hand van de inhoud van het BBSH steeds in de veronderstelling verkeerd dat wij als wij dat loslaten een aantal vaste ijkpunten voor ons volkshuisvestingsbeleid in de waagschaal stellen omdat Europa er dan greep op zou kunnen krijgen.

De heer **Slot**: Volgens mij is die vrees ongegrond, want met het totstandkomen van een interne markt zijn dit nu juist normale verschijnselen die te verwachten zijn.

De **voorzitter**: In België zit maar 6% van de woningen in de sociale sector. Als een corporatie voor haar leden over de grens gaat bouwen, kan dat ook gebeuren voor leden over de grens. Dan kunnen commerciële partijen in België stellen dat dit hun marktaandeel is en kan er een botsing ontstaan met de manier waarop het in Nederland is geregeld.

De heer **Slot**: Ik denk dat dit overdreven is. In de marktsector is dat niet aan de orde. Ik zie niet in waarom Sint Servatius als België dat land vrijgeeft en er geen restricties op heeft daar niet zou mogen kopen en bouwen.

De **voorzitter**: Het gaat om de vraag wat de reikwijdte moet zijn van de sociale volkshuisvestingssector. Als we zouden concluderen dat het nu een Europese zaak is, moeten we al die verdragen anders opschrijven, want er wordt gesuggereerd dat wij nationaal beslissingen kunnen nemen over de reikwijdte van de sociale sector.

De heer **Slot**: De garantie zit waarschijnlijk erin dat Nederland wel degelijk het bevorderen van het sociale woningbestand als beleid blijft houden. Als België dat voor maar 6% wil doen en Nederland voor veel meer, kan dat. Ik zie geen conflict.

De heer **Van Bochove**: Je ziet in Nederland de situatie ontstaan dat institutionele beleggers bezwaar hebben tegen het feit dat corporaties zich op de markt begeven zonder vennootschapsbelasting te betalen. Die zeggen: er moet sprake zijn van een "level-playingfield". Als corporaties zich op onze markt begeven, moeten die ook vennootschapsbelasting betalen. Een Belgisch bedrijf kan stellen: wij bouwen voor allerlei groepen. Nu komt er opeens een externe die met overheidsgeld hier goedkope woningbouw neerzet. Dat is een bedreiging van het level-playingfield, want wij moeten tot nu toe die woningen neerzetten zonder rijkssteun.

De heer **Slot**: Er is geen bedreiging van het level-playingfield, want zonder die transactie zouden die mensen er niet gaan wonen. Een Belgische makelaar biedt de woningen niet voor dezelfde prijzen aan.

De **voorzitter**: Die makelaar kan zeggen: ik wacht tot de druk in Maastricht zo groot wordt dat ze vanzelf als gebraden kippetjes komen aanvliegen.

Mevrouw **Veenendaal**: De makelaar in België kan niet voor die prijs leveren omdat die alleen maar de normale lening kan krijgen. Het is ongelijk als de ene het te investeren bedrag goedkoper kan krijgen dan de ander, onder andere doordat de Nederlandse investeerder de borgstelling via het WSW heeft. Daar protesteren de projectontwikkelaars, ook hier in Nederland, tegen.

De heer **Slot**: Het zijn twee gescheiden markten. De Nederlander die er gaat wonen, zal dat niet doen voor de prijzen die een Belgische projectontwikkelaar vraagt, maar wel voor prijzen die overeenkomen met die van de Nederlandse sociale woningbouw.

Mevrouw **Veenendaal**: Mag er dan

alleen voor Nederlanders worden gebouwd en niet voor een Belg?

De heer **Slot**: De woningbouwvereniging mag volgens mij vragen dat iemand in Maastricht staat ingeschreven en dat kan ook een Belg zijn. Die Belg moet dan natuurlijk wel voldoen aan de criteria die ook voor Nederlandse ingeschrevenen gelden.

De **voorzitter**: Bedankt voor de informatie. Nu komen de heren Van Mens en Derwig aan het woord.

De heer **Van Mens**: Het rapport is goed doortimmerd en ook wat breedsprakig. Het gaat hier en daar erg toe naar structuren, terwijl wellicht van nut zou zijn om meer te focussen op het belang van de individu, de laag betaalde die graag een goede woning heeft. Vanuit dat perspectief met de bril van het Europees recht is vast te stellen dat er een divergentie is tussen hetgeen de Nederlandse overheid en de corporaties wensen en wat vanuit Europa tot ons komt. Door de economische dimensie en het gegeven dat juist het sociale dient te prevaleren boven het economische waardoor er alle aanleiding is een uitzondering te rechtvaardigen op de eisen die worden gesteld aan de economische invalhoek, met name de toepassing van artikel 87 over mededinging, lijkt er een grote taak voor de Nederlandse overheid te zijn om te proberen de laagbetaalden te doen huisvesten omdat er sprake is van een heel andere markt dan die waarop de projectontwikkelaars zich richten.

De **voorzitter**: Wie gaat daarover? Er wordt internationaal heel verschillend over gedacht. Het hangt af van de geschiedenis van een land en van de markt. Bepaalt Europa wat wij in Nederland onder laagbetaald moeten verstaan?

De heer **Van Mens**: In Europa bestaat de neiging om alles onder de noemer competitie en economisch welvaren te scharen en te stellen dat Nederland, waar de corporaties een groot goed zijn, moet voldoen aan alle criteria die in de mededingingsregels en in het Altmarksarrest staan. Ik denk dat de Nederlandse overheid een grote missie heeft aan Europa duidelijk te maken dat wij niet als

kind met het badwater moeten worden weggespoeld en alle aandacht moeten krijgen omdat de bijzondere positie van de laagbetaalden eigenlijk niet tot economische distorsies leidt.

De **voorzitter**: Stel dat dit wel zo is, maar dat wij in Nederland het belangrijker vinden dat in sommige steden de leefbaarheid van de buurten verbetert.

De heer **Van Mens**: Dan is het zaak van alle lenigheden gebruik te maken om een zodanige uitzonderingspositie te creëren en gebruik te maken van de toegelaten uitzonderingen, zoals die in 2000 in het arrest zijn gedefinieerd, om ervoor te zorgen dat wij toch kunnen bereiken wat wij willen, namelijk binnen de mogelijkheden van toegelaten staatssteun sociale woningbouw realiseren.

Mevrouw **Veenendaal**: In Nederland komt men op basis van het inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Moeten wij dan tussentijds gaan controleren of mensen na verloop van tijd nog wel recht hebben op die woning en niet misschien teveel zijn gaan verdienen?

De heer **Van Mens**: Wij zullen duidelijk moeten maken dat de Nederlandse sociale woningbouw met het primaire doel van de corporatie geen competitieve activiteit is. Daar zullen dan zekere criteria voor moeten worden gesteld. Daar is de Europese Commissie heel goed in.

Mevrouw **Veenendaal**: Op dit moment is er een overmaat aan sociale voorraad ten opzichte van de doelgroep. Europa kan zeggen dat er dus geen noodzaak meer is om lage inkomens te huisvesten.

De heer **Van Mens**: De realiteit is anders dan de cijfers, want er bestaat een enorme behoefte aan sociale woningbouw. Als er te veel sociale woningen zouden zijn, is dat uit te drukken in aantallen woningen, maar ook in budget. Waar het budget te hoog zou zijn, kunnen aanpalende activiteiten worden geëntameerd die eveneens onder de sociale paraplu vallen. Activiteiten die daar niet aan voldoen kunnen worden gestructureerd in aparte ondernemingen en er zijn weer

allerlei criteria waaraan die moeten voldoen zonder dat sprake is van verboden mededinging.

Mevrouw **Veenendaal**: Er zijn 2,4 miljoen sociale huurwoningen, terwijl er slechts 1,8 miljoen nodig zijn. Er is desalniettemin nog steeds een enorme behoefte aan sociale woningbouw doordat de verkeerde mensen in de verkeerde woningen zitten. Moeten wij daar dan wat aan doen?

De **voorzitter**: Uw redenering zou betekenen dat om concurrentievervalsing te voorkomen straks mensen met lage huurquoten uit de corporaties moeten worden gezet.

De heer **Van Mens**: Ik denk dat dit een noodzakelijke consequentie zou kunnen zijn, maar het gaat niet alleen om het aantal sociale huurwoningen, maar ook om de kwaliteit daarvan.

De heer **Van Bochove**: Het komt erop neer dat 600.000 huurders te goedkoop wonen en eigenlijk hun woning zouden moeten verlaten.

De heer **Van Mens**: Dat klopt in die zin dat als je zegt: wij willen een uitzonderingspositie en niet in het economisch segment van de normen van de EU vallen, wij zullen moeten bezien tot een zodanig definitie van de uitzondering te komen dat die niet in de competitie valt. Dan kan de redenering zijn dat mensen in sociale woningbouw niet aan de criteria voldoen om hun sociale nood in de competitieve sfeer op te lossen.

De heer **Derwig**: Men zou vanuit Europa wel wat willen regelen, maar zet nog niet echt door. In het rapport wordt dat gesignaleerd. Daar worden de zaken uit Ierland en Zweden aangehaald, die de Commissie tijdens lang heeft laten liggen. Wat dat betreft ligt er voor de Nederlandse overheid wel degelijk een mogelijkheid om tal van zaken zelf al te gaan organiseren. Dat is een van de belangrijkste punten uit het rapport in het Europese deel.

De **voorzitter**: Welke strategie zou u inzetten?

De heer **Derwig**: Het sluiten van een convenant waarbij de corporaties en de overheid partij zijn, zou de meest eenvoudige oplossing zijn. Dat

voorkomt langdurige wetgevings-trajecten en biedt op relatief korte termijn een oplossing.

De heer **Van Mens**: Het moet niet al een al te complexe regelgeving zijn, want wij hebben veel te veel. De overheid aan de ene kant en de corporaties aan de andere zouden zich tot een bepaald controleerbaar en helder beleid moeten verbinden in een aantal algemene regels omschreven.

Mevrouw **Veenendaal**: De overheid op welk niveau?

De heer **Van Mens**: Dat is een andere discussie. Voorkomen moet worden dat daar waar de gemeente partij is bij de sociale woningbouw zij tevens het controlerende orgaan is.

De **voorzitter**: Wat moet in het convenant worden geregeld?

De heer **Van Mens**: Bepaalde dingen behoren tot de kernactiviteiten. Die behoeven waarschijnlijk een herformulering. Het is van belang die niet heel rigide en limitatief te omschrijven, maar wel zo dat duidelijk is welke die zijn. Daarnaast moet het convenant ruimte geven voor een zodanige formulering van de nevenactiviteiten dat die sporen met het Europees recht zoals wij dat thans interpreteren en dat de corporaties zich niet gekneveld voelen door de tucht van de overheid.

De **voorzitter**: Dit lijkt op het BBSH onder de noemer convenant. Wat is het verschil?

De heer **Van Mens**: Ik kan mij voorstellen dat de totstandkoming van een BBSH een langzame moeilijke weg is. Een convenant heeft meer een privaatrechtelijke invalshoek waarbij men niet zo vast zit aan allerlei privaatrechtelijke uitgangspunten. Als u dat mij verzoekt, zal ik daar graag een nadere aanzet voor leveren. Ik denk dat het mogelijk moet zijn door enerzijds een enuntiatieve omschrijving van de kernactiviteiten en een limitatieve maar redelijke opsomming – om kneveling te voorkomen – van de nevenactiviteiten, waarbij ik mij kan voorstellen dat er ook nog een soort minimumregel wordt ingebouwd, want er wordt altijd

gepalaverd over het te buiten gaan van taken. In andere rechtsdisciplines is het heel gebruikelijk dat men van een budget maximaal een bepaald aandeel aan bepaalde zaken mag besteden, want dat is in absolute en in relatieve zin dan een overzichtelijke hoeveelheid neventaken. In het belastingrecht bestaat de uitdrukking: uitsluitend of nagenoeg uitsluitend. Dat betekent 90% of meer.

Je kunt zeggen: jullie moeten niet alleen maar nadenken en spinnen, maar jullie moeten ook bepaalde prestaties leveren. Ik denk dat u met de corporaties als u in vriendschap met ze aan de tafel gaat zitten en het uit het politieke gekrakeel haalt veel sneller tot resultaten zal komen.

De **voorzitter**: U bedoelt met Aedes?

De heer **Van Mens**: Dat gaat ook zo met verdragen. Dan sluit je een basisverdrag met A en zeg je tegen B dat die zich er ook bij kan aansluiten. Doe je dat niet dan heb je een probleem.

Mevrouw **Veenendaal**: Het zou ook een overeenkomst kunnen zijn tussen de VNG en Aedes, waarin de controle of het wordt uitgevoerd bij de rijksoverheid komt te liggen.

De heer **Van Mens**: Dat is een positief amendement van het convenant.

De **voorzitter**: Ik heb er moeite mee te gaan onderhandelen met een vereniging over een convenant dat leden bindt die er geen zeggenschap over hebben.

De heer **Van Mens**: Zo naïef zal het niet zijn. Er is dan een derde beding dat de leden van Aedes het zullen volgen en Aedes heeft zich daarvoor dan sterk gemaakt. Die heeft in dat geval heus wel met zijn achterban gepraat.

De **voorzitter**: Het probleem is vervolgens dat je daarmee met de top van een club waar heel veel discussie over is iets afsprekt waar alle individuele leden aan zijn gebonden.

De heer **Van Mens**: Dat zou u niet eens hoeven te regardereren omdat u zegt: wij willen een "decisionmaking-power". U heeft ook een beetje haast, want de Europese wetgeving

en de Europese rechtspraak is aan het uitkristalliseren. In zekere zin kunt u rechten ontleen aan het precedent. Als u het goed geregeld hebt, kunt u zich beroepen op een uniek en mooi systeem in Nederland en een overgangstermijn van tien of vijftien jaar bedingen.

Mevrouw **Veenendaal**: Vanuit die positieve inzet er met de corporaties uit te komen, zou je kunnen denken dat er daar waar de opgaven in de herstructureringswijken heel hoog zijn en soms financiële problemen bestaan misschien fiscale prikkels mogelijk zijn. Is daar als prikkel iets als een overdrachtsbelasting mogelijk?

De heer **Van Mens**: Er bestaan op dit moment privileges. Een belangrijke is het niet verschuldigd zijn van vennootschapsbelasting, maar er zijn er nog veel meer, ook indirecte die aan corporaties zijn gegeven en die zitten in het verdomhoekje bij Europa omdat die in strijd zijn met de mededingingsregels. Men kan dan denken aan leningen en subsidies. Het is een scala aan "incentives" waar mogelijk oppositie tegen zal bestaan.

Mevrouw **Veenendaal**: Wij kennen geen subsidies als prikkel.

De heer **Van Mens**: Daar waar gemeenten corporaties in een voordelige positie brengen bij het verkrijgen van grond zou men kunnen spreken van subsidie.

De **voorzitter**: U zegt dat er haast is bij die convenanten. Ik heb bij het milieubeleid begrepen dat Europa met convenanten niets kan omdat die geen status hebben en de Europese regelgeving daarboven gaat.

De heer **Van Mens**: De vraag is in hoeverre een convenant afdwingbaar is en op welk niveau. Het grote verschil tussen de milieuwetgeving en de woningbouwcorporaties is dat regelgeving in het laatste geval nog tamelijk onontgonnen gebied is.

De **voorzitter**: U zegt dat het helemaal dichtgeregeld is in de volkshuisvesting en daarom kiest u voor een convenant. Wat ik vooral heb horen zeggen, is dat het probleem is dat wij harde grenzen hebben geformuleerd en niet

bijvoorbeeld een ruimte van 10% hebben gegeven. Het is een interessante gedachte de harde grenzen kwijt te raken zonder allerlei risico's te lopen.

De heer **Van Mens**: Dat is hoe dan ook mogelijk, los van een convenant. Ik wil niet verhehlen dat er ook een psychologische reden is om misschien van het BBSH af te komen, want het is allemaal politiek wat belast geraakt. Dan gaan wij uit van de vrije wil en de bereidheid van de corporaties om daaraan mee te werken. In dat geval raken wij los van de overregulering en de politieke stellingnames. Ik denk dat leden van deze commissie zo in staat zijn om een synthese te maken die in de tijd en complexiteit veel effectiever en sneller toepasbaar is en ook makkelijker is bij te stellen bij knelpunten, want voor die situaties zijn ook afspraken te maken. Dan haal je het voor een deel uit de publiekrechtelijke sfeer en kom je veel flexibeler tot een oplossing. Ik weet dat die bereidheid bestaat.

De **voorzitter**: Dank u voor uw bijdrage.

Nu gaan wij meer inzoomen op sturing, toezicht en de betekenis voor de regelgeving met als eerste de heer De Ru.

De heer **Van Bochove**: Het RIGO-rapport opent met het CDA-rapport "Investeren in de samenleving" en dat heeft te maken met de omschrijving die het rapport geeft van de maatschappelijke onderneming. Waarom dit rapport en wat ziet u precies als maatschappelijke onderneming?

De heer **De Ru**: Ik vertegenwoordig niet als zodanig het Wetenschappelijk Instituut. Wel heb ik ten behoeve daarvan een rapport geschreven over de juridische vormgeving van de maatschappelijke onderneming. Daar is al zo'n tien jaar discussie over gevoerd door politicologen en sociologen onder het motto: er is meer tussen markt en overheid en dat is de maatschappelijke onderneming.

Het begrip onderneming is vanuit het recht heel divers, maar ook heel open. De Europees rechtelijke definitie is: ieder die een economische activiteit verricht. Hier gaat het bijvoorbeeld over het verhuren van woningen, maar ook andere

activiteiten en daarmee is een corporatie zondermeer een onderneming. Het zijn dus ondernemingen die een privaatrechtelijke rechtspersoonlijkheid hebben. Daarvoor bestaat een gesloten stelsel in het BW. Stichtingen, verenigingen en vennootschappen zijn de hoofdvormen.

Je kunt niet daarbuiten een maatschappelijke onderneming oprichten. Wel als die tevens een rechtspersoon in de zin van het BW is. Die rechtspersoon is nodig om zelfstandig in het rechtsverkeer te kunnen optreden. Een maatschappelijke onderneming streeft een maatschappelijk doel na, dat parallel loopt met het algemeen belang. Dat is een heel belangrijk gegeven en bij de corporatie is dat goed te zien. Er staat in de grondwet: "Bevordering van voldoende woninggelegenheid is voorwerp van zorg der overheid" (artikel 22, lid 2). Dat is dus het algemeen belang. Corporaties doen dat, maar het zijn traditioneel ondernemingen uit het particulier initiatief. Ze doen meer dan wat in artikel 22, lid 2 staat, zoals zorg- en eventueel onderwijsvoorzieningen. Dat zijn echter eveneens maatschappelijke taken die parallel lopen met het algemeen belang.

De eerste eis is dus een onderneming, de tweede een maatschappelijk doel, de derde is een privaatrechtelijke rechtspersoon en de vierde eis is dat ze goederen en diensten voortbrengen en als vijfde: waarvan de winst niet wordt uitgekeerd, maar ten volle wordt aangewend voor het maatschappelijk doel van de onderneming. Er wordt dus geld verdiend en dat mag, maar het wordt teruggeploegd in die maatschappelijke activiteit en in beginsel niet uitgekeerd aan kapitaalverschaffers. Er is echter een groot probleem en daarom was de studie gevraagd: hoe waarborg je die laatste eis. Juristen zeggen dat die niet te waarborgen is.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik ben kwijt waarom u die vijf eisen formuleert.

