

Vergaderjaar 2004–2005

29 846

Onderzoek Besluit Beheer Sociale Huursector (Onderzoek BBSH)

29 453

Woningcorporaties

Nr. 8*

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 25 augustus 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 29 juni 2005 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de brief van de minister van VROM d.d. 25 mei 2005 over het rapport van de commissie-De Boer over de relatie tussen het Rijk en woningbouwcorporaties (29 846, nr. 3);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 22 juni 2005 over de visie op hoofdlijnen op de toekomst van de woningbouwcorporaties (29 846, 29 453, nr. 7).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Depla** (PvdA) benadrukt dat de veranderingen in de positie van de woningbouwcorporaties, die in het begin van de jaren negentig zijn doorgevoerd, een belangrijke oorzaak zijn voor de problemen in de wijken. De taakverdeling tussen gemeenten en corporaties is hierdoor namelijk onduidelijk geworden.

Het is verder onduidelijk of corporaties wel de prestaties leveren die van hen verwacht mogen worden. Het inhoudelijk toezicht is immers beperkt tot onderzoek van de door de corporaties zelfs aangeleverde gegevens. Verder worden de prestaties van de corporaties niet onderling vergeleken waardoor men niet van elkaar kan leren.

De veranderingen die in de negentiger jaren zijn doorgevoerd, hebben tot gevolg gehad dat de corporaties hun oorspronkelijke maatschappelijke doel uit het oog zijn verloren. Bedrijfsmatig werken en vastgoedontwikkeling zijn in de plaats gekomen van hun maatschappelijke taak. Deze situatie is nog verergerd doordat de lokale en landelijke politiek geen duidelijke visie meer hebben op het wonen in stad of dorp. Het gevolg is onder meer dat maar een derde van de gemeenten prestatieafspraken heeft gemaakt met de corporaties.

De heer Depla merkt op dat het functioneren van de corporaties verbeterd kan en moet worden. Daarvoor is het noodzakelijk dat zij zich weer richten op hun oorspronkelijke maatschappelijke doelen. In de 19de eeuw was dat niet alleen huisvesting, maar ook de emancipatie van burgers, de kansen voor kinderen, hygiëne, moreel besef, opvoeding, scholing en werkgele-

* Abusievelijk is dit kamerstuk eerder gepubliceerd onder kamerstuknummer 29 846/29 453, nr. 30, dat hiermee komt te vervallen.

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van Bochove (CDA), 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), Veenendaal (VVD).
Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), 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), Roefs (PvdA), Oplaat (VVD), Van der Sande (VVD).

genheid. In moderne begrippen: minder projectontwikkeling en meer welzijnswerk. Corporaties in onder meer Rotterdam en Tilburg hebben laten zien hoe effectief dergelijk beleid kan zijn.

De minister schrijft te willen aansluiten bij het rapport van de commissie-De Boer, het onderzoeksrapport «Woningbouwcorporaties: naar een duidelijke afbakening en heldere sturing» (Rigo-rapport) en het rapport van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid «Vertrouwen in de buurt» (verder: het WRR-rapport). Deze rapporten kunnen echter niet zonder meer bij elkaar worden opgeteld. Het WRR-rapport is namelijk vooral gericht op de leefbaarheid van de buurten terwijl het Rigo-rapport en het rapport van de commissie-De Boer zich beperken tot het vastgoed. Is de minister het met hem eens dat buurtontwikkeling en de maatschappelijke taken van de corporaties het uitgangspunt moeten zijn en dat zij dus een heldere keuze had moeten maken voor het WRR-rapport?

De taakverdeling tussen gemeenten en corporaties moet scherper worden. De heer Depla merkt op dat daarbij een voorbeeld genomen kan worden aan de pensioenwereld. Daar is gekozen voor een heldere taakverdeling met de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen grensoverschrijdend, lees commercieel, werkzaam te zijn. Is de minister bereid om deze mogelijkheid te onderzoeken?

De minister schrijft in haar brief van 25 juni dat gemeenten en corporaties op basis van hun eigen verantwoordelijkheid tot zakelijke afspraken en contracten moeten komen. Dat is echter al geregeld in art. 11 van het BBSH waar staat dat het gemeentelijk beleid het uitgangspunt moet zijn voor het beleid van de corporaties. Aan de huidige verhouding tussen gemeente en corporatie verandert dus niets, ook al is de onduidelijke verdeling van de verantwoordelijkheden tussen gemeenten en corporaties nu juist de oorzaak van de huidige impasse. Op welke manier kunnen corporaties in de toekomst worden gedwongen om bepaalde prestaties te leveren? Is de minister bereid om de mogelijkheid in het leven te roepen van bindende arbitrage onder verantwoordelijkheid van het Rijk voor die conflicten die niet door de gemeenten en corporaties zelf kunnen worden opgelost?

De suggestie van de commissie-De Boer om woningcorporaties landelijk toe te laten verdient het in principe om overgenomen te worden. Hierbij moet wel in het oog worden gehouden dat schaalvergroting niet automatisch tot lagere beheerslasten en betere communicatie met de cliënten leidt, zie de schaalvergroting in het onderwijs en de zorg. Is de minister het met deze analyse eens en zal zij maatregelen nemen om vergaande schaalvergroting te beperken?

Prestatieafspraken en intern toezicht zijn onvoldoende om de huidige problemen met de corporaties op te lossen; met onwillige honden is het moeilijk hazen vangen. Dergelijke slecht functionerende corporaties worden bovendien noch door de tucht van de markt noch door de overheid gecorrigeerd. De heer Depla zegt dat met het oog hierop moet worden overwogen om een managementlicentie in te voeren. Corporaties krijgen in dit systeem de ruimte om hun taken naar eigen inzicht in overleg met de andere lokale partijen in te vullen. Eens in de vijf jaar worden zij beoordeeld door een visitatiecommissie, die onder de verantwoordelijkheid van het Rijk valt. Een negatief oordeel van de commissie betekent dat het management zijn licentie verliest en dat een ander managementteam het roer overneemt.

Een systeem met een managementlicentie heeft grote voordelen. Zo komt de jaarlijkse, nietszeggende monitoring te vervallen; hoeft de overheid niet langer machteloos toe te kijken als een corporatie slecht functioneert en worden corporaties op basis van de specifieke lokale omstandigheden beoordeeld. Bovendien is het een helder systeem dat corporaties alle ruimte geeft om te presteren en biedt het de landelijke politiek de mogelijkheid om prioriteiten te stellen. Deze prioriteiten kunnen immers onder-

deel uitmaken van de criteria die de visitatiecommissie bij haar beoordeling gebruikt.

De minister geeft de voorkeur aan zelfregulering boven een systeem met een visitatiecommissie. Dat