De heer **De Ru**: Er is al heel lang gesproken over maatschappelijke ondernemingen. In de Babylonische spraakverwarring die is ontstaan, stellen juristen: als wij iets willen met dat verschijnsel moeten er ook rechtsgevolgen aan verbonden zijn. Het moet dus duidelijk omschreven zijn en je moet aan eisen voldoen

om aan dat concept rechtsgevolgen te kunnen geven. Dat wil zeggen dat er regels voor kunnen gelden, want dan is het gedefinieerd en dat er rechten en plichten kunnen worden ontleend aan het gebruik van dat begrip.

Mevrouw **Veenendaal**: Moet er dan een aparte rechtspersoon met genoemde eisen in het leven worden geroepen?

De heer **De Ru**: Ja, maar met een kanttekening. Wij kennen een gesloten systeem van rechtspersoonsvormen. Daar mag je niet buiten treden. Als wetgever kun je zeggen: ik maak een nieuwe rechtspersoon. Dat is niet verstandig, want dan zeg je: er is de rechtspersoon maatschappelijke onderneming, zijnde MO in plaats van bijvoorbeeld NV. Dan is er jarenlange jurisprudentie nodig en uitleg van bepalingen door partijen en de rechter om te weten wat dat precies betekent. Dat geeft veel onzekerheid. Waarom niet gewoon aangesloten, zoals dat ook in het buitenland gebeurt, bij de bestaande rechtspersoonsvormen, met name stichtingen, verenigingen en vennootschappen, door te stellen: je kunt een stichting zijn, maar als je aan de eisen van een maatschappelijke onderneming wilt voldoen en dat predikaat erbij wil hebben om stichting/maatschappelijke onderneming te zijn, is er een aantal vereisten waaraan je moet voldoen. Dan is het een variant van bijvoorbeeld de stichting.

Mevrouw **Veenendaal**: Wat zou de reden zijn om dat achter de schuine streep erbij te willen?

De heer **De Ru**: Als voorbeeld zal ik het toespitsen op de corporaties. 90% van de woningbouwcorporaties zijn stichtingen. In het BW is de stichting eigenlijk een lege huls. Het is niets anders dan een rechtspersoon met een bestuur die niet tot doel mag hebben het uitkeren van winsten aan de betrokkenen. Als je dat contrasteert met de vennootschap zie je dat die een enorm uitgebreide regeling heeft. Dat is overigens een typisch Nederlands product. De VOC was de eerste vennootschap ter wereld. Dat heeft zich aardig uitgekristalliseerd in het BW en in allerlei landen vind je vennootschappen. De stichting is nog steeds diezelfde lege huls en dat

is vervelend, want als je een stichting tegenkomt in het rechtsverkeer weet je helemaal niet hoe die stichting is ingericht. Bij de vennootschap weet je dat heel precies. Dan weet je wat de bevoegdheid van bestuurders is, dat er een Raad van Commissarissen is en dat er een Ondernemerskamer is die toezicht houdt en waar men kan klagen, dat er enquête-recht is en dat er transparantie is via het jaarrekeningrecht. Al die verplichtingen voor de vennootschap maken dat het volstrekt duidelijk is wat de vennootschap in huis heeft en wat je mag verwachten.

Bij stichtingen staat dat helemaal in de kinderschoenen omdat er door de wetgever nooit enige nadere regeling is gegeven. Juristen stellen dat juist op het belangrijke terrein van maatschappelijk ondernemen, van goede doelorganisaties, woningcorporaties, scholen en gezondheidszorg, het publiek wil weten wat de rechtspersoonsvorm in beginsel in huis heeft. Het reguleren daarvan in het BW heeft een enorm voordeel, want de minister wil wel zaken doen met de woningcorporatie als die voldoet aan gestelde eisen. Veel van die eisen zijn voor de vennootschap geformuleerd, maar omdat de corporaties geen vennootschappen zijn maar stichtingen, moeten die eisen nu in een aparte regeling van de minister worden neergelegd om te kunnen gelden voor die speciale organisatie. Het grote voordeel van het regelen van de maatschappelijke onderneming in het BW is al meteen deregulering in al die afzonderlijke wetten, maar vooral ook de herkenbaarheid van de rechtsvorm.

Mevrouw **Veenendaal**: Zou het betekenen dat je bij de corporaties zou kunnen afzien van de toelating in het BBSH, want dat zou je dan in die regeling kunnen regelen?

De **voorzitter**: Het zou jammer zijn als de heer De Ru niet eerst even de redenering afmaakt. Hoe zet je die maatschappelijke onderneming neer, wat betekent dat precies en hoe werkt het uit?

De heer **De Ru**: De belangrijkste betekenis van een maatschappelijke onderneming is ten eerste dat er een maatschappelijk doel is dat niet kan worden veranderd. Nu is het bestuur van de stichting vrij het doel te wijzigen. Maar je wilt graag dat

maatschappelijke ondernemingen blijvend hun doel behartigen en dat niet een geveer van giften moet toezien dat er plotseling een ander doel is waar het geld naartoe gaat. De doelstelling moet dus goed en onveranderlijk binnen bepaalde grenzen zijn vastgelegd. Het tweede is dat er binnen dat maatschappelijke doel winst kan worden gemaakt. Dan moet ook blijvend zijn vastgelegd dat die winst naar het maatschappelijke doel gaat. Daarvoor geldt bij de vennootschap dat het niet vastgelegd kan worden op dit moment, want de aandeelhouders beslissen dwingendrechtelijk over de aanwending van winst en die kunnen ook de statuten wijzigen. Als je die twee zaken bij wet vastlegt, is het niet meer toegestaan om buiten de maatschappelijke onderneming te treden en dat te wijzigen.

Men is niet gedwongen voor het predikaat maatschappelijke onderneming te kiezen, al kan het wel zo zijn dat de Woningwet stelt dat men alleen een corporatie kan zijn als wordt gekozen voor een maatschappelijke onderneming. Tal van organisaties zullen toch graag voor die vorm kiezen omdat men dan tegen het publiek kan zeggen: wij zijn een gerenommeerde goededoelenorganisatie; wij kiezen voor een maatschappelijke onderneming en daarmee heeft u als giftgever de garantie dat wij ons doel niet zullen wijzigen en dat wij de middelen die wij vergaren en eventuele winsten blijvend zullen aanwenden voor het doel. Dat is zonder die wetwijziging in het BW niet mogelijk.

De heer **Van Bochove**: Een volgende stap gaat om het intern toezicht van de maatschappelijke organisatie versus de stichting die wij nu kennen. Het intern toezicht is nu vaak een Raad van Toezicht. In het rapport komt men zelfs tot twee vormen van toezicht.

De heer **De Ru**: De ene is de onafhankelijke Raad van Commissarissen. Anderzijds kan men zeggen: er zullen belanghebbenden betrokken moeten zijn bij de activiteiten van de maatschappelijke onderneming. Dat zal voor iedere maatschappelijke onderneming anders liggen. Ook is de vraag hoe je die belanghebbenden erbij betreft, maar er is een verplichting voor het bestuur om daar een regeling voor te treffen. In

het geval van de corporatie zouden dat de gebruikers ofwel huurders zijn en anderen die op enige wijze betrokken zijn bij de activiteiten. Het toezicht op het toezicht loopt via de Ondernemerskamer, zoals bij de vennootschap waar toezicht is op de Raad van Commissarissen.

De **voorzitter**: Eerder stelde mevrouw Veenendaal de vraag of een keuze voor die constructie betekent dat een groot deel van de regelingen in het BBSH weg kan.

Mevrouw **Veenendaal**: Misschien kan het BBSH helemaal weg omdat alles wordt omschreven via het maatschappelijk ondernemen.

De heer **De Ru**: Dat is juist, maar ik heb niet alle bepalingen in het BBSH daarop gecontroleerd. Een groot aantal bepalingen in het BBSH waarvan wij vinden dat die sowieso met steun van de wetgever bij een maatschappelijke onderneming geregeld moeten zijn, wordt dan overbodig. Het zou mij niet verbazen als wat overblijft tot een kantje A4 beperkt kan blijven.

De **voorzitter**: Wat zou daarop nog wel geregeld moeten worden?

De heer **Van Bochove**: U zei dat benoeming tot maatschappelijke onderneming een stuk vrijheid geeft aan die onderneming. Hoe verklaart u de mogelijkheid dat een ander daarin kan sturen, want het BBSH is vooral bedoeld als een spoorboekje voor de overheid om te sturen op de corporatie, maar in uw redenering is dat een zelfstandige onderneming?

De heer **De Ru**: Dan moet ik iets zeggen over het sturingsconcept in het rapport. Wij hebben in tamelijk algemene termen gesproken over het BBSH en de maatschappelijke onderneming. Daar zou ik nog een conclusie aan willen verbinden voor ik verder ga over de sturing. Volgens mij zou het regelen van een maatschappelijke onderneming een grootschalige deregulering zijn. Dan moet minister Donner wel haast maken. Wij hebben hem het rapport aangeboden, zowel dat van het CDA als het meer juridische deel alleen van mijn kantoor. Daar was hij buitengewoon enthousiast over. Als alles straks in het BW staat, is er alle reden het BBSH op te schonen.

Is er dan meer aan de hand dan alleen een opschoning van regelgeving? Ja, want achter het concept van de maatschappelijke onderneming steekt eigenlijk het besef dat – zeker geldt dat voor de woningcorporaties – dat het gaat om privaatrechtelijke zelfstandige entiteiten waarbij de vraag rijst of de overheid nog wel de sturingspretentie moet hebben die de overheid van nature had in de jaren 60 en 70, waarna de dereguleringsoperatie tot stand kwam en de Commissie Geelhoed korte metten moest maken met die sturingspretentie. Er was ooit het rapport "De interveniërende staat" dat de vraag stelde of de staat nog moet willen sturen.

Nu gaat dit rapport over sturing. Er wordt gevraagd naar sturingsmodellen. Dan gaat het eerst om de vraag wie hier actief zijn. Dat zijn corporaties die maatschappelijke onderneming zijn, met alle eisen die daarbij horen en dat zijn private instanties. Welke sturingspretentie kan de overheid ten aanzien daarvan hebben? In principe heel weinig, als de betreffende organisatie handelt vanuit een maatschappelijk doel. Die belangen lopen parallel en daarover zou veel overleg moeten zijn tussen de onderneming en de staat. Dat is een kwestie van goede afspraken maken en dan is de vraag op welk niveau dat moet.

Het rapport zegt dat de ministerieel verantwoordelijkheid bij efficiency en effectiviteit tekort schiet. Als je denkt in termen van sturingspretenties zou je geneigd zijn te zeggen dat de minister nu instrumenten moet krijgen, maar dat is niet de bedoeling van het rapport. Dat stelt dat men om dat probleem op te lossen het niveau in ogenschouw moet nemen. Dan zouden de gemeenten actiever moeten zijn, want er zou meer overeenstemming moeten bestaan over de activiteiten van gemeenten en de corporaties. Op dat niveau zouden dus de plannen en de budgetten dienen te worden vastgesteld, met een gekwalificeerd adviesrecht voor de gemeenten, inclusief een mediation. Ik vraag me af waarom men niet kiest voor arbitrage, want dat geeft veel meer duidelijkheid, maar dat is een technisch juridisch detail. Op lokaal niveau wordt dan in belangrijke mate het beleid bepaald naar gelang de behoeften op het lokale niveau met betrekking tot wonen en eventueel zorg, onderwijs en zo meer.

Het is dus niet een sturingspretentie in de zin van nu gaan wij dit aansturen, want het concept is dat de corporatie zelfstandig is. Daarom begrijp ik dat het rapport begint met de definitie van een maatschappelijke onderneming. Dat benadrukt de eigen zelfstandigheid.

De heer **Van Bochove**: Dat leidt ertoe dat de opstelling vanuit landelijke regelgeving uiterst bescheiden is. Je probeert vooral op lokaal niveau tot convenanten te komen waarin wordt vastgelegd wat de afspraken zijn. Op het moment dat partijen het niet eens kunnen worden (geldt dat over en weer?) is er een vorm van arbitrage.

De heer **De Ru**: Ja, hier is dat helaas mediation, maar in ieder geval een methode om het conflict op te lossen. Er staat ook dat als het gemeentebestuur niet binnen een bepaalde tijd reageert, het plan of het budget van kracht is.

De heer **Van Bochove**: Vorige week hebben wij bij de probleemstelling een aantal keren gehoord dat gemeenten niet mee willen werken waar corporaties onmiddellijk klaar staan. Het is lastiger om die aan te sturen vanuit de corporaties dan andersom.

De heer **De Ru**: Ja. Dat wil niet zeggen dat het Rijk op de nek van de gemeenten moet springen, want die zijn in ons stelsel behoorlijk autonoom en dat moeten wij niet meteen ondergraven. Dat het belang van volkshuisvesting en aanverwante belangen die door corporaties worden behartigd grote belangen zijn, is duidelijk, want die staan in de grondwet, maar de taken dienaangaande liggen vooral op lokaal niveau. Daar moet de corporatie de gemeente prikkelen om mee te doen. Als een overheid op dat niveau niet wil, is het een probleem van de lokale democratie.

Mevrouw **Veenendaal**: Ik hoor u een positieve samenvatting geven van het rapport die ik niet herken, al ben ik het eens met wat u zegt. Ik zie ook dat de overheid weinig bevoegdheden heeft inzake de corporaties, maar u zegt dat dit niet in overeenstemming is met wat er in het rapport staat. U zegt dat sturing eigenlijk ook een moeilijk onderwerp is.

De heer **De Ru**: Ik heb geprobeerd het rapport te begrijpen en dat neergelegd in een samenvatting die ik u kan geven. Mij was gevraagd een document te leveren, maar dat lukte mij door omstandigheden niet, maar ik heb mij wel van mijn taak gekweten. U krijgt een stuk van vier pagina's waarin enerzijds een samenvatting staat van het rapport en anderzijds mijn conclusies. Ik heb geworsteld met het rapport en zeg dat ik het een goed en verstandig rapport vind. Dat komt omdat als het woord sturing in de titel staat dat rapport in ieder geval niet is ingegeven door het ouderwetse beeld van sturingspretentie. Als ik na lezing van het rapport me probeer voor te stellen wat men nu eigenlijk wil, kom ik tot de conclusie dat men stelt dat het volgende moet gebeuren. De corporatie bepaalt een budget en een plan; de gemeente geeft een gekwalificeerd advies of heeft in ieder geval een adviesrecht en onderlinge afstemming wordt gewaarborgd door de mediator. Uitbreiding van de taken is gerechtvaardigd, stelt men, evenals het matchen van middelen, intern toezicht door een toezichthouder en extern door de ministeriele verantwoordelijkheid voor het systeem. Dat laatste heeft dus geen betrekking op sectorspecifieke inhoudelijke regels maar op het functioneren van dit systeem. Als het rapport begint met de maatschappelijke onderneming en als daar dus kennelijk veel waarde aan wordt gehecht, begrijp ik dat het toezicht van de minister beperkt is tot het systeem.

De **voorzitter**: U ziet bij het toezicht ook een rol weggelegd voor de Ondernemerskamer van het gerechtshof. Mijn ervaring is als het gaat om stichtingen en ondernemingen dat dit niet veel voorstelt.

De heer **De Ru**: Omdat het wettelijk niet is geregeld.

De **voorzitter**: Ook voor bedrijven stelt het niet veel voor.

De heer **De Ru**: Daar ben ik het niet helemaal mee eens.

De **voorzitter**: In verband met de tijd moeten wij daar een andere keer verder over discussiëren. Dank u voor uw komst en fijn dat u het stuk ons nog doet toekomen. Dan kunnen wij dat gebruiken.

Wij gaan verder met de heer Helderman. U werkt bij de universiteit van Rotterdam en bent een van de auteurs van de onderliggende studie naar de maatschappelijke dienstverlening.

De heer **Van Bochove**: Wat is volgens u een maatschappelijke onderneming?

De heer **Helderman**: Ik kan de omschrijving zoals het CDA die in het rapport geeft onderschrijven.

De heer **Van Bochove**: De sector vertaalt zich nu vooral in stichtingen en een enkele verenigingen die als het ware de sector runnen. De heer De Ru heeft aangegeven dat er een plusje op moet komen om ze ook enige positie te geven. Deelt u die mening?

De heer **Helderman**: Ik denk dat die plus een hele goede aanvulling zou zijn, vooral om de juridische grondslag nader te preciseren door een bijzondere rechtspersoon te creëren. De verenigingen en stichtingen komen vooral voort uit de historische ontwikkeling van wat wij nu maatschappelijke ondernemingen noemen. Die echt een goede positie geven tussen overheid en markt, tussen publiek en privaats, is nog steeds niet gelukt en dat wordt wel in toenemende mate belangrijk.

De heer **Van Bochove**: Corporaties zijn dus bijzondere maatschappelijke ondernemingen, met nadruk op ondernemingen, aangestuurd door het BBSH dat tamelijk gedetailleerd voorschrijft wat de corporaties wel of niet moeten. Is het wel passend dat de overheid zo dicht op de bedrijfsvoering van een onderneming gaat zitten?

De heer **Helderman**: De woningbouwcorporaties zijn misschien nog wel meer bijzonder dan andere maatschappelijke ondernemingen. Dat heeft te maken met dat in andere sectoren waarin maatschappelijke ondernemingen actief zijn er veelal nog een collectieve bekostiging plaatsvindt. Dat is hier niet het geval. Corporaties werken vrijwel volledig met eigen inkomsten en huuropbrengsten. Er zit een groot maatschappelijk vermogen achter. De ondernemende kant zou niet zo ingewikkeld moeten zijn, behalve dan het feit dat de tucht van de markt

hier ontbreekt. De complexiteit zit vooral in het maatschappelijke deel van dit concept. Om die reden mag een overheid voorwaarden stellen en toezicht houden.

De heer **Van Bochove**: Ik zou de redenering kunnen omkeren. Daar waar gezondheidszorg en onderwijs nog een heel sterk regulerende en subsidiërende structuur kennen, kan je je controle, sturing en toezicht nog wel voorstellen. Hier is sprake van een zelfstandige onderneming, weliswaar met wat men noemt maatschappelijk kapitaal, maar daar kun je vraagtekens bij stellen, los van de overheid en zonder subsidies. Waar bemoeit de overheid zich dan nog mee?

De heer **Helderman**: Dan zou je bijna op een opting-out-variant komen. Het bijzondere aan de corporaties is dat ze dat maatschappelijk gebonden of bestemd vermogen hebben opgebouwd in het verleden door gunstige leningsfaciliteiten, subsidies en zo meer. De politieke vraag is vervolgens wat je met dat vermogen wil doen. Dat is een discussie die ook in het RIGO-rapport wordt gevoerd. Willen wij het werkdomein uitbreiden naar andere sectoren, naar andere vormen van dienstverlening, willen wij maatschappelijk vastgoed definiëren? Houden wij dat maatschappelijk bestemd vermogen? In internationaal verband is het bijzondere van het Nederlandse stelsel dat daarin zoveel vermogen is opgebouwd dat privaatrechtelijk is ondergebracht, maar dat nog steeds als publiek vermogen wordt beschouwd.

De heer **Van Bochove**: In uw redenering is de legitimiteit dat het als vereniging begonnen organisaties zijn, die als het ware met dubbeltjes en kwartjes woningbouw hebben gepleegd. Na de Tweede Wereldoorlog zijn wij op grote schaal met subsidies aan de slag gegaan en is er heel veel maatschappelijk kapitaal van ons allemaal ingebracht om ervoor te zorgen dat er gebouwd werd. Vervolgens hebben wij in 1995 via de bruteringsafschied van elkaar genomen, maar het zijn organisaties gebleven waar heel veel van ons geld naar toe is gegaan. Dat legitimeert dat de overheid daar in een zekere vorm betrokken bij wil blijven.

De heer **Helderman**: Ja. Dan kom je bij de sturingsconcepten in verband met de vraag hoe je daar controle op houdt en of je daaraan een bestemming kan verbinden, want toezicht is in feite geen sturingsinstrument. Mijn analyse, en ook die van de VROM-raad en die in de WIR-verkenning, is dat je moet sturen op datgene waarmee je wilt sturen en waar het sturingsdilemma ligt. Dat is in dit geval de activering van het vermogen van corporaties. Er zijn veel corporaties die nu onvoldoende investeren.

Mevrouw **Veenendaal**: Hoeveel zijn dat er?

De heer **Helderman**: Ik heb daar geen precieze gegevens over. Ik denk dat het rapport van het RIGO daarvan wel een goede analyse maakt. De laatste tijd zijn er naar aanleiding van de WIR-verkenning, het SER-rapport en de Commissie De Boer veel bijeenkomsten geweest. Daar zitten steeds dezelfde corporaties. Ik schat dat er zo'n 100 actieve corporaties zijn. Veel corporaties zie je nooit op dat soort bijeenkomsten en die potten hun vermogen op.

Mevrouw **Veenendaal**: Dat kan meerdere oorzaken hebben. Hoe stelt u zich het activeren van dat maatschappelijk vermogen voor als het een privaatrechtelijke organisatie is?

De **voorzitter**: Er wordt opgeworpen dat er te weinig innovatie is, dat wij eerder innovatie frustreren dan die uit lokken. Hoe krijgen wij niet actieve corporaties in beweging c.q. hoe krijg je het geld actief. Hoe moet je organiseren dat wij activerend toezicht hebben in plaats van corrigerend?

De heer **Helderman**: Het gaat om de vraag hoe wij kunnen sturen. Er zijn twee uitersten: het collegesluitendstelsel aan de ene kant – waar de arbitrage al in zit, maar dat ligt bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en zit sterk tegen de saneringskant aan – en aan de andere kant hebben wij vrijwillige initiatieven van corporaties, zoals het Woninginvesteringsfonds dat op dit moment onvoldoende van de grond komt.

Na de bruteringsdiscussie is er een discussie gevoerd over herverdeling van vermogens. Dat was eigenlijk met de

bruteringsdiscussie al een gepasseerd station. Toen kwam er een discussie over matching van vermogen, het brengen van de middelen naar de plekken waar de taken het meest urgent zijn. Dat is een vorm van allocatieve efficiency. Je kan een stap verder gaan en een innovatieve efficiency trachten te bewerkstelligen door middel van een heffing op het corporatievermogen zoals de VROM-raad voorstelt in het rapport "Omgaan met overmaat". Ik denk dat dit een heel interessante weg is omdat het namelijk een sturingsinstrument is op het vermogen. Het is een vorm van economische sturing in feite. Dat vormt in dit geval het dilemma.

Bovendien zouden corporaties die kunnen aantonen dat ze wel voldoende maatschappelijk rendement bewerkstelligen een vrijstelling van die heffing kunnen krijgen. Dat is ongeveer het voorstel van de VROM-raad. Het interessante van zo'n instrument is dat het stuurt op het punt waar het sturingsdilemma ligt, namelijk in economische zin en allerlei gedragsregulerende instrumenten niet meer nodig zijn. Verder komt het dan aan op vormen van communicatieve sturing, onderhandelingen en overleg en dat zal vooral op lokaal niveau moeten plaatsvinden.

De heer **Van Bochove**: Sturen kun je langs twee lijnen. Je kunt heel streng zijn via de rijksregels, door bijvoorbeeld het BBSH nog zwaarder te maken. Het kan ook door sturing op lokaal niveau. De heer De Ru zei: je moet vooral zorgen dat je lokaal goede afspraken maakt; dat daar prestaties worden geleverd.

De heer **Helderman**: Daar ben ik het helemaal mee eens. Dan nog zie je op lokaal niveau soms een gigantische verdraging optreden en partijen er niet uitkomen. Daar heeft het RIGO de mediation voor voorgesteld. Dat zit overigens ook in het voorstel van de VROM-raad en zou je heel goed kunnen koppelen aan zo'n heffingsinstrument.

Een tweede voorwaarde is dat je heel duidelijk het domein van corporaties moet begrenzen. De corporaties hebben natuurlijk een enorm vermogen en zouden als de kip met de gouden eieren kunnen worden beschouwd. Dat geeft ook een lokale overheid incentives om daar dingen mee te doen waarvoor

het vermogen niet bestemd was. Er zijn bijvoorbeeld analyses gemaakt dat in de stedelijke herstructurering door de overheid een zodanig hoge kwaliteit wordt verlangd dat er een gigantische onrendabele top ontstaat en de corporaties die moeten bijpassen. Om dergelijke conflicten te voorkomen moet je de bestemmingsplicht helder omschrijven en het daartoe beperken. Gekoppeld aan de heffing bestaat de mogelijkheid van projectsteun waarbij je in risicodragende projecten door middel van steun uit zo'n fonds een deel van de risico's kan dekken.

De heer **Van Bochove**: Corporaties hebben hier vorige week gezegd dat de discussies over hun vermogens overdreven zijn, want men gaat uit van kortetermijnvisies, maar als zij bezien wat ze de komende 20 tot 30 moeten investeren, is hun vermogen aanmerkelijk geringer. Is dan uw pleidooi: definieer helder wat je wel en niet moet, je wel en niet kan verwachten? Levert dat een bijdrage om inzichten te krijgen?

De heer **Helderman**: Wat dat betreft vind ik de stap die is gemaakt in het RIGO-rapport om uit te gaan van wat corporaties jaarlijks te besteden hebben met heldere parameters en als die veranderen verandert dat beeld ook, een verheldering van de discussie. Sinds de bruteringsdiscussie wij over vermogensovermaat, maar wij weten eigenlijk niet wat we nodig hebben voor de komende 20 of 30 jaar. Voor het eerst wordt waargemaakt, en dat is uniek aan de Nederlandse corporatiesector, ook in internationaal opzicht, dat er wel eens een revolvingfund, een zichzelf subsidiërend systeem, zou kunnen zijn.

Mevrouw **Veenendaal**: U zei dat de projectsteun beter zou moeten werken. In de sector hoor je steeds dat daar waar een probleem is – soms duurt het een half jaar soms driekwart jaar – ze er wel uitkomen met elkaar. In een enkel geval is het problematischer. Die projectsteun betekent ook dat je eigenlijk gaat ondersteunen dat een corporatie niet bedrijfsmatig bezig is. Een bedrijf zou zichzelf moeten runnen.

De heer **Helderman**: Ik denk dat de mate waarin een corporatie efficiënt opereert een eerste verantwoordelijk-

heid is van de interne toezichthouder met een externe toezichthouder in het verlengde daarvan en dat niet de overheid zo dicht op de bedrijfsvoering moet zitten.

De **voorzitter**: Hoe kijkt u aan tegen de breedte van het werkveld? U zegt dat het heel belangrijk is dat het domein helder wordt afgebakend, want dan kan je op lokaal niveau afspraken maken. Wat spreekt u het meeste aan in verschillende voorstellen over domeinverbreding?

De heer **Helderman**: De maatschappelijke vastgoedvariant en de maatschappelijke dienstverleningsvariant staan vlak naast elkaar. De actieve corporaties bewegen zich op beide terreinen. De maatschappelijk vastgoedvariant is een hele interessante. Dan moet je afbakenen wat maatschappelijk vastgoed is: bijvoorbeeld onderwijs, welzijn, zorg. In het rapport staat dat corporaties zich dan ook met ziekenhuisgebouwen moeten bezighouden. Toevallig ben ik ook actief in de gezondheidszorg en weet dat investeren in ziekenhuizen een van de meest ingewikkelde vastgoedprojecten is.

De **voorzitter**: Dat is een brug te ver?

De heer **Helderman**: Dat weet ik niet. Als wij kunnen vaststellen wat onder maatschappelijk vastgoed valt, ligt daar een heel interessante en ambitieuze professionaliseringsslag voor corporaties. Op het gebied van dienstverlening is het veel diffuser. Wij zijn het er allemaal wel over eens dat een corporatie zich niet moet bezighouden met het actief verlenen van zorg, al dan niet in medische zin.

De **voorzitter**: Eerder kwam aan de orde dat het in de volkshuisvestingssector nogal is dichtgeregeld. Dat vindt u onzin?

De heer **Helderman**: Volgens mij is de discussie over regulering of deregulering niet de juiste en moet je slim reguleren. Dan kunnen er ook regels wegvallen. In het BBSH is een van de meest onduidelijke aspecten het onderscheid tussen kernactiviteiten en nevenactiviteiten. Daar gaat de discussie voortdurend over. Als je het werkdomein met duidelijke buitengrenzen kan afbakenen, is dat onderscheid niet meer aan de orde en ontstaat er een groter speelveld

waar ook veel maatschappelijke taken liggen, zoals investeringen in schoolgebouwen, in woonzorginstellingen en zo meer.

De **voorzitter**: Waarom zal bij afbakening het onderscheid tussen hoofd- en nevenactiviteiten geen probleem meer zijn?

De heer **Helderman**: Omdat dan alles tot hoofd- of kernactiviteit is bestemd met aan de buitenkant vastgelegde grenzen.

Mevrouw **Veenendaal**: Er zijn corporaties die niet investeren. Die zeggen: ik heb een bepaald gebied. Daar ligt in die corporatie ook een bepaalde kwaliteit. Kunnen wij die gewoon met rust laten?

De heer **Helderman**: Door het heffingsinstrument komt een deel van het vermogen van zo'n corporatie in een gemeenschappelijk fonds waaruit corporaties die wel de ambitie hebben om actief te zijn zo nodig projectsteun kunnen aanvragen. Dan kan je de niet actieve corporatie verder met rust laten, mits die zich blijft gedragen als een goed verhuurder.

Mevrouw **Veenendaal**: Kan dat ook doordat corporaties zonder heffing met elkaar gaan samenwerken? In Den Haag is bijvoorbeeld een corporatie die herstructureringsopdrachten moet doen. Die zou naar die niet actieve corporatie kunnen gaan met de melding geld nodig te hebben tegen gunstige condities en dat gebeurt ook. Waarom kunnen wij het niet gewoon zo laten?

De heer **Helderman**: Omdat het kennelijk nog onvoldoende van de grond komt. In mijn model kan de corporatie die gaat samenwerken ook een ontheffing van de heffing krijgen, want natuurlijk is dat prima, maar waar dat niet gebeurt, is er dan het heffingsinstrument. Het werkt misschien een beetje conform de tucht van de markt, maar dan omgekeerd.

De **voorzitter**: Dank u. De heer Aussems van woningcorporatie Trudo uit Eindhoven schuif aan. Vorige week zat de wethouder uit Eindhoven hier. Die vertelde dat het in Eindhoven geweldig goed gaat en dat daar niets hoeft te worden geregeld. Deelt u de

mening dat de gemeente precies weet wat zij wil en dat u elk jaar netjes afspraken maakt zodat de woningzoekenden en alle volkshuisvestelijke opgaven in de stad de komende jaren stapsgewijs zullen worden aangepakt? Gaat het daar allemaal vanzelf goed?

De heer **Aussems**: Er gebeuren in Eindhoven veel goede en spannende dingen, maar de werkelijkheid is wat weerbarstiger dan het optimisme dat ik heb vernomen. Wij maken op allerlei terreinen afspraken en werken op vele terreinen samen. Als het gaat om de kernvraag in het RIGO-rapport hebben wij in Eindhoven nog een eind te gaan, van twee kanten.

Het is niet transparant wat de gemeente op dit publieke terrein wil realiseren. Dat wordt niet geformuleerd, niet meer jarig, maar ook niet jaarlijks. Dat geldt, denk ik, voor heel veel gemeenten. Aan de andere kant is ook niet onvoldoende duidelijk wat de ambities van de corporaties zijn die in het werkveld opereren. Dan is het niet vreemd dat er regelmatig over en weer verwijten zijn over wat men niet doet.

In Eindhoven bestaan al jarenlang op het niveau van de gezamenlijk corporaties en de gemeente raamconvenanten met een meerjarig perspectief, maar zeer algemeen van aard. Wij hebben nog steeds, zoals in de meeste gemeenten het geval is, geen bilaterale afspraken met elkaar over wat wij in een opvolgend jaar concreet met elkaar willen realiseren en daar ontstaan regelmatig misverstanden over, laat staan over de condities en middelen die daarbij nodig zijn.

De **voorzitter**: Bepaalt u elk jaar uw prioriteiten?

De heer **Aussems**: Wij ambiëren een ketengeoriënteerde netwerkorganisatie te zijn. Dan probeer je met je stakeholders – en die moet je dan benoemen – overleg te voeren over wat zij van je verlangen en hoe je daarop in kunt spelen. Dat is onderhedeel van onze besturingscyclus. Op het moment dat wij daar uit zijn, maken wij voorafgaand aan het jaar waar het op betrekking heeft prestatieafspraken

De **voorzitter**: Met de gemeente valt het niet mee.

De heer **Aussems**: Dat is de meest ingewikkelde.

De **voorzitter**: Die maakt geen individuele afspraken maar alleen collectieve.

De heer **Aussems**: Tot op heden en dit jaar zijn wij aan het proberen dat ook bilateraal te doen.

De **voorzitter**: Met welke andere stakeholders maakt u afspraken?

De heer **Aussems**: Een jaar of zes geleden hadden wij vrij veel problemen. Trudo is sinds 1994 een fusie van het Gemeentelijk Woningbedrijf en het voormalige Sint Trudo. Wij merkten dat er nogal wat geschillen en conflicten waren, vooral met de bewonersorganisaties uit de voormalige complexen van het Gemeentelijk Woningbedrijf. Daar bestonden allerlei verwachtingen die wij niet konden traceren. Toen hebben wij in onze besturingscyclus een proces ingevoerd waarin al die clubs jaarlijks kunnen formuleren wat hun wensen voor het opvolgend jaar zijn. Daar wordt vaak nog een gemeenschappelijke conferentie over gehouden. Op basis van die wensen maken wij een voorstel in de vorm van een activiteitenoverzicht wat wij in het opvolgend jaar gaan doen en daar maken wij voor het eind van het jaar prestatieafspraken over. Dat doen wij met alle bewonersorganisaties al jarenlang en elke drie maanden krijgen ze in de vorm van een stoplichtenschema (rood vliegen wij de bocht uit, oranje vergt alertheid, groen gaat goed) een overzicht van de stand van zaken. Het vierde overzicht aan het einde van het jaar geeft aan hoever wij zijn. Wij kunnen nu constateren dat wij al jarenlang zo rond de 90% van de afspraken realiseren. Soms loopt het uit. Als het slechts weer is, kun je pas wat later gaan schilderen.

De **voorzitter**: Vorige week hebben wij mensen op bezoek gehad die zeiden: de invloed van bewoners organiseren en daarover afspraken maken met de corporaties kan je wel willen, maar in hoeverre zijn bewonersorganisaties representatief en kunnen zij dat eigenlijk wel? Hoe kijkt u daar tegen aan?

De heer **Aussems**: Het is af en toe wel lastig omdat die clubs heel erg

verschillend zijn. Bij ons in de Kruidenbuurt is het een groep van 30 tot 40 bewoners die uitermate representatief zijn, met een erg groot draagvlak. Er zijn ook clubs bij waarbij wij daar wel eens aan twifelen. Dan heb je de plicht als corporatie ook andere wegen te bewandelen om te bezien of het overeenkomt met wat andere klanten in het complex willen. Wij maken hoofdzakelijk complexgewijze afspraken. Dan heb je wat meer actie te ondernemen. Wij gaan niet in alle gevallen de representativiteit van die clubs testen.

Op complexniveau is het een wat ander vraagstuk dan op wijkniveau of op stedelijk niveau. Op stedelijk niveau hebben wij overigens een heel goed functionerend huurdersplatform waar wij ook meerjarige afspraken mee maken. Het is altijd wat lastig om te zeggen dat het een keurige afspiegeling is van alle klanten. Dat moet je ook niet willen. Het heeft beperkingen, maar het gaat goed.

De **voorzitter**: Wat voor soort corporatie zou u willen zijn? In het rapport wordt onderscheid gemaakt tussen corporaties die puur sociaal verhuurders zijn en corporaties met een bredere taakopvatting.

De heer **Aussems**: Bij ons is sprake van voortschrijdend inzicht. Als u die vraag vier jaar geleden zou hebben gesteld, zou u een ander antwoord hebben gekregen. Wij hebben in corporatieland een periode gehad dat wij vonden dat je afgezien van gestapelde stenen en binnendeuren – de producten in het assortiment – ook diensten moesten aanbieden. Hoe we op dat idee kwamen, vind ik nog steeds vreemd, want zelden staat er een klant aan de balie die daar om vraagt. Dat neemt niet weg dat je toch een wirwar van diensten zag ontwikkelen bij de corporaties. Wij hebben zelfs ooit een visie geschreven waarin wij dat keurig samenhangend hadden neergezet. Toen dat verhaal op papier stond en wij gingen nadenken over de implementatie en de benodigde competenties was het pleit binnen twee dagen beslecht dat wij dat vooral niet moesten doen. Wij zijn vastgoedboeren met het woordje sociaal ervoor. Onze competenties liggen bij die stenen en binnendeuren. Op het moment dat je de andere kant op gaat bewegen,

hoe logisch en noodzakelijk dat ook af en toe is, moet je je afvragen wat je aan het doen bent. Het feit dat het soms zo ingewikkeld is om met andere partijen afspraken te maken, mag niet betekenen dat je het zelf gaat doen.

Bij de stedelijke vernieuwing in herhuisvestingsprocessen hebben wij bij de nieuwbouw natuurlijk een uitermate intensief contact met bewoners, waardoor wij vrij scherp in beeld krijgen wat daar aan de hand is. Gelukkig bij de meesten niets, maar er is ook een redelijk aantal met een tamelijk sociaal gedrag en een aantal dat economische problemen heeft. Dat zou bij uitstek een moment zijn om daarop actie te ondernemen, maar dat krijg je gewoon niet georganiseerd omdat al die andere clubs hun eigen beleid en prioriteiten hebben. Dan raak je wel eens in de verleiding het zelf te organiseren, maar een goed sociaal vastgoedbedrijf zijn, is al ingewikkeld genoeg.

Ik blijf dus bij het vastgoed en ik denk dat er, ook vanuit het veld, een behoorlijke behoefte bestaat dat te gaan verbreden, met voorzeningen op buurt- en wijkniveau. Wat wij in Eindhoven nogal van belang vinden, is dat wij ontdekken dat er wat betreft de creatieve industrie – en dan gaat het vooral om starters – een nijpend gebrek is aan plekken waar die mensen kunnen werken, want die kunnen geen commerciële huurprijzen betalen. Ook in de culturele sfeer krijgen wij nogal wat vragen. Het gaat dan om het maatschappelijk middenveld, clubs als het Leger des Heils en jeugdzorginstellingen die met hun handen omhoog zitten wat betreft onroerend goed. Ik denk dat wij er goed in zijn om daarvoor te ontwikkelen, te bouwen en te beheren en dat die clubs dat ook heel erg graag willen.

Mevrouw **Veenendaal**: Als je corporatie bent, heb je een bepaald vermogen. Daar wordt hier in Den Haag vaak over gesproken. De wethouder liet duidelijk horen dat zij graag wil weten hoeveel de corporaties erbij kunnen leggen. De corporaties zijn daar niet open over. Voor mij is dat logisch, want je onderhandelt met elkaar, maar er is natuurlijk op een gegeven moment een keer een limiet waarbij je als corporatie kunt zeggen: dat neem ik als onrendabele top of dat neem ik nog mee. Als je dat te vaak doet,

gaat de continuïteit van je bedrijf verloren. Hoe ziet u dat?

De heer **Aussems**: Ons is in Eindhoven zelden gevraagd waartoe wij bereid zijn. Bedoelt u op het terrein van woningen of op dat van het andere vastgoed?

Mevrouw **Veenendaal**: Allebei. Je kan op een gegeven moment heel ver meegaan. Je kan zeggen het moet allemaal rendabel zijn en hoe ik het intern regel en afschrijf is een andere zaak. Er wordt heel vaak een beroep gedaan op dat de corporaties meer uit moeten geven dan ze hebben omdat ze zoveel vermogen bezitten.

De heer **Aussems**: Dat heeft te maken met keuzes die je maakt en die maak je samen met andere partijen. In de stedelijke vernieuwing van de Kruidenbuurt hebben wij bewust gekozen voor een stedelijke tuinwijk met hoge kwaliteit. Dus alle parkeren is daar ondergronds gebouwd of in hele speciale woningtypes op het maaiveld. Noch op straat, noch op erven is parkeergelegenheid. Daar is ook tegen de achtergrond van de woningvoorraad in de stad een keuze gemaakt om vooral ruim te bouwen. Wij bouwen dus geen woningen onder de 450 kuub vanuit de opvatting dat er al genoeg kippenhokken zijn. Dan resulteert daaruit dat als je ook nog eens met een behoorlijke uitstraling met goede architectuur en duurzaam wil bouwen en tevens een fors aantal mensen wil herhuisvesten – in dit geval 300 van de 737 – tegen een betaalbare prijs, de onrendabele top daar een resultante van is die je neemt. Aldaar is die € 80.000 tot € 90.000 per woning. Ik vind dat geen ramp.

Zo'n onrendabele top is een boekhoudkundig fenomeen. De woning wordt er geen cent minder door waard en die zal volgens mij sterker stijgen dan wanneer wij daar relatief kleinere en slechter woningen bouwen. Als het gaat om de onrendabele top van niet-woningen zijn wij toch wat alerter en maken wij een onderscheid tussen voorzieningen die onmiddellijk zijn gerelateerd aan de buurt en voorzieningen op stedelijk niveau.

Als het gaat om voorzieningen op buurtniveau, zoals scholen en maatschappelijke voorzieningen, is het gewoon per keer goed kijken,

maar zijn wij wel bereid onrendabel bij te leggen. Als het gaat om voorzieningen op stedelijk niveau, dan zijn wij daar wat terughoudender in. Dan zeggen wij: wij stellen het wel tegen een relatief lagere grondprijs beschikbaar en rekenen met een relatief laag rendement op ons eigen vermogen, maar daar gaan wij geen miljoenen bijleggen.

Mevrouw **Veenendaal**: Op die heffing kom ik ook weer terug, want het is logisch dat de corporaties daarmee op deze manier omgaan, lijkt mij. Er werd door de vorige spreker gezegd dat men naar heffingen toe moet. Hoe sta jij daar tegenover? Dan zou bijvoorbeeld die heffing kunnen worden ingezet voor een project, waarvan de corporatie zegt dat die er niet meer in mee gaat, dat is mij te veel.

De heer **Aussems**: Ik vind dat er veel discussies in onze sector worden gevoerd, waarbij – zeg maar – we van Amsterdam naar Rotterdam willen, of laten we zeggen: van Eindhoven naar Amsterdam, en dan een kaartje kopen via Rome. Dat kan heel boeiend zijn maar als het gaat om efficiëntie, dan kan je daar vragen bij stellen. Ik ken veel clubs in mijn regio – want er wordt vaak gepraat over die rijke Brabantse corporaties op het platteland en er zitten er inderdaad veel – en nu heb ik al eerder geroepen: ga vooral niet stimuleren, dat die clubs gaan ondernemen, want dan gaat het pas echt fout. Dus ik roep altijd: laat Dekendonk zitten waar zij zitten en ga ze vooral niet prikkelen of stimuleren om dat te gaan doen. Maar ik weet in het algemeen wel, omdat wij ze daar ook wel voor benaderen, dat zij best wel bereid zijn om mee te werken – een enkele uitzondering daargelaten. Dus op het moment dat het helder is onder welke condities zij dat mogen, en mee kunnen financieren of kunnen participeren, dan denk ik dat je acht van de tien gevallen, waar er een overmaat aan vermogen is, oplost. Dan heb je voor die twee van de tien nog wel een ander instrument nodig, maar dan denk ik: doe het dan vooral in die volgorde en niet omgekeerd. Daarover bestaat grote onduidelijkheid. Daar moet overigens worden bij gezegd, dat de grote corporaties die vaak roepen "wij zijn zo arm" – wat zij overigens zelf hebben geproduceerd, want dat is pas echt

een diskwalificatie van management als je dat na tien jaar nog bent – die gunnen die clubs dan ook niet om er op een fatsoenlijke manier aan deel te nemen. Die moeten eigenlijk met de portemonnee komen zonder enige tegenprestatie, en dan nog hun mond houden ook. Dan denk: zo werkt dat natuurlijk niet. Ik vind, als je gewoon met goed ondernemerschap je geld hebt verdiend, dat je best kritisch mag meekijken over hoe dat door de ander wordt aangewend. Daar zie je ook vaak, laat ik maar zeggen, wat vreemde verhoudingen.

De **voorzitter**: Even naar de sturingsvraag. U praat over prestatieovereenkomsten, maar nu praten wij hier over het publieke belang, hoe zouden wij nu moeten organiseren, dat met name die corporaties gaan doen wat de omgeving graag zou willen dat zij moeten doen en dat de tevredenheid meer toeneemt? Wat moeten wij in Den Haag regelen? U zegt daarnet: de prestatieafspraken is belangrijk. Wat zijn andere sturingselementen? Moeten wij ervoor zorgen dat jullie individuele prestaties openbaar zijn, zodat de gemeente kan zeggen: jullie doen voor de leefbaarheid dit, terwijl een corporatie in een ander deel van de stad dat doet en dat werkt veel beter, waarom doen jullie dat niet? Wat voor sturingselementen moeten er zijn om fatsoenlijk zaken met jullie te kunnen doen?

De heer **Aussems**: Ik ben geen wetenschapper meer, dus ik probeer vooral vanuit mijn positie praktisch te zijn, en dan denk ik er wel een beeld van te hebben. Ik denk dat je het proces van keuzes en afwegingen in hoofdlijnen moet vastleggen en transparant maken. Als nu een paar partijen er helder in acteren, ben je al ver. Ik denk dat je van een gemeente moet vergen, dat zij jaarlijks voor een bepaalde datum waarin wij dat nog kunnen verrekenen in onze bestuurlijke cyclussen, dat zij helder moeten formuleren welke publieke doelen zij in onze sector verwachten. Dan zou je al heel ver zijn. Twee: ik denk dat het aan de corporaties is, afgezien van hun eigen ambities – want ik denk dat zij die ook mogen formuleren – dat zij op zijn minst reageren op hoe zij willen ingaan op wat de gemeente verwachtte. Dan worden er een paar dingen duidelijk, dan gaan er een paar dingen gebeuren. Dan zie je

welke doelen van de gemeente vervolgens niet gedekt worden door de initiatieven van de corporaties – daar kom ik dadelijk op terug. En ten aanzien van daar waar het wel klikt... want ik vind dat je niet alleen naar de gemeente moet kijken, maar ook naar het maatschappelijke middenveld, ook naar de bewonersorganisaties – dat vind ik zeker zulke belangrijke partijen, laat ook daar dat gebeuren, ga dat allemaal niet procesmatig beschrijven maar verplicht de corporaties wel om in ieder geval voor het opvolgend jaar aan te geven, welke prestaties zij denken te kunnen gaan leveren, en hoe de besluitvorming is en de afwegingen daarbij. Zij moeten gewoon zelf transparant maken op basis van welk overleg, met welke partijen zij tot die afspraken zijn gekomen. Als je dat vervolgens ook in de verantwoording doet... want wij zijn een club, die het redelijk op orde heeft, maar ik moet tot mijn schande bekennen, dat wij dat niet doen. Wij maken geen integraal document, waarin wij aangeven... althans naar de buitenwereld toe. Intern wel, wij hebben het keurig op een rij staan. Maar naar de buitenwereld publiceeren wij geen document van: dit zijn er 43 of 57 die centraal staan, en daar zijn wij toe gekomen op basis van dat en dat overleg met die en die stakeholders, dat doen wij ook niet. Daar hebben wij nog nooit bij stil gestaan. In de sfeer van verantwoording hebben wij altijd zoiets gehad, van, zij vragen bij VROM zo'n lijstje conform het BBSH, wat zij vragen krijgen ze. Je kunt het daarin ook niet kwijt, als zou je het willen. Ik denk dat daar veel is te winnen.

De voorzitter: Dat is de basisfilosofie, hè? Nu twee dingen: het gebeurt niet, en de tweede filosofie van jullie worden het niet eens...

De heer Aussems: Wat blijkt? Dat de gemeente wat wil, wat de corporaties niet willen. Dan heb ik het voorbeeld dat ik ook bij de commissie De Boer heb gegeven, laat ik het maar weer aanhalen: als de wethouder van Tilburg iets met daklozen of junks wil, en geen enkele Tilburgse corporatie wil daarop inspringen, dan belt hij ons op – wij zijn zeer actief op dat terrein. En als jij mij belt, dan zit ik morgen bij je, en dan zijn wij over een week aan de slag. Waar ik mee wil zeggen: je kunt

de corporaties dan wel weer gaan dwingen om dat op te pakken, maar dan moet je je wel realiseren dat als je dat gedwongen moet doen, het maar de vraag is of de klant erbij is gebaat. Ik denk dan: geef die gemeentebesturen – daar waar zij geen lokale of regionale partijen kunnen vinden, die hun opgaven willen realiseren – biedt die in ieder geval de mogelijkheid om andere corporaties te vragen. Daarmee pleit ik niet voor een landelijke toelating, want ik denk dat er dan ongelukken gaan gebeuren. Dan geef je te veel prikkels voor ondernemerschap, als ik het netjes zeg. Maar andersom kan ik het mij wel voorstellen: dat gemeentebesturen die niet tevreden zijn of geen deal kunnen maken, de vrijheid krijgen om dingen te gaan doen. Dat geeft de corporaties de mogelijkheid om het bij de gemeente zelf uit te lokken.

De voorzitter: Ik begrijp uit het antwoord, dat wij goed zouden moeten nadenken over wat je op landelijk niveau aan sturingsinstrumenten zou moeten vastleggen. Maar het pleidooi is veeler: laat dat op lokaal/regionaal niveau vooral zijn beslag krijgen.

De heer Aussems: Ik denk dat je toch in je eigen werkgebied de deals moet sluiten, en als je daar niet uit komt, dat je de partijen de mogelijkheid moet geven om met andere partijen aan de bak te gaan.

De voorzitter: Nu zegt het RIGO-rapport: als je het bijvoorbeeld lokaal niet eens wordt, dan zou je naar "mediation" of arbitrage moeten gaan. Dat geldt over en weer. Dan zouden de partijen arbitrage moeten kunnen inroepen.

De heer Aussems: Dan moet die Tilburgse wethouder een beroep gaan doen op zo'n geschillenregeling, terwijl ik denk: laat hij mij bellen.

De heer Van Bochove: Even een ander punt: in de Kruidenbuurt zitten jullie en de gemeente en de bewoners zijn niet tevreden over wat jullie doen. Dan kunnen zij niet naar een ander stappen, want jullie zijn de eigenaar van de Kruidenbuurt.

De heer Aussems: Ik ben wel voor het verschijnsel, maar meer afgebakend, naar situaties waar je

ook geen andere oplossing hebt, want het voorbeeld van de opvang van de zwervers of junks, dat is een specifiek voorbeeld van een nieuw initiatief. Maar als ik met mijn bestaand bezit als corporatie geen enkele kant op wil, of een volslagen andere kant dan de gemeente of bewoners, dan zal je iets moet gaan verzinnen om eruit te komen. Nogmaals, dat ligt ingewikkeld: het is vaak geen kwestie van dat de corporaties wel of niet willen – wij hebben het zelf ook jarenlang gehad, het gaat heel vaak over de condities. Wij wilden eerst ook niet, omdat wij in een positie kwamen waarin wij de lantaarnpalen en rioleringsbuizen moesten gaan betalen.

De voorzitter: Dan is arbitrage geen verkeerde gedachte.

De heer Aussems: Als je heldere eikpunten hebt, want een arbiter kan alleen maar geschillen beslechten als hij ook heldere referentiepunten heeft. Op het moment dat het helder is, dat de gemeente er is voor de infrastructuur, en de corporaties voor het vastgoed, dan heb je een geschil gemakkelijk en snel beslecht. Maar op het moment dat het een poel van onduidelijkheid is, zit volgens mij die arbiter met zijn handen omhoog.

De heer Van Bochove: Een ander instrument dat in het rapport wordt genoemd, is het punt van visitatie. Hoe kijkt u daar tegenaan? Is dat een instrument waarvan u denkt, dat zou een bijdrage kunnen leveren aan meer woningen en betere buurten?

De heer Aussems: Ik vind dat lastig. Ik ben er op zich niet tegen maar wij hebben er nooit aan mee gedaan, omdat het een dubbel is met het INK, Instituut voor Nederlandse Kwaliteit, die hebben een kwaliteitszorgmodel. Dat is een model dat in Japan, de VS, Europa uniform wordt toegepast door bedrijven, die aan kwaliteitszorg doen. De meeste bedrijven die het model gebruiken laten door het INK twee- of driejaarlijks een audit verrichten op basis van een zelfgeschreven evaluatie. Ik denk dat je daar nog wel even naar moet kijken, want dat vergt heel veel tijd. Wil je extern en goed laten beoordelen wat er in jouw toko aan de hand is, dan kost dat veel tijd. Op het moment dat je dat zou kunnen combineren, denk ik

dat het een spiegel voorhouden en prima is.

De heer **Van Bochove**: Moeten er ook consequenties aan worden verbonden? Sommige mensen zijn voor het veel vrijheid geven, maar je kan nog zo veel praten, op een gegeven moment blijkt dat zij niet kunnen of willen, dan moeten wij maar eens een andere club gaan proberen. Dus het resultaat van een visitatie kan zijn: het is geen vrijblijvendheid, de Raad van Commissarissen moet bijvoorbeeld consequenties verbinden als er een negatieve visitatie ligt voor een directie. Moet men daarvan afblijven of is dat interessant om verder over na te denken?

De heer **Aussems**: Ik kan me dat goed voorstellen. Waar iedere keer weer incidenten naar boven komen, kan het best te maken hebben met de kwaliteit van het management. Als je dan een structuur hebt, waarbij het interne toezicht niet ingrijpt, dan kan het best lang door blijven hobbelen. Ik denk wel dat je een instrument moet hebben, waarmee je kunt zeggen: en nu oprotten.

De **voorzitter**: Een laatste vraag. Fusies, in dit rapport van de heer Conijn wordt gezegd: schaalvergroting heeft niet tot lagere beheerslasten geleid. U staat ook bekend als iemand die opvattingen heeft over fusies. Herken je die conclusie?

De heer **Aussems**: Ja, ik denk dat je alleen maar een fusie moet aangaan, als die toegevoegde waarde heeft. Ik heb mij jarenlang lopen afvragen, en ook mijn collega's lopen bevragen, wat nu de toegevoegde waarde is voor de klant, voor de financiële positie, de efficiëntie. Misschien dat ik daar wat scherp in ben. Ik zie het alleen maar toegevoegde waarde hebben in de machtsbasis van de top van een corporatie. Alle grote gefuseerde corporaties zijn uitermate veel duurder dan op een schaalniveau van rond de 8000-9000. Ik zie het vooralsnog weinig toegevoegde waarde hebben. De slagkracht of bewegelijkheid gaat ernstig achteruit. Dat is toch wel iets wat je in normale verhoudingen nodig hebt. Ik ben een groot voorstander van, als er iets is waar je moet samenwerken, werk dan vooral samen maar rondom zo'n concreet doel en projecten. Ga niet

een ingewikkelde omweg maken van een apparaat in elkaar te voegen. Fusies in corporatieland..., wil je een beetje op gelijk niveau zitten, dan ben je gelijk drie jaar verder. Dat kost over het algemeen wel je beste mensen, die er fors aan moeten trekken. En na elk fusieproces lopen de beste mensen ook weg, want die hebben er geen trek in. Die willen gewoon met hun werk bezig zijn. Dus ik ben er heel sceptisch over en ik roep ook regelmatig in het land: doe het op een andere manier.

De **voorzitter**: Dank je voor je komst. Goede reis naar Eindhoven.

Aan het woord komt de heer Munneke.

De **voorzitter**: Ook hier wil ik de vraag stellen wat voor soort corporatie u bent, om een beetje een plaatje te krijgen wat uw activiteiten zijn, en de tweede vraag is: hoe komt u elk jaar tot het proces, te beslissen wat je dit jaar doet, of wel of niet doet?

De heer **Munneke**: Even vooraf, ik heb het rapport nauwelijks gelezen, mijn voorzitter heeft de samenvatting in de auto voorgelezen, dus ik kan niet zeggen dat ik het rapport goed heb gelezen, laat staan doorgrond heb. De samenvatting en de conclusies heb ik gelezen. Toen ik hoorde dat wij in de gelegenheid waren hier iets te zeggen, heb ik een verhaal geschreven, waarvan ik dacht waar het over zou gaan, vanuit onze positie. Ik ben behalve directeur van Woningstichting uit Hoogezand-Sappemeer, ook voorzitter van het MKW, een club van kleinere corporaties, midden en klein, met ongeveer 160 deelnemers, en wij doen ons best de belangen van de wat kleinere clubs te behartigen. 75% van alle 530 corporaties is kleiner dan onze doelgroep van 5000 woningen, dat ik vind wel een nuchtere gedachte – de meeste corporaties zijn klein. De gang van zaken is zo geweest, dat ik een verhaal geschreven heb en gisterenmorgen bij alle MKW-deelnemers op de mail heb gezet. 38 daarvan hebben gisterenavond uiterlijk gereageerd, en als u mij toestaat, zou ik dat verhaaltje... maar daar zit heel veel in wat u waarschijnlijk weten wil. Er staat boven, dat ik trots ben en wij, trots op onze sector, dat wij in

de politieke belangstelling staan, is terecht: 2,4 miljoen huishoudens zijn van de corporaties afhankelijk. Dat de overheid belangstelling heeft vinden wij ook uitstekend, wij hebben sinds de bruterings in 1995 natuurlijk wel een andere verhouding. Wij denken dat wij in de eerste plaats verantwoordelijk zijn voor de lokale volkshuisvesting. Wat zien wij als een bedreiging, bedreigingen? En wat zien wij vanuit de optiek van de kleinere corporaties als een bedreiging? Soms heb ik de indruk, dat u in een andere leefwereld leeft in Den Haag dan wij in het land. Ik praat even als MKW'er, en ook als privé. Wij hebben misschien weinig leden in de vier grote steden, en de overigen wonen in de kleinere of grote plaatsen. Even mijzelf als voorbeeld nemen: ik woon in een industriële plaats van 35.000 inwoners, maar ook daar hebben wij wijken waarvan minstens 60% huursubsidiegebruikers zijn, en meer dan 50% bijvoorbeeld niet-Nederlander is. Met andere woorden: MKW'ers weten als geen ander dat ook buiten de Randstad sprake is van volkshuisvesting. Waarom heb ik de indruk dat wij soms in een heel andere wereld leven? Omdat onze dagelijkse praktijk, datgene waar wij ons zeer druk om maken, zo veel verschilt van hier, denk ik soms. Ik hoop maar dat het een stereotype is, eigenlijk weet ik ook wel dat het zo is. Maar het beeld dat tot ons komt, wat u van ons denkt, is: wij doen niets, wij zijn bezig op ons geld te passen, wij worden elk jaar alleen maar rijker van andermans geld, en wij hebben te dure kantoren, wij slopen veel maar bouwen te weinig... hoge salarissen, misschien ook. Ik verdien ongeveer de helft van wat JP verdient, dus... Nog zo'n stereotype, maar nu van onze kant. U richt zich uitsluitend op incidenten, u doet niet aan zelfreflectie, u bent uit op macht en voor zover u die uit handen hebt gegeven, gaat u regels bedenken om die macht terug te krijgen. U bent druk doende om na elk incident regels te bedenken en om weer een of andere uitwas tegen te gaan, en de Kamer is vaak leeg. Word nu niet boos, want dat is een stereotype. De corporaties die ik ken en dat zijn er best wel veel, niet alleen MKW-deelnemers maar ook erbuiten, zijn echt hardwerkende corporaties, en daar ben ik buitengewoon trots op. Wij slopen veel, wij bouwen veel, wij doen hartstikke veel aan

herstructurering, boeken miljoenen onrendabel af en maken ons zorgen voor en om de doelgroep. MKW-deelnemers doen het ook goed bij de doelgroep, ik kan dat met diverse onderzoeken staven. In het laatste onderzoek in de gemeente kregen wij over een 8 als het gaat over het wonen of de woonomgeving. Ik denk dat de gemiddelde bewoner van een corporatiewoning redelijk tot goed tevreden is. Is het dan verbeelding of waar, dat u allerlei excuses zoekt om uw greep op de corporaties te versterken?

Mevrouw **Veenendaal**: Onderzoekt u de tevredenheid onder bewoners ook regelmatig?

De heer **Munneke**: Onderzoeken, trendbox, Rijksuniversiteit Groningen, zeer regelmatig, wij doen het zelf trouwens ook – iedereen die bij ons drie maanden huurt, krijgt een formulier, mag invullen wat hij wil. Wij hebben klantenpanels, regelmatige ontmoetingen met Flip-commissies, bewonerscommissies, wijkcommissies, noem maar op. Dat u uw greep versterkt is zo legitiem als wat, als die corporaties het slecht zouden doen. Pakt u zwakpresterende broeders maar hard aan. Maar het gevaar is: wij worden doodgegooid met regels. Ik noem een paar voorbeelden. Een rapportage van de HE-groep, de corporaties krijgen er een onvoldoende voor, voor hun raden van toezicht. Ik heb het ding gedownload, er zijn drie dingen: de Raad van Toezicht vermeldt niet wat hun bijbanen zijn, hun interventies worden niet vermeld en het salaris, geloof ik... Ik kom terug op die 65% van het MKW, er zijn hooguit 50 werknemers, wat denkt u – dat die Moberg als commissaris hebben? Ik vermeld dat natuurlijk niet in mijn verslag, het is niet relevant. Daarom krijg ik een vier, en daarop worden wij afgerekend. Zo kan ik meer voorbeelden noemen: de recente toegiftbrieven, de jaarverslagen, net krijgen wij weer een brief van de minister, al 20 jaar schrijven wij de jaarrekening op tijd. Dan krijgen wij een briefje: u moet het wel op tijd doen, en als u dat niet doet dan komt er een bedreiging. Is het nu zo moeilijk om even de corporaties uit te schiften, het grote merendeel dat gewoon op tijd zijn jaarrekening inschrijven, die voldoen aan alle voorwaarden en voorschriften? Er zijn nog meer voorbeelden.

Wat wij u adviseren is het volgende: Tuig geen onnodige toezichtstructuren op, die niet passen bij het gros van de corporaties.

De **voorzitter**: U heeft net het gesprek met de heer Aussems gehoord, wat daar op tafel kwam. Getuigt dat van wat een onnodig opgetuigde toezichtsituatie is, of spreekt dat u aan, zoals de heer Aussems erover zat te vertellen?

De heer **Munneke**: Dat sprak mij wel aan, alleen, het moet geen onnodig verhaal zijn. Daarom sprak ik over dat briefje over het jaarverslag, dat is allemaal prachtig maar wat is de aanleiding, dat jij ons op die manier wil toezien. Dan moet er ook een reden zijn, waarom wij wanprestaties leveren. Ik geef een voorbeeld: het covenant van het Noorden, vorige week afgesloten, 49 corporaties. Die doen veel meer dan u vraagt, betalen het zelf, gaan dus terug in solvabiliteit. Dan denk ik, wat valt er dan nog verder te doen, als wij de overheid dat aanbieden?

De heer **Van Bochove**: U hebt gelijk, ik heb het stuk gelezen en wat daarbij opvalt, is de communicatie over dat traject. De punten die u zojuist opsomt, hebben die niet vooral te maken met een heldere communicatie?

De heer **Munneke**: Ja, onder mijn stuk staat, dat wij u nadrukkelijk ook willen uitnodigen om te gaan kijken wat wij doen, dan kunt u zich een beeld vormen.

De **voorzitter**: Die discussie ga ik niet met u aan, ik stel voor dat wij ingaan op de discussie over hoe wij het georganiseerd willen krijgen. Het praten met algemene beelden werkt niet. Hier wil ik bespreken: de besturing. Hoe vind u nu afspraken met uw omgeving, hoe gaat dat in zijn werk? En wat zouden wij in Den Haag moeten regelen, dat het beter gaat?

De heer **Munneke**: Oké, ik wil dan wel graag benadrukken dat ik toezicht wil op niveau, geëigend voor die situatie. Een voorbeeld: op het moment dat er in Den Haag nieuwe regels komen over hoe wij met onze huurders moeten omgaan – en zouden wij ons daar precies aan houden, dan ging de kwaliteit van onze inspraak achteruit – dat deden

wij al jaren. Dat ervaar je dan als een vorm van toezicht, dan zeg je: ho, even. Voorbeelden: ons meerjaren plan is weer geactualiseerd, daarvan hebben wij een verkorte versie gemaakt en die sturen wij naar alle bewoners op met een verzoek om te reageren. Eén bewoner reageerde. Het interesseert de bewoners niet hoe wij ons beleid doen, dat is mijn conclusie. De 10de, de 19de en 31ste mei hebben wij een spitsuurdebat, dan nodigen wij alle bewonersorganisaties een avond uit, alle instanties een avond en vervolgens de politiek de Provincie, VROM, iedereen. Tot dusver is de aanmelding redelijk. Dan gaan wij onder leiding van een deskundige de discussie aan op grond van items, die uit ons onderzoek kamen, en toetsen wij onze beleidsvoornemens aan de stakeholders.

Mevrouw **Veenendaal**: U heeft net de heer Aussems gehoord die een corporatie heeft in Eindhoven, en wij hebben vorige week de wethouder van Eindhoven gehad. U hoorde dat wij hem ook vroegen: hoe ziet u dat nou? U heeft te maken met ongeveer 160 corporaties, die zitten allemaal in gemeentes, en wat ons probleem hier vaak is, is dat wij graag helder willen hebben wat er dan niet werkt. Als ik u hoor, wij doen er alles aan, die groep die u vertegenwoordigt – ligt het dan vaak aan wethouders, of soms? Ook daar wil ik geen stereotype neerzetten. Of zegt u: het is vaak de interactie tussen ons twee, die in sommige gevallen om allerlei redenen niet goed werkt?

De heer **Munneke**: Mijn gevoel over het algemeen is dat de verhoudingen – en ik denk dat de voorzitter een andere kant op wil dan ik net zei – want dat is nu mijn probleem, ik denk dat in de kleinere gemeenten, met name de kleinere corporaties dat probleem niet zo veel voor komt. Wij hebben goede verhoudingen met de gemeenten, over het algemeen, en ook met onze bewoners. En dus hebben wij er last van dat het elders misschien niet het geval is. Op het moment dat wij geld naar Amsterdam moeten brengen, dan roepen wij altijd: Amsterdam, ho even, 80% huurt, 20% koopt – verkoop eens de helft van je bezit en je bent veel rijker dan de rest van de corporaties in Nederland bij elkaar.

De **voorzitter**: U zegt dat het

helemaal geen probleem is, maar vorige week hadden wij een toezichthouder uit Drunen, een kleine gemeente, en die was zeer ontevreden over de dingen gingen. Ik hoor vaak meer, op plekken bij gemeentes, waar de bewoners ontevreden zijn, bijvoorbeeld omdat er te weinig goedkoop wordt gebouwd. Even los van de vraag, of het nu aan de corporaties ligt of aan het gemeentebestuur. Waar baseert u op, dat iedereen zo tevreden is?

De heer **Munneke**: Ik baseer dat bijvoorbeeld op de onderzoeken van Trendbox, van twee jaar geleden, van Arcadis, en uit mijn eigen omgeving. Misschien is het iets gunstiger in de drie Noordelijke provincies, buiten de MKW om. Maar ik denk dat daar over het algemeen weinig ontevredenheid is. Natuurlijk willen de mensen altijd wel kwalitatief beter wonen, of goedkoper. Maar gemiddeld genomen denk ik, dat daar... neemt u de proef op de som, u kunt alle telefoonnummers van de bewoners van mij krijgen, u belt, u krijgt van mij een fles jenever als u meer dan tien slechte bewoners treft.

De **voorzitter**: Maar het gaat even over de vraag... De sturing is wat u betreft ook prima. U maakt afspraken met de bewoners, met de gemeenten.

De heer **Munneke**: Wij hebben een huurdersraad, waarin de twee in de gemeente werkzame corporaties zitten. Daarmee worden de jaarplannen doorgesproken, de stedelijke plannen. Wij hebben net twee wijken, waarmee een wijkvisie wordt ontwikkeld, met iedereen erbij, en die worden gewoon normaal uitgevoerd. De problemen zitten in de procedures – planschade, toestanden, ellenlange beperkingen in planologische toestanden, jarenlang durende procedures, en dat schiet niet op. Wij zijn nu met de Bloemenbuurt bezig, daar zijn wij met één plan negen jaar onderweg. Dan praat je over twaalf woningen, de mensen zitten al negen jaar in onzekerheid. Wij roepen al jarenlang: wij willen graag bouwen, de bewoners willen het zelf, alleen door allerlei andere oorzaken – het gaat nu even te ver – kunnen wij dat maar steeds niet doen. Maar dat ligt niet aan de intentie waarmee de

corporatie en/of bewoners, of gemeente, daar bezig zijn.

De **voorzitter**: Maar dan spreekt het verhaal over de sturing, waarmee wij het in Den Haag het moeten regelen, u wel aan? De basis is: u maakt afspraken met uw omgeving, dan is de volgende stap, als wij er niet uitkomen dan moet de gemeente maar ergens anders bij een corporatie te biecht gaan. Wij denken na over hoe wij het moeten organiseren. Nu moet u het verhaal kwijt over hoe u het zou willen zien, Zodat u niet heeft als u de krant leest: dat hebben zij in Den Haag slecht begrepen.

De heer **Munneke**: Wat ik voorstel bij die 49, dat is niet zoals u het wilt. Ik zou niet graag naar de gemeente... dat is een dubbele functie. De gemeente is aan de ene kant je partner, en de volgende keer een onderhandelaar, een derde keer weer toezichthouder in het rapport. Wat ik heb voorgesteld is een soort zwaarwichtig turboteam, die met gezag iets kan doen, wanneer er geen schot zit in de plannen vanwege procedurele zaken. Er is een grote discrepantie tussen wat de corporaties zich voornemen en wat zij uitvoeren. Hoe komt dat? Als je daar de vinger op kunt leggen – in ons geval komt dat gewoon, omdat wij met allerlei procedures zitten, waar wij maar niet doorheen kunnen prikken. Dat ligt niet aan het geld, in heel Noord-Nederland. Het geld is er, de wil is er, de plannen zijn er, alleen op een of andere manier kom je daar niet doorheen.

Mevrouw **Veenendaal**: Als ik u goed begrijp, dan formuleren wij in ons rapport twee problemen. Hoe kunnen de wethouders, de gemeentes met de corporaties beter samenwerken? En u voegt daaraan eigenlijk een derde toe: daar waar het met die twee prima gaat, is er nog een derde component, namelijk de hele planvoering en alle dingen, die daarmee te maken hebben. Dat is een grotere oorzaak, zegt u, dan dat andere verhaal.

De heer **Munneke**: Bij de kleinere corporaties speelt niet het probleem van de verhouding tussen de gemeente en de corporaties, vaak in tegendeel, omdat men elkaar zondermeer nodig heeft, vaak ook aanvullend op elkaar is. Dat is het

probleem helemaal niet, of er is geen grond, het geld is er altijd, plannen zijn er zat, alleen op een of andere manier kan je niet doorgaan.

Mevrouw **Veenendaal**: U reageerde net – ja, ik ga er geen geld heen sturen want die Amsterdamse corporaties moeten maar eens bezit verkopen, dan zijn zij rijker dan wij. Dat betekent dat u ook geen voorstander bent van de heffing, die net is aangevraagd? Dat alle corporaties die niet genoeg bouwen en die genoeg vermogen hebben, dat daar een heffing op los gelaten wordt?

De heer **Munneke**: Ik zeg niet dat ik daar een tegenstander van ben. Als er corporaties zijn, die overigens hun werk goed doen en dan nog over hebben, en niet op vrijwillige basis met elkaar matchen, op welke manier dan ook, want dat gebeurt natuurlijk ook... het lijkt mij een uitstekend idee om dat te gaan gebruiken in een plek, waar het nodig is.

De **voorzitter**: Ik heb nog één vraag over intern toezicht. U zegt, dat HE-rapport was niet goed, daar kan men vragen bij stellen, maar wij hebben ook een rapport van het Centraal Fonds gezien, maar ook dat de kwaliteit van het interne toezicht een stuk beter moet, zo schrijft de minister ook. Het interne toezicht is een belangrijke speler om er voor te zorgen, dat u efficiënt bent, en om u op de vingers te kijken. Zouden wij in het sturingsverhaal ook moeten nadenken over hoe wij weer toezicht op het externe toezicht moeten houden of is dat overbodige luxe?

De heer **Munneke**: U moet mij niet kwalijk nemen dat ik mezelf herhaal. Ik praat even namens de kleinere corporaties, dan hebben wij het echt over andere grootheden. Dan vragen wij ons in gemoede af: waar heb je het over? Er zijn talloze corporaties, en natuurlijk zijn er uitzonderingen, nogmaals, en die moeten op de vingers worden getikt en voor mijn part vervolgd. Wat ik vandaag over de Zwolse corporatie in de krant lees, daar hebben wij het helemaal niet over. Als je in ons geval een bedrijfsvermogen van 80 mln. spreekt, dat doe je met 13 mensen op een buitengewoon efficiënte manier. Als ik de benchmark van het Centraal Fonds vergelijk, dan doen

wij dat goed. Dat doen wij al jaren. De gemeente is tevreden over, en je bewoners zijn ook tevreden over je. Ik denk dat dit een redelijk gemiddelde is van een MKW-corporatie, waarom is er dan de neiging om er nog eens extra toezicht te gaan instellen, omdat een aantal mensen blijkbaar vindt dat wij het niet zo goed doen? Ik weet niet of u het Edig-blad ook leest, het stuk van Ben Meijering uit Zwijndrecht, die ademt diezelfde sfeer een beetje uit. Blijkbaar mogen wij niet roepen, dat wij het goed doen.

De voorzitter: Dank u wel voor uw komst. Ik hoop dat u dit verhaal achter kan laten en wij het kunnen verspreiden. Ik zie u binnenkort als ik zelf kom kijken.

Mevrouw De Water, voor het volgende gesprek.

Aan het woord komt mevrouw De Water. **oogezand SappermeerH**

De voorzitter: Welkom, mevrouw De Water, u bent van Raeflex. Kunt ons kort vertellen hoe Raeflex werkt?

Mevrouw De Water: Raeflex is drie jaar geleden opgericht door Aedes vereniging van woningcorporaties, de brancheorganisatie met het doel om visitaties uit te voeren bij de woningcorporaties. De visitaties richten zich vooral op de beleids-cyclus bij de woningcorporaties, op de prestaties van de corporaties, en in hoeverre de corporaties dat in samenspraak doen met stakeholders. Eigenlijk kom je natuurlijk als branche tot de conclusie, dat de landelijk vastgestelde opgave voor corporaties op een of andere manier lokaal vertaald moeten worden. En juist die vertaling naar de lokale situatie wil je, lijkt mij, altijd in samenspraak met stakeholders doen, en alleen in samenspraak met stakeholders kun je bepalen of je echt de juiste dingen doet. Je kunt natuurlijk benchmarken, je kan zeggen van, je hebt 143 woningen gebouwd... maar er zit altijd een vraag achter: is dat nu een optimale prestatie? Want in de ene situatie zullen die 143 woningen fantastisch zijn, en in een andere situatie moeten het er 200 of 300 zijn. Dus juist om prestaties in een context te kunnen plaatsen, heb je altijd dat verhaal van de stakeholders erbij nodig, om te bepalen of het nu werkelijk de juiste dingen zijn. Dat is

waar je je bij visitatie op richt. Je hebt niet een vastgesteld kader, zoals een kwaliteitslabel KWH-huurlabel, een vastgesteld normenkader, maar je gaat veel meer kijken of het proces binnen de corporatie en met name ook met de buitenwereld – of dat op een goede manier is gevolgd.

De voorzitter: Hoeveel corporaties hebben zich door u laten visiteren?

Mevrouw De Water: Wij zitten nu rond de 30 visitaties, en wij bestaan drie jaar. De eerste drie jaar gezamenlijk zijn er, ik heb het ook in mijn stuk geschreven, 16 visitaties afgerond. Ik merk dat het dit jaar behoorlijk groeit, ik verwacht dat wij dit jaar 15 á 16 visitaties in één jaar doen. Wat dat betreft neemt het wel toe, maar het neemt in mijn ogen niet snel genoeg toe.

De voorzitter: In de discussie over de sturing van de corporaties kom je vaak verwijzingen tegen naar de visitaties in de zorg en het onderwijs, waarvan iedereen denkt: de uitkomsten daarvan, daar maakt iedereen zich uitermate veel zorgen over. Als je als vakgroep een slecht visitatierapport hebt, dan heb je grote zorgen en als het goed is, dan is iedereen erg tevreden. Hoe komt het dat wij dat gevoel bij de corporaties nog niet zien? Is het karakter van de visitatie anders, is het de mentaliteit?

Mevrouw De Water: Ja, het karakter van de visitatie is anders. Bij het onderwijs zitten er consequenties aan verbonden. Ik kom juist van een groot congres van de Nederlands-Vlaamse accreditatieorganisatie, en dan merk ik, de HBO-instellingen moeten één keer in de zes jaar een visitatie ondergaan. Je krijgt er een bepaalde beoordeling en als je niet goed functioneert, mag je geen studenten meer aannemen. Onze visitaties hebben geen implicatie voor jou als toegelaten instelling. Wel levert het een openbaar visitatierapport op, dus in die zin mag je aannemen dat je door stakeholders ook wordt bevestigd: je hebt een visitatie laten doen, wij zijn er allemaal bij uitgenodigd, wij hebben ons zegje kunnen doen, de commissie heeft nu dit en dat voor jou geconstateerd, en die en die aanbevelingen gedaan, corporatie, wanneer ga je daarmee aan de slag?

De voorzitter: Zijn de visitatierapporten voor iedereen in te zien?

Mevrouw De Water: Ja, het is gedeeltelijk openbaar, sowieso lokaal openbaar, alle stakeholders krijgen altijd het visitatierapport. Bewoners kunnen het altijd opvragen, de huurdersorganisatie krijgt het, de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen die betrokken zijn geweest bij de visitatie, krijgen het. Vaak wordt het lokaal ook breder verspreid richting de pers. En leden van Aedes mogen elkaars visitatierapport opvragen en dat is meer bedoeld om van elkaar te leren en te kijken, hoe werkt zo'n visitatie en wat levert het je op.

De voorzitter: Ik heb ooit gehoord van iemand die zei: zoals de visitatie nu gaat, mag ik als corporatie die wordt gevisiteerd, eigenlijk min of meer zelf beslissen wie mij mag visiteren.

Mevrouw De Water: Dan hebben zij zich niet laten visiteren, want dat klopt absoluut niet. Wij hebben mensen geselecteerd, die de visitatie voor ons willen doen volgens onze methodiek. Die methodiek is overigens in samenspraak met leden, met corporaties opgesteld. Het is juist het tegenovergestelde, als een corporatie goede banden heeft, want de wereld is klein, dus als je elkaar kent of hij is een adviseur ooit bij een corporatie geweest, zal je nooit in een visitatiecommissie terecht komen. Dus het is eerder andersom, dat als de corporatiedirecteur zegt: ik ken die en die heel goed, dan krijgt hij die persoon juist niet in je visitatiecommissie. Juist de onafhankelijkheid van de commissie staat voorop.

De voorzitter: Is het verschil met het onderwijs, dat je daar geen studenten meer mag aannemen? Is het aantrekkelijk vergelijkbare dingen bij de corporatiesector in te voeren? Is dat overbodig?

Mevrouw De Water: Over wat Thom Aussems zei over het INK-management-model, daarover wil ook nog opmerken dat het model en de audit, die je daar kan laten plaatsvinden, een volstrekt intern gebeuren is, en het levert nooit een openbaar rapport op. Wij zijn aan het kijken in hoeverre er overlappings zijn tussen kwaliteitsinstrumenten en een visitatie. Visitatie moet je echt zien

als een verantwoordingsinstrument, horizontale verantwoording. Het is dus geen verbeterinstrument. Dat is iets wat je erbij meeneemt. Als je aanbevelingen krijgt, en je gaat ermee aan de slag dan ben je jezelf aan het verbeteren, en je organisatie. Maar het is primair bedoeld voor die lokale verantwoording over jouw prestaties en het totale functioneren. In die zin vind ik het echt iets anders. Als je zegt: consequenties eraan verbinden... ik verwacht dat het visitatiestelsel zich blijft door ontwikkelen. Het is in feite ontwikkeld door Aedes, en door een aparte stichting worden de visitaties uitgevoerd. Nu zijn wij na drie jaar aan het kijken, in hoeverre wij ons referentiekader moeten aanpassen: moeten wij concreter gaan vragen naar prestaties die corporaties leveren? Dat is een slag die je niet alleen met corporaties moet doen, wij hebben een adviesraad, maar wij zijn juist ook op zoek naar VROM, Centraal Fonds, de Woonbond, allerlei partijen, om te kijken – wat heeft jullie achterban nu nodig, als een corporatie een visitatie heeft laten doen, en wat willen jullie dan voor informatie hebben? Ik denk dat het in ontwikkeling is. Dan zou wellicht ook na jaren... want in het HBO bestaat het al 10-15 jaar, dus dat is een ontwikkelingstraject. Waar het op uit komt, weet ik nog niet.

De heer **Van Bochove**: Wij zijn op zoek naar een tweetal instrumenten. Dat heeft te maken met de sturing, maar ook met het toezicht. Over sturing hebben wij al geconstateerd, dat kan je op verschillende lagen doen, via de Rijksoverheid, maar je kan ook zeggen, wij doen dat op lokaal niveau. Als het gaat om toezicht, dan is er een stukje grijs gebied. Laten we het gemeentebestuur maar even nemen, die is aan de ene kan partner, aan de andere kant degene die een stuk beleidslijn uitzet, die zou misschien wel toezicht kunnen houden en moet misschien ook nog de handhaving doen. Dat is allemaal erg lastig. Als je dat systeem van de overheid zou willen veranderen, je kijkt naar de maatschappelijke onderneming, zou je dan die visitatie niet juist via de processen die u beschrijft – het betrekken van de stakeholders erbij – veel meer een instrument moeten maken, dat de externe beoordeling doet over het functioneren van zo'n corporatie?

Mevrouw **De Water**: Als je beoordeling zegt, dan moet je een kader hebben om te toetsen of een corporatie voldoet.

De **voorzitter**: Bij de Politie toetsen de regio's elkaar via de visitatie. Dat gaat er nogal scherp aan toe. Ook daar zijn de sancties wat minder makkelijk dan bij het onderwijs, dus dat is misschien beter te vergelijken met de corporaties. Het gaat er scherp aan toe, ook in de beoordeling van elkaar en de kritiek. Dan hebben zij ook weer onderlinge afspraken over hoe je dat proces verbetert.

Mevrouw **De Water**: wij zitten heel sterk op het proces, en ik vind dat je een oordeel kunt uitspreken in hoeverre de ambities en prestaties van elkaar afwijken. Om terug te komen op die 143 woningen: als de corporatie zelf heeft vastgesteld, dat er 143 woningen moeten worden gebouwd, en dat is afgestemd met de buitenwereld, de stakeholders, dat is de opgave. Dan heb je wat uit te leggen als het afwijkend is.

Mevrouw **Veenendaal**: Bedoelt u dat het verschil is: bij de politie liggen er gewoon taken, en bij corporaties alleen maar prestatievelden en geen taken. Dat is wat anders dan een taak, waar je kan presteren en niet dat je dat moet uitvoeren. Is dat wat u bedoelt?

Mevrouw **De Water**: Het is verschrikkelijk lastig, dat heb ik ook in mijn stukken aangegeven, dat een paar prestatievelden rafelranden kennen. Leefbaarheid bijvoorbeeld, dat is ontzettend lastig af te bakenen, wat wel of niet erbij hoort. Het is een prestatieveld van een corporatie maar iedereen vult het op een andere manier in. Dat is, denk ik, ook goed omdat de problemen in Stadskanaal anders zijn dan in Rotterdam, dus dat moet in samenspraak met de omgeving tot stand komen.

Mevrouw **Veenendaal**: Maar wat u daarnet zei: als de corporatie gezegd heeft, dat zij 143 woningen heeft gebouwd, en dat naar buiten heeft gebracht, dan heb ik iets wat ik kan beoordelen. Maar als zij dat niet hebben gedaan... Daar ligt dus ook een verschil.

Mevrouw **De Water**: Dat is iets waar

wij tegenaan lopen in de visitatie, wat het echt lastig maakt. Zodra je de prestaties niet helder omschrijft en de opgaven ook niet helder geformuleerd worden door de stakeholders, wordt het ongeloflijk lastig om achteraf te bezien, of je dan wel de juiste prestaties hebt geleverd.

De **voorzitter**: Als het aan de gemeente ligt, is dat het probleem, maar als je zelf niet communiceert met de buitenwereld, heb jij het probleem veroorzaakt. U zegt, als je die stappen wilt zetten naar een visitatie als een soort instrument om de buitenwereld te laten oordelen of een corporatie iets goed of minder goed doet, dan zegt u: het eerste wat je moet doen is helder zijn over welke prestaties men het heeft. Maar een probleem is dat een prestatie in Emmen iets anders is dan een prestatie in Utrecht. Is het van belang om in een visitatie een bepaald aantal kengetallen publiek te maken? Niet dat iedereen hetzelfde moet doen, maar dat wij op zijn minst op een paar onderwerpen helder maken, dat de corporaties opschrijven dat zij presteren en dat er uniformiteit over bestaat? Zodat je dan vergelijkingsmateriaal hebt, zonder het normerend te maken?

Mevrouw **De Water**: Dat is ook waar wij naar op zoek zijn, dat wij in feite met een heel globaal referentiekader werken. Dus, hoe zit het beleidsproces in elkaar, hoe zijn de interne processen en hoe zijn dan de prestaties, hoe is het overleg met je stakeholders daarover... Dat is allemaal het proces toetsen. Dat wij nu na drie jaar zeggen, om visitatierapporten ook te kunnen vergelijken, en een gegarandeerde kwaliteit op te leveren, willen wij er naar toe om meer helder te maken op welke prestaties ga je nu doorvragen? Bijvoorbeeld zoiets als prestatieafspraken met de gemeente, dat zou iets kunnen zijn waarvan je zegt – dat willen wij gewoon altijd met iedere visitatie aan de orde stellen, willen wij altijd weten, ja of nee. Net zo goed als wij altijd aan de orde willen stellen, hoe het intern toezicht functioneert. Dat vind ik ook een belangrijke, dat het juist met de visitatie wel aan de orde wordt gesteld.

De **voorzitter**: Het visitatietraject zit aan de achterkant?

Mevrouw **De Water**: Terugkijken is vooruit kijken. In feite vind ik een visitatierapport heel verschillend van een jaarverslag. Dat is uiteraard alleen maar terugkijken, maar ik vind dat je met een visitatierapport ook kunt zien in hoeverre die organisatie het vermogen heeft, bijvoorbeeld om te leren en te communiceren met de buitenwereld. In die zin zegt het ook iets over: kunnen zij prestaties leveren, heeft de omgeving vertrouwen in deze club?

De **voorzitter**: Zoals ook in het onderwijs, de plannen voor de toekomst worden ook bekeken. Ziet u ook het belang van wat sommige mensen hier ook hebben gezegd – wij willen eigenlijk ook meer openbaarheid over de individuele prestaties, zodat wij als wethouder of bewonerscomité kunnen zeggen, die doet dat, de een doet het zo, en kunt u mij uitleggen waar het verschil vandaan komt. Is dat een belangrijk instrument. Moet dat er komen?

Mevrouw **De Water**: Dat lijkt mij enorm belangrijk. Ik ben natuurlijk een groot voorstander van transparantie, en ik denk dat veel kritiek op de corporaties juist de onduidelijkheid is, wat men doet. De voorgenomen prestaties, als daarover onvoldoende wordt gecommuniceerd, en vervolgens toch onduidelijk is wat een corporatie met het geld heeft gedaan, dan – misschien is dat ook eigen aan Holland – zal het wel niets zijn, en dan zal het wel... de hoge salarissen en noem maar op. Er is maar één middel, en dat is veel meer openbaar maken en laten zien wat je wel of niet doet, en welke keuzes je daarin maakt. Ik denk dat je daarmee veel kritiek wegneemt.

De **voorzitter**: Over de visitatiecommissie heb ik een paar websites bezocht en een artikel in de NRC gelezen. Soms vraagt de visitatiecommissie zich af of die club mensen in staat is de stap te gaan maken, ook wat betreft het lerend vermogen. Dan is het visitatierapport in eerste instantie een instrument voor de intern toezichthouder om er consequenties aan te verbinden. Maar stel nu dat er jaar in, jaar uit mensen zitten, waarbij die conclusie wel wordt getrokken, maar verder geen actie wordt ondernomen. Moet er dan een vorm worden bedacht, dat er uiteindelijk een buitenstaander zegt: zo is het genoeg. Wat nu door

het Centraal Fonds gebeurt op het moment dat er ergens malversaties zijn, dan worden er ineens mensen aan de kant gezet en andere mensen neergezet.

Mevrouw **De Water**: Ja, dat is ook helder. In geval van fraude of zo, dan weet iedereen wat er moet gebeuren, dan moeten die mensen weg en moet het worden uitgezocht... Maar het gaat er veel meer om, dat je constateert dat soms niet optimaal wordt gepresteerd. Hoe je dan met een visitatierapport omgaat. Het is nu een vrijwillige actie, het hoort in de horizontale verantwoording thuis. Dat is ook een vraagpunt van ons. Ik weet er het antwoord niet zo expliciet bij. Als de commissie constateert dat bepaalde zaken verbeterd zouden kunnen of moeten worden, dan zijn het de lokale partijen die aan de corporatie zouden moeten en kunnen vragen: wat gaan jullie daar vervolgens mee doen?

De **voorzitter**: De volgende vraag is: vijf jaar later is er weer een slecht visitatierapport... Dat is onvermogen. Moet daar dan een systeemverantwoordelijkheid komen, als politiek die de Rijksoverheid controleert, een soort correctiemogelijkheid? Dat je zegt, het is lang genoeg geprobeerd maar nu even een ander? Is dat een instrument dat er thuishoort of moet het een horizontaal sturingsinstrument zijn, een hulpmiddel voor de stakeholders om bij een visitatierapport een aantal veranderingen te vragen, of is er ook een volgende stap? Een instrument net als bij fraude, dat vinden mensen heel normaal. De huidige toewijzingsbevoegdheid van de minister in de BBSH, juist op basis van de visitatierapporten?

Mevrouw **Veenendaal**: Er zijn ook mensen geweest die zeiden: de Rijksoverheid moet zich vooral nergens meer mee bemoeien. Wilt u dat meenemen in uw argumentatie?

Mevrouw **De Water**: Ik vind het wezenlijk om vooraf te bepalen of visitatie een toezichthoudend instrument is of een verantwoordend instrument. Wij kiezen er expliciet voor, dat het een verantwoordingsinstrument is. Bij het onderwijs is het meer een toezichtinstrument. Op dit moment is het een verantwoordingsinstrument, dus zou je er een toezichtinstrument van maken, dan

zou je er ook andere vraagpunten in willen. Dan gaat de toezichthouder zeggen: richt je in je visitatie daar en daar op, want dat wil ik weten van de corporaties. Dan wordt het een totaal ander instrument. Een andere mogelijkheid is, dat je zegt: corporaties hebben ook een eigen gedragscode, en sector, wij willen niet meer alles tot op drie cijfers achter de komma controleren, maar sector, ik verwacht van jou dat je op die en die punten openbaarheid geeft, en ik verwacht van jou dat je dat in een gedragscode zelf regelt. Ik kan mij voorstellen, in het werken aan het verbeteren van de kwaliteit en prestaties... daar zie ik nog meer mogelijkheden dan het bij de toezichthouder plaatsen, wat toch veraf kan zijn, vanuit Den Haag aansturen. Ik wil juist dat het stimulerend instrument is, het moet aanzetten tot innovatie en beter presteren, en niet tot straffen omdat je misschien iets niet doet. Daar heb je een toezichthouder voor.

De heer **Van Bochove**: Welk instrument moet dan een toezichthouder gebruiken? Het leuke van het gebruik van visitaties is juist, dat je niet allerlei gedetailleerde regelgeving moet hebben, maar een meer situationeel oordeel krijgt en niet een uniform oordeel, wat misschien helemaal niet past in Emmen of Utrecht.

Mevrouw **De Water**: Een toezichthouder hoort er gewoon te zijn, het gaat over maatschappelijk kapitaal. De toezichthouder hoort duidelijke grenzen aan te geven wat je wel of niet met het volkshuisvestelijke kapitaal mag doen. Hoe dat er exact uit moet zien, weet ik ook niet. Ik zie rafelranden: leefbaarheid, wonen en zorg, welzijn – sommige corporaties gaan er heel ver in. Wij kennen allemaal de voorbeelden van de rijke corporaties. Je krijgt een enorme ongelijkheid, dat in het ene gebied heel veel kan en in het andere bijna niets. Het is absoluut noodzakelijk dat er een duidelijk kader ligt, wat er van corporatie verwacht mag worden, en wat zij moeten of waarbinnen zij moeten opereren.

Mevrouw **Veenendaal**: Maar de vraag is of wij dat op regionaal niveau moeten vaststellen, want het is natuurlijk daar waar zij weten, wat voor behoeftes er zijn.

Mevrouw **De Water**: Ja, maar bijvoorbeeld het bouwen van scholen... Ik kan me goed voorstellen dat je als landelijk overheid en als toezichthouder bepaalt, je mag wel of geen scholen, of wel of geen ziekenhuizen bouwen, dat moet volstrekt helder zijn. Vervolgens is het lokaal of regionaal dan te bepalen, of in dat gebied er een school of ziekenhuis moet komen.

De **voorzitter**: Ik heb wel eens begrepen dat er landen in Europa zijn, en ook in Engeland, waar dat veel strakker en strenger is geregeld, en ook met meer effect. Zijn wij in Nederland voorzichtig? Is het een instrument dat wij nog onvoldoende benutten? Is het juist dat het elders wat meer gewicht heeft en er ook meer ontzag is, want je zult toch maar een onvoldoende krijgen?

Mevrouw **De Water**: Bij onze visitaties krijg je geen onvoldoende. Ik verwacht dat er ook gewicht aan wordt toegekend, en ik denk dat het ook de reden is waarom uiteindelijk nog maar zo weinig corporaties meedoen. Het feit dat het een openbaar rapport oplevert – daar hebben wij vorig jaar ook vrij uitgebreide gesprekken over gevoerd met meer dan 100 corporaties: leg eens uit, waarom doe je niet mee? – dan is toch een van de argumenten: het is wel een openbaar rapport.

De **voorzitter**: Het is jammer dat de heer Munneke is vertrokken. Dan had hij een deel van zijn probleem misschien niet gehad als hij alles had laten visiteren, dan hadden zij ons terecht met al die rapporten om onze oren kunnen slaan... Over het buitenland, is het zo dat men in Engeland met meer angst en beven naar zo'n visitatie uitkijkt dan hier?

Mevrouw **De Water**: Dat weet ik niet.

De **voorzitter**: Dank u wel voor uw komst en toelichting. Dan de heer Eichholtz.

Aan het woord komt de heer Eichholtz.

De **voorzitter**: Welkom. Wij willen het vandaag hebben over de sturing, maar ook even over het aanbesteden omdat u er veel over weet. Of ben ik verkeerd geïnformeerd?

De heer **Eichholtz**: Daar ben ik niet echt van, dat is meer een juristen-verhaal. Maar ik kan er wel wat over zeggen. Wij hebben een notitie gemaakt.

Mevrouw **Veenendaal**: Wat vindt u van het rapport?

De heer **Eichholtz**: Er staan een aantal goede dingen in, bijvoorbeeld die lokale verankering vind ik heel belangrijk. Dat is ook steeds teruggekomen in de gesprekken, die ik het afgelopen uur heb gehoord. Ik denk dat het de goede kant op gaat. Er staan een aantal dingen over Europa in, die goed zijn, alleen dat gaat niet verschrikkelijk ver. Maar waar ik met name vind, dat de discussie nog verder moet worden uitgediept, is in de gevolgen van prestaties. Wat het rapport eigenlijk zegt, is: verleg het toezicht van het centrale niveau, van het ministerie naar lokaal. Ik denk dat het de goede kant op gaat, omdat de informatie lokaal beter is over wat echt nodig is en wat niet. Maar nog steeds staat er in het rapport niet: wat zijn de consequenties van goed presteren en van slecht presteren. Als je die consequenties niet invoert, dan maakt het geen bal uit op welk niveau je het toezicht legt. Dan is er het slechte presteren en geen consequentie, en nu komt er een ministeriële brief die mensen gewoon lezen en naast zich neerleggen, en dan komt er een brief van de wethouder waar precies hetzelfde mee gebeurt. Je moet nadenken over de consequenties. Daarom heb ik een groot stuk tekst in mijn notitie daaraan gewijd, aan de positieve consequenties, de "incentives", maar ook de negatieve: straf, sancties.

De heer **Van Bochove**: Even naar het gemeentelijke niveau, want daarvan schrijft u in uw stuk: dat moet je wel doen, maar er zitten ook een aantal negatieve elementen aan, zoals de strakke relatie tussen corporatie en gemeente – kom je dan niet in strijd met de Europese regelgeving. Dat staat hier wel, maar het werd niet voldoende onderbouwd om te begrijpen wat er wordt bedoeld.

De heer **Eichholtz**: Ten eerste is het zo, dat elke gemeente zal zeggen dat investeringen in de betreffende gemeente het belangrijkste zijn, maar

het kan best zijn dat het niet in het landsbelang is. Bijvoorbeeld de bevolking in Noordoost Groningen loopt terug, en de investeringsbehoeftes zijn veel groter in het centrum, in de Randstad. Als je alle macht, alle toezicht over wat er met de investeringen gebeurt bij de gemeente legt, dan blijft een groot stuk van het kapitaal in Delfzijl daar, terwijl de investeringsbehoefte in Amsterdam ligt. Dat is nu ook het probleem, want de meeste initiatieven komen niet van de grond. Als je de macht helemaal bij de gemeentes legt, dan denk ik dat je de investeringen niet helemaal daar laat plaatsvinden, waar zij vanuit heel Nederland maatschappelijk terecht zouden moeten komen. Dat is een ding, de verwevenheid tussen de corporatie en gemeente. Tweede punt: de aanbestedingsproblemen, in termen van mededinging en zo, dat heeft vooral te maken met woningontwikkelingen à la Vinex. Dus ontwikkelingen in een weiland, waar corporaties nog geen grondposities hebben, geen vastgoedposities en waar de gemeente de regie heeft. Dan moet de gemeente gaan aanbesteden, dan moeten de corporaties gewoon concurreren... dan hebben zij niet meer die voorrang, die zij nu wel hebben. Dat is ook het probleem in Amersfoort, dat gaat echt om een weilandontwikkeling. Maar de grote opgave die er nu aan gaat komen, is niet zozeer weilandontwikkeling, maar herstructurering, binnenstedelijk, ook nieuwbouw. Daar hebben de corporaties al wel posities en geldt dat mededingingsverhaal wat minder. Een corporatie heeft al een complex en die wil dat gaan slopen, dan ben jij de regisseur en niet de gemeente. Dus dan moet jij wel weer aanbesteden bij aannemers, maar dan word jij niet aanbesteed. Dat geldt wat minder. In termen van verwevenheid is vooral de vraag belangrijk: waar moeten wij investeren? In Delfzijl of Amsterdam?

De heer **Van Bochove**: Dat is één, maar moet je dan komen tot een vorm van een heffing? En zeggen, wij gaan een stuk van een vermogen afkomen om ervoor te zorgen, dat die investeringsopgave – die misschien in de Randstad wel ligt en in de periferie niet – toch waargemaakt kan worden?

De heer **Eichholtz**: Dat kan je doen,

maar je kan het ook doen in termen van prikkels geven, positieve aan corporaties die geld investeren in andere corporaties of in andere gebieden. Je hoeft het niet per se met een heffing te doen, er zijn ook andere instrumenten.

De **voorzitter**: Positieve en negatieve prikkels, laten wij die even langslopen wat betreft de effectiviteit. Iedereen is vol goede intenties, alleen het probleem is: hoe krijgen wij mensen met goede intenties nog enthousiaster, en hoe krijgen wij mensen met goede intenties maar die niet investeren, toch in beweging?

De heer **Eichholtz**: Als je kijkt naar hoe het toezicht nu is geregeld. Er is volkshuisvestelijk toezicht en financieel toezicht. Als een corporatie heel ambitieus is en zwaar investeert, zo zwaar dat je met de solvabiliteit in gevaar komt, dan doe je maatschappelijk gezien goede dingen, waar je eigenlijk niet voor wordt beloond, want je krijgt dan hooguit een complimentje van de minister of een goed gevoel. Verder krijg je niets. Terwijl als het fout gaat, krijg je van het Centraal Fonds ongenadig op je donder en wordt je misschien ontslagen, onder curatelen gesteld en overgenomen, en weet ik wat. Eigenlijk is er in het financiële toezicht min of meer een soort straf voor het nemen van risico, en geen beloning. Daar moet je dus evenwicht gaan zoeken. Bijvoorbeeld, de procedures bij de woningontwikkeling zijn een van de grote bottlenecks van de bouw. Het zijn niet alleen de corporaties die veel minder bouwen dan wij graag zouden willen, het zijn ook de ontwikkelaars en beleggers. Die hebben ook met die procedures te maken. Die duren heel lang. Een van de dingen die je zou kunnen doen, is te zeggen: corporaties die het in het verleden goed hebben gedaan, geven wij voorrang bij de procedures, want wij zijn structureel bij de gemeentes overbemand. Er ligt zo'n stapel procedureaanvragen – corporaties die een goede track record hebben, komen altijd boven aan de stapel. Corporaties die het slecht hebben gedaan, komen altijd onder aan de stapel. Dan heb je een mooi systeem om het goed te doen. Dan beloon je het direct. Dat geldt voor bestemmingswijzigingen, bouwvergunningen. De gemeente

moet toestemming geven, de wethouder moet mee tekenen als er borgstelling wordt gevraagd bij WSW, want dat is ook gemeentelijk. Je kan gewoon zeggen, structureel, een goed presterende corporatie – ultra rap een handtekening zetten, dan gaat het naar de WSW. Bij slecht presterende corporaties doet men dat niet, of ze wachten nog eens een jaar.

De **voorzitter**: Dat is eigenlijk een geweldig instrument, tussen aanhalingstekens, wat wethouders zouden hebben.

De heer **Eichholtz**: Het zou kunnen dat de handtekening komt van de wethouder Financiën en het toezicht onder de wethouder Grondzaken of Woningbouw zit. Dus dat zij misschien niet in elkaars dossiers kunnen kijken. Maar ik zou zeggen: daar heb je een instrument en dat is er al.

Mevrouw **Veenendaal**: Wat u zegt is eigenlijk: wij hoeven ze alleen maar op het idee te brengen, dan hebben wij het probleem voor een deel opgelost.

De heer **Eichholtz**: Mijn wettelijke kennis is niet zodanig scherp dat ik daarop direct ja of nee kan antwoorden. Misschien moet je daar nog wel wat voor veranderen. Je hebt de procedures, je kan ook zeggen: het Centraal Fonds heeft ook allerlei procedures, voor fusies en borgstellingen en financiële dingen, daar kan je ook zeggen: goed presterende corporaties krijgen structureel voorrang, niet-presterende daar luisteren wij niet eens naar of daar wachten wij een jaar, noem maar op. En ook in termen van fusie. Nu zie je: fuseren is vaak vluchten vooruit. Als ik nu maar fuseer, dan ben ik in ieder geval daar mee bezig, en dan kunnen wij altijd zeggen: wij hebben het heel druk want wij zijn bezig met de fusie. Als wij dat hebben verwerkt, komt het allemaal goed. Dus je kan zeggen: corporaties die het goed doen, daarvan willen wij graag dat die andere corporaties overnemen, want die kunnen dan hun goede dingen ook verspreiden onder de andere corporaties. En corporaties die het slecht doen, daar zijn wij veel moeilijker met dat soort procedures, dat zijn ministeriële toestemmings-trajecten. Dus daar kan je ook wat mee doen.

Mevrouw **Veenendaal**: Kan je bijvoorbeeld ook denken aan een WSW-borgstelling voor een lager percentage?

De heer **Eichholtz**: Ja, ik denk het wel. Minder financiële ruimte. Ik weet niet in hoeverre daar nu bijvoorbeeld de BBSH voor zou moeten worden aangepast, of dat de WSW zo wie zo al mag. Je kan dus denken in termen van voorrang of van versnelling. Dat je gestroomlijnde procedures hebt, of anderszins. Wij hebben hier zes procedures bedacht, die je zou kunnen gebruiken. Maar er zijn er veel meer, dus de creativiteit zou eindeloos door kunnen gaan. Verder heeft het Centraal Fonds het instrument voor projectsteun, voor corporaties die investeren willen en dat niet-collegiaal gefinancierd krijgen. Dan kan je ook zeggen, dat goed presterende corporaties daar een streepje voor hebben, dat die makkelijker projectsteun krijgen. Stel, je hebt een goed presterende corporatie in Rotterdam of Amsterdam, die ongelofelijk veel moet investeren in de stedelijke herstructurering en leefbaarheid en noem maar op. En die helemaal financieel het water aan de neus staat, dan is wat extra middelen in de vorm van projectsteun een goed idee. Een corporatie die niet investeert, heeft ook geen projectsteun nodig. Maar een die het wel doet en dan daardoor helemaal tegen de grens loopt, die wel.

De **voorzitter**: Dan ga je al de grens leggen, dat het een goed functionerende corporatie moet zijn.

Mevrouw **Veenendaal**: Dat is ook mijn motivatie om daaraan te twijfelen. Een goed functionerende corporatie zal zo met zijn middelen omgaan, dat hij altijd wel een mogelijkheid vindt om het op te lossen.

De heer **Eichholtz**: Daar ben ik het niet helemaal mee eens. Dat komt omdat de investeringsopgave en de beschikbare financiële ruimte ongelofelijk scheef zijn verdeeld. Dus er zijn corporaties die best vermogen hebben, wat in de stenen ligt opgesloten maar de verkopen lopen heel erg langzaam, omdat de mutatiegraden in de steden extreem laag zijn. De mensen verhuizen weinig, omdat er weinig woningen vrijkomen, een vicieuze cirkel. Die

corporaties hebben geen liquide vermogen maar wel een grote investeringsopgave.

Mevrouw **Veenendaal**: Bijvoorbeeld Vestea, die veel aan herstructurering doet, heb ik daar nog nooit over gehoord. Dat zijn corporaties die op een of andere manier zo met hun bedrijf omgaan, dat zij dat niet nodig hebben.

De heer **Eichholtz**: Zeker, dat is lovenswaardig.

De **voorzitter**: Het heeft ook met de vertreksituatie te maken. Als je grondbedrijf bent geweest dan ben je meestal met een slechtere boedel opgescheept, dan als je dat niet bent.

De heer **Eichholtz**: Wij wilden niet een uitputtende notitie schrijven, het zijn ideeën. Een volgende prikkel is het verruimen van het werkveld, dat sluit ook goed aan bij het rapport van RIGO. Wat ik denk, is dat een verruiming van het werkveld richting zorg, opleiding en scholing, oké, maar dan wel eerst je eigen huis op orde hebben. Dat is nu nog niet het geval. Je kan er op termijn best over denken, maar niet nu. Dat zou je ook weer in gang kunnen zetten door te zeggen: de corporaties die het goed doen en hun eigen huis op orde hebben, die mogen hun eigen werkveld gaan verbreden. Als je dan gaat kijken, hoe wij dat het beste kunnen doen, dan denk ik met de Europese discussie op de achtergrond, dan is dat relatief gevaarlijk om het in de duurdere huur te gaan doen, of in de projectontwikkeling voor derden, of in de makelaardij, maar minder gevaarlijk in termen van zorgwoningen, zorgcomplexen en opleidingen, omdat je daar die maatschappelijke functie veel beter kan verdedigen, het algemeen belang. Maar wel eerst je eigen huis op orde.

Ten slotte zou je kunnen denken aan financiële bonussen, niet aan de top, maar vooral breed. Dat heb je bij bijna alle projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers. Als je het goed doet, krijg je geld. Doe je het minder goed, krijg je minder geld. Veel corporatiedirecteuren zitten er niet voor het geld. Dat zijn bevlogen mensen, die zichzelf volkshuisvester noemen. Maar ik denk dat financiële prikkels in beperkte mate ook daar zouden kunnen werken. Dit is een aantal positieve prikkels, wortel en

stok. Laten we over een stok praten. Als het slecht gaat, jaar na jaar, dan moet het bestuur worden vervangen. Daar moet je heen. Ik ken de corporatie-cao niet goed, maar het bestuur moet ook in staat zijn om mensen te vervangen. Als de cao net zo moeilijk is als die in het Onderwijs, is dat heel moeilijk. Daar zou je naar moeten kijken, of er voldoende prestatieflexibiliteit is. Ook kan je zeggen: als het niet goed gaat, dat is de Raad van Toezicht en die kan weg. Wij hebben gekeken, bij een normaal bedrijf heb je aandeelhouders en de Raad van Commissarissen, met verantwoording aan de aandeelhoudersvergadering. Dat betekent dat er nog een hogere macht is dan de Raad van Commissarissen, dat zou je hier ook moeten doen. Wij dachten aan de gemeenteraad, niet aan de wethouder want dan heb je precies het probleem wat eerder ook aan de orde was, namelijk je doet een deal met de wethouder vandaag, en morgen ontslaat hij je, dus dan ga je dat vandaag even uitruilen... Bovendien kan het allemaal in de achterkamers, maar in de gemeenteraad is dat moeilijker. Dat is openbaar. Als je het hebt over de lokale verankering, als je dat consistent gaat doorvoeren, dan past die gemeenteraad daar goed bij, denk ik. Conijn noemt ook de huurdersvereniging, ik denk dat het een minder goed idee is, onder andere vanuit een morele overweging: waarom moet die huurdersvereniging die macht hebben? De huurders krijgen al veel, in termen van gesubsidieerd wonen, dus waarom moeten zij ook nog die macht hebben? Dat is een moreel punt, denk ik. Dan het limiteren van de financieringscapaciteit, via WSW of via de wethouder die niet tekent, of geen projectsteun van het Centraal Fonds, het heffen van boetes. Boetes die je in een fonds stopt, waaruit goed presterende corporaties geld kunnen trekken. En tenslotte, een corporatie die slecht presteert en een fusie initieert, daar structureel nee tegen zeggen.

De heer **Van Bochove**: Er wordt een tegenstelling gecreëerd. De positie van de gemeenteraad wordt in het geding gebracht, dat is op zich een creatieve. Maar er wordt een tegenstelling gecreëerd in het college, bijvoorbeeld de wethouder Volkshuisvesting en die voor Financiën. Ik geloof niet in die

tegenstelling, want dat college opereert collegiaal, stemt daarin af en ik kan u de verzekering geven, dat in de collegevergadering even een hartig woordje wordt gewisseld voordat men een handtekening zet. Dat kan hij niet onafhankelijk doen. Met andere woorden: wij moeten de creativiteit nog even doortrekken op de verankering van aan de ene kant: partner zijn, aan de andere kant opdrachtgever zijn, aan de derde kant sturing hebben, en aan de vierde kant: toezicht en kritiek. Hoe je dat op lokaal niveau verder zou moeten definiëren.

De heer **Eichholtz**: Het erbij betrekken van de gemeenteraad, lijkt mij er één, wat je zou kunnen doen. Er zijn per gemeente niet zo veel woningcorporaties, gemiddeld, dus voor de meeste gemeenteraden betekent het ook niet dat je de boel overlaadt met extra werk. Dat is te doen.

De heer **Van Bochove**: Je moet het instrument voorzichtig hanteren, want je kan niet elk jaar de Raad van Toezicht wegsturen. Daarvoor moet je een aantal criteria opstellen: in welke gevallen wel of niet, daar zou een visitatierapport aan kunnen meewerken. De rol van de gemeenteraad is dus bescheiden, maar ik heb het over de rol van het college. Want dat is minder bescheiden, het treedt als een en ondeelbaar op.

De heer **Eichholtz**: Dat is waar. Dat betekent inderdaad, dat als je de gemeente en het college daarbij een zware rol geeft, je dan ook wat van die vermenging krijgt. Maar eerlijk gezegd, uit de losse pols door redenerend denk ik toch, dat het een nadeel is dat je moet accepteren. Eén stap terug: wij hebben net het verhaal gehoord over de visitatie. Ik denk dat het echt een stap naar voren is, ik zit in het onderwijs en weet hoe goed die visitaties werken in het hoger onderwijs. Dat moeten de corporaties gaan doen, maar dan wel met consequenties. De visitatie gaat over twee dingen: over het verschil tussen de ambities en de prestaties, maar ook over de ambities. Het eerste is relatief makkelijk, we hadden een budget, daar stonden de ambities in, de prestaties waren zó: beter: goed / minder: slecht. Klaar. Maar het beoordelen van de ambities, als je dat vanuit het ministerie laat doen,

dat is gewoon heel moeilijk. Dat kan wel vanuit de gemeente.

De heer **Van Bochove**: In de visitatie bij het onderwijs gaat het ook. Het ministerie visiteert niet, daar is een aparte club voor, die ook gaat kijken naar wat u kan en wat uw eigenlijke ambities hadden moeten kunnen zijn.

De heer **Eichholtz**: Niet helemaal. Ik heb sterk het gevoel dat de woningmarkten en het ontwikkelen van woningen dermate mistiger en moeilijker zijn... Ik zit in de investeringscommissie van de corporatie en dan hebben wij het over: waar zijn de mogelijkheden om te investeren – wij kunnen daar iets uitkopen, dan kunnen wij daar iets inkopen, et cetera. De wethouder kan daar een oordeel over vellen, of het realistische ambities zijn, dat kunnen zij vanuit het ministerie niet. Bij onderwijs is dat makkelijker, daar kan je gewoon zeggen: u heeft een opleiding, Economie in mijn geval, u heeft zo veel instrumende studenten, anderen hebben er zo veel, dat kan je makkelijker centraal vergelijken. Je kan de kansen op onderwijsgebied makkelijker inschatten dan de echte kansen op woningontwikkeling in Maastricht.

De heer **Van Bochove**: De conclusie is: je moet toch meer naar lokaal of regionaal beleid of leiding geven en minder vanuit Den Haag, maar die verschillende rollen op dat niveau moeten toch nog eens wat nader worden gedefinieerd. Daar moeten wij beter over nadenken.

De heer **Eichholtz**: Ja, en je moet niet helemaal zeggen dat Den Haag geen rol heeft, want het is nog steeds zo dat wij meer woning-investeringen nodig hebben in de grote steden dan in de periferie van Nederland. Voor de gemeentes in de periferie en voor hun kiezers is het nog steeds een goed idee om een nieuw dak op dat complex te leggen.

De **voorzitter**: Heeft u nog iets toe te voegen aan het stukje in de krant?

De heer **Eichholtz**: Wat ik net zei: waarom het niet een probleem is... In de toekomst zitten de investeringsopgaven in de binnensteden, daar hebben de corporaties al posities en als je zelf de opdrachtgever bent, dan hoeft je jezelf niet aan te

besteden. Dat was het verhaal van vanochtend.

De **voorzitter**: Dank u voor uw komst.

Aan het woord komt mevrouw Groeneveld-Louwerse.

Mevrouw **Veenendaal**: U wordt twee keer als voetnoot in stuk van de heer Conijn genoemd. Wat vond u van de onderdelen, die vanuit uw verhaal in het rapport overgenomen werden?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: In het rapport word ik genoemd bij de definitie van een maatschappelijke organisatie, dat het een privaatrechterlijke persoon is en daardoor een zelfstandige entiteit heeft, en in het kader van het publiekprivaatrecht daar ook zijn eigen positie heeft. Met die citering ben ik het eens, alleen verder heb ik het niet direct meer teruggevonden in het rapport. Maar het uitgangspunt, dat ook in de conclusie aan de orde is geweest, dat een maatschappelijke organisatie een privaatrechterlijke rechtspersoon is, die deel ik zondermeer en dat het ook het uitgangspunt blijft voor de toekomstige regelgeving, want dat heb ik eruit begrepen, dat heeft gewoon consequenties voor het geheel – wat onder andere ook door de heer De Ru duidelijk uiteen is gezet.

De **voorzitter**: U zegt in uw verhaal dat de overheid noch andere rechtssubjecten van buiten zich moeten mengen in de interne organisatie van de private rechtspersoon. Toen ik dat las, dacht ik: wat soms gebeurt is, dat de minister aanwijzingsbevoegdheid heeft en wel eens ingrijpt bij een corporatie, dan wordt de toezichthouder aan de kant geschoven. Als ik u goed begrijp, als iemand naar de rechter zou stappen en zegt: dat mag niet, want ik ben een privaatrechterlijke instelling, die zou nog een goede kans maken ook?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Nee, absoluut niet. Hij zou totaal geen kans maken. Wat ik zeg vanuit het privaatrecht is, dat personen die geen bevoegdheid hebben op grond van een wettelijke regeling, zoals een burger of maatschappelijke instelling, geen kans heeft op die manier in te grijpen in de interne organisatie. De minister die op grond van BBSH en

de Woningwet een bevoegdheid heeft tot een aanwijzing, die heeft er ook de bevoegdheid toe en uit die orde kan hij ingrijpen. Wat u nu zegt over mijn stuk, dat staat er niet.

De **voorzitter**: Uw kantoorgenoot gaf ook iets aan, dat zij een soort opting-out zouden kunnen doen en dat wij het nakijken hadden.

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Op zich denk ik, dat zij een aardige kans zouden hebben, als u juridisch kijkt. Over opting-out, over het vermogen van de toegelaten instelling, want daar gaat het dan over. Het vermogen hoort in principe toe aan de vereniging of stichting. Het is een rechtspersoon, en een rechtspersoon is aan een natuurlijk persoon gelijk in de zin van Artikel 2.5 van het Burgerlijk Wetboek. Het vermogen komt toe aan de rechtspersoon, het wordt ook beschermd in het kader van het Europese Verdrag van de rechten van de mens. Een persoon kan op zich niet van zijn vermogen worden beroofd als er niet een kwestie is van algemeen belang, het voldoen aan de internationale regels en wetgeving en op die manier is er een waarborgproces om dat tegen te gaan. In het kader van opting-out zal men met goede argumenten moeten komen binnen de huidige wetgeving om tot een afrekening te komen.

De **voorzitter**: Iemand die ooit manager is geworden, kan met het hele zaakje vertrekken, met het vermogen dat in het verleden is opgebouwd, onder het motto van de Europese Rechten van de mens?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Nee, want het vermogen komt toe dat de stichting en niet aan de manager. Als de manager zou vertrekken en als blijkt dat er geld achterover wordt gedrukt en dat er frauduleus handelen is, dan ga je verder in dat kader.

De **voorzitter**: Nee, maar als hij met de stichting en al vertrekt en zijn eigen statuten gaat formuleren.

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Als de stichting zijn statuten zou willen wijzigen, kom je bij de minister terecht, want die moet instemming geven voor een statutenwijziging. Daarnaast is het zo, dat de statuten in ieder geval zo

zijn geformuleerd, dat het werk in belang van de volkshuisvesting is, dus de stichting zal zondermeer zijn werk moeten doen in het belang van de volkshuisvesting. Maar daar staat tegenover dat het gaat om: wie kan de beslissing nemen over de aanwending van het vermogen, en dat is op dit ogenblik niet de politiek in Den Haag, maar dat is de corporatie.

De heer **Van Bochove**: De heer De Ru zei vanmiddag, over die stichtingen en de toewijzing van de middelen kan je met elkaar bakkeleien, maar als het gaat om een stichting/maatschappelijke onderneming, dan heb je het helder gedefinieerd, dan kan het niet meer. Dat geld kan alleen maar voor de taakstelling van de maatschappelijke onderneming worden gebruikt. Moet ik uw opmerking als volgt verstaan: in zijn algemeenheid geldt dat voor die stichting, maar corporaties hebben door hun stichtingsacte dat geblokkeerd? De minister heeft bepaald dat het alleen maar aan wonen kan worden besteed, door het goedkeuren van die stichtingsacte?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Ja, in principe staat er. Doordat er in BBSH die bevoegdheid is voor het wijzigen van de statuten, moet het geld worden gebruikt voor het volkshuisvestelijk belang. Alleen het definiëren van het volkshuisvestelijke belang wordt in Den Haag politiek bepaald, en de corporaties hebben hun eigen bepaling van wat volkshuisvestelijk belang is. De verschillende ideeën kunnen haaks op elkaar staan. Als de ideeën van Den Haag niet overeenstemmen met de gedachten van de corporaties over het volkshuisvestelijk belang, dan kun je hebben dat het aanwenden van het vermogen wordt gedaan op een wijze, waar Den Haag van zegt: dat hadden wij liever anders gezien.

De heer **Van Bochove**: Dan heeft Den Haag niet de instrumenten om te zeggen: u moet het toch zo doen?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Niet als blijkt, dat de corporatie binnen het BBSH en de Woningwet blijft. Als zij zich houden aan de prestatievelden en daaraan voldoen, dan kan het niet zijn dat Den Haag zegt: het is weliswaar op het gebied van de volkshuisvesting bestemd,

maar het is niet gedaan zoals wij het wilden – wij wilden het bijvoorbeeld voor de stedelijke vernieuwing en dat doet u niet.

De heer **Van Bochove**: Nu is er een corporatie met veel vermogen, die bouwt nog maar drie woningen per jaar, doet verder helemaal niets, maar de minister zal op grond van Artikel 21, lid 1, tegen hen kunnen zeggen: ho eens even, vrienden, misschien is er bij jullie in het dorp geen opgave meer, maar 20 km verderop zit er een dorp in de problemen, en nu aan de slag... Dat kan?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Dat is een verschil in de interpretatie van BBSH. Indertijd is dat ook opgemerkt door de minister. Men heeft de opdracht om te investeren in de aanpalende woningcorporaties waar geld nodig is, maar vanuit de redenering van de BBSH is dat op vrijwillige basis. Het is niet de minister die opdracht geeft.

De heer **Van Bochove**: Het heeft te maken met de sturing in de toekomst. De minister zegt nu: ik kan toch een aanwijzing geven. Ik verwijs naar de studentenhuysvesting met een probleem. Wij kennen een grote corporatie in een provinciehoofdstad in het land, waar de minister ook heeft beloofd het nodige te doen, maar die aanwijzing komt er steeds maar niet. Zij schermt wel met het hebben van een aanwijzing, maar uw redenering volgend zal zij dat nooit doen want zij heeft het instrument eigenlijk niet.

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Die aanwijzing moet zijn gebaseerd op bepaalde feiten om een aanwijzing te kunnen geven. Ik denk dat de minister dat ook in haar achterhoofd heeft.

De heer **Van Bochove**: Nu naar de toekomst. Wij denken na over het nieuwe BBSH, dan moeten wij nu al constateren dat dit al een lege letter is. Hoe gaan wij nu toch bevorderen dat de corporaties die stappen wel gaan maken?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Je zult het toch met overleg moeten realiseren. Met het uit handen geven van het subsidie-instrument als sturingsinstrument is er vanuit Den Haag niet meer die directe mogelijk-

heid voor sturing op die manier voor elkaar te krijgen. Je komt dan bij het overleg, zoals ook de heer De Ru aangaf, tussen gemeenten en woningcorporaties. Vanuit de woningcorporaties wil men ook presteren, men wil voor de volkshuisvesting werkzaam zijn. Het enige punt is: zijn er prestatie-eisen of inspanningsverplichtingen?

De heer **Van Bochove**: Dan komen we toch weer bij de convenanten uit. Dat betekent dat u zegt: het is ooit weggegeven – dat is misschien achteraf te betreuren als een waardeoordeel voor ieder voor zichzelf – en die haal je niet makkelijk weer terug, want dat is lastig bij ondernemingen weg te halen.

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Het is een nuloptie in het rapport om weer alles af te schaffen en terug te gaan naar subsidie als sturingsinstrument.

De heer **Van Bochove**: Daar zijn andere bezwaren tegen. Ik heb begrepen dat het zelfs nog in de wet vastligt – al wordt het niet meer gebruikt. Maar even terug naar mijn redenering. Hoe krijgen wij de clubs die niet willen, toch in de touwen?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Je zult ze genoeg zaken moeten geven, die de moeite waard zijn om in te investeren. Dan denk ik aan het positief belonen als prikkel, want een heffing – daarvan vraag ik mij af wat de titel daarvoor is – wat is je rechtsgrond voor een heffing? Over het laten liggen van bepaalde dossiers, zou ik de gemeente zeggen: denk even na voordat je dat doet, in het kader van de Algemene Wet bestuursrecht heb je te maken met termijnen. Als jij niet op tijd reageert als gemeente, heb je kans dat er een fictieve toestemming is voor het een of ander. Ik denk dat je dan terugkomt op een prikkel in het kader van de financiën – het iets in het vooruitzicht stellen, waardoor je een soort verkapt subsidie-instrument installeert. Het kader van nu is dat het privaatrechterlijke instellingen zijn en die hebben uiteraard te maken met de regels die er zijn. Maar dat is vanuit het kader van een inspanningsverplichting, in het kader van wat men overeen is gekomen. Dat is beroerd, maar als men eisen wil stellen dan zal men dat van tevoren moet afspreken. Men zal een

kader moeten opstellen, waar de corporaties mee akkoord gaan. Het gaat om individuele corporaties, maar willen zij bepaalde formele bevoegdheden uit handen geven aan Aedes of een andere organisatie?

De **voorzitter**: Dat zit er op korte termijn niet echt in. Wij moeten voor een juridische constructie heel precies in het BBSH worden? En formuleren wat de volkshuisvestelijke taken zijn, dan kan je ze makkelijker aanspreken en een aanwijzing geven als zij niet presteren?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Ook daar heb je problemen mee, want bepaalde werkzaamheden aangeduid als kerntaken betreffen eigenlijk werkvelden waarop een inspanning wordt gepleegd. Uitgaande van de kerntaken komt men weer bij de definitie van de takenorganisatie, en daardoor meer in de richting van de publiekrechtelijke organisatie. In het publiekrechtelijke kader heeft de minister een aanwijzingsbevoegdheid. Daarvan heb ik niet gezegd dat hij geen ingrijpingsbevoegdheid heeft. Het gaat om: is er een grond voor een aanwijzing in wet- en regelgeving?

De **voorzitter**: De minister mag ingrijpen op het moment dat de gemeente en de corporatie het onderling niet eens worden, stel je voor, Artikel 183. Heb ik dan de problemen voldoende gedefinieerd om iets te doen in de zin van het in beweging krijgen. Is dat een juridische mogelijkheid?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: In principe is dat een mogelijkheid. Ik neem aan dat je dat in de Woningwet moet veranderen en niet in het BBSH, want daar vindt slechts de uitwerking plaats. Daarnaast denk ik dat binnen het traject als de formele bevoegdheden worden opgesteld, via de Tweede en Eerste Kamer, dat er wordt gekeken: heeft de minister die bevoegdheid. Als er een meerderheid voor te vinden is, dan heb je een wet in de formele zin en dan kan je je daarop baseren.

De **voorzitter**: Als je via de wetgeving regelt en wat stokken achter de deur wil hebben, als je de mensen die niet bewegen een laatste zetje te geven, dat er wel degelijk

mogelijkheden zijn, maar dat je het wel heel precies in de wet moet vastleggen.

Mevrouw **Veenendaal**: Dan moet je eigenlijk duidelijk vaststellen, dat wil ik duidelijk weten: welke stappen zouden er dan nu genomen moeten worden, als dat wat de heer Depla aangeeft.

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Daar moet ik wel over nadenken. Zeker bij regelgeving moet je kijken, wat binnen de kaders valt. Vooral omdat het publiekrecht en privaatrecht betreft, en je moet zorgen dat je zowel de grens van het een, als van het ander in de gaten houdt. Dan ga ik niet uit de losse pols roepen, wat wij dan even moeten regelen.

De heer **Van Bochove**: Tegelijkertijd is de Kamer toch op zoek naar een element van lokale verankering, wellicht, maar die leidt niet tot een succes. Is er dan een model denkbaar, waarbij je zegt: alles op lokaal niveau is geprobeerd, nu kan er alleen nog een doorbraak worden bereikt: één persoon moet het zeggen en zou dat de minister kunnen zijn?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Alleen als er een bepaalde grond voor is, want je kan wel zeggen: die sturingsmodellen zijn niet bereikt. Maar het punt blijft: u bent zelf een natuurlijk persoon, u hebt bepaalde rechten en verplichtingen. Dan kan er ook wel gezegd worden, uw buurman heeft het wat slechter en dan gaan wij wat afromen, wij gaan overhevelen, of ingrijpen. Dat heet belastingen, ja. Dat is het kader dat hier aan de orde is geweest: kun je heffingen opleggen? Maar het gaat er hier om: kan de minister ingrijpen of niet? Dan zal het echt goed moeten worden geregeld.

Mevrouw **Veenendaal**: Er zitten toch veel beperkingen in, omdat er van uit wordt gegaan dat er allerlei sturingsmogelijkheden zijn. Als ik uw verhaal hoor, zegt u dat het heel beperkt is, wat je nog aan sturing en regelgeving kan doen. Als u alles leest wat in het rapport staat, zegt u dan, dat er dingen zijn die wel zouden kunnen, of die niet kunnen?

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Ik heb al een opsomming gegeven, waar ik gewoon problemen aantref

als ik het rapport zie, van zaken die geregeld moeten worden. Want het rapport gaat uit van de definitie maatschappelijke organisatie, maar in de realisering ervan en de dingen, die worden genoemd, dan kom je heel duidelijk bij een takenorganisatie en bij zaken, die afgedwongen kunnen worden, en de prestatie-eisen. Dan zit je in een ander kader. Bij prestatie-eisen zit je al bij die wettelijke regeling, die eventueel zou moeten worden gerealiseerd. Daarvan zeg ik: het rapport is op die manier wel van toepassing en op die manier niet. De heer De Ru gaf dat ook heel duidelijk aan: binnen het kader van de maatschappelijke organisatie, in de conclusie die naar voren komt van het eventuele overleg met de gemeenten – daar zie ik dingen haalbaar. Maar ik kan niet zeggen over het rapport: deze dingen zijn wel aan de orde en die niet. Ik heb hier al aangegeven, op welke punten ik problemen zie.

De **voorzitter**: Helder. Als wij iets met de bewoners willen als sturingsinstrument, dan moet je dus echt een overlegwet maken, waarbij je de bewoners ook wettelijk die formele bevoegdheid geeft.

Mevrouw **Groeneveld-Louwerse**: Ja, of je moet het in de statuten opnemen, maar dat is ook wel voor te stellen. Want als je een bewoner echt een beslissingsbevoegdheid geeft, is hij verantwoordelijk voor besluiten die genomen worden. Dan moet je aan de andere kant ook de verantwoordelijkheid hebben. Heb jij invloed, en dat heeft foute gevolgen, dan kan je niet zeggen dat het bestuur daarop is aan te spreken. Het is niet alleen je invloed. Invloed heeft ook gevolgen voor de verantwoordelijkheid. Als ik hier zie: bepaalde invloed van burger, als er wordt gezegd: er is geld gegeven aan een wijkbudget... Dat komt op mij niet over als bepalende invloed. Bij een beleidsbepalende invloed heb je invloed op bestuurlijke beslissingen en als dat zo is, heb je ook een bepaalde verantwoordelijkheid voor de genomen beslissingen, en moet je daarop zijn aan te spreken. Daarom zeg ik ook: eventueel moet je overleg hebben en dat kan je op die manier realiseren. Bij een privaatrechterlijke organisatie is het zo: als je bestuurt en je neemt beslissingen, dan moet ook de keerzijde zijn dat je verantwoordelijk-

heid draagt voor die beslissingen.
Dat is een punt wat hier maar van
één kant wordt belicht.

De **voorzitter**: Hartelijk dank voor
uw komst.

Sluiting 18.47 uur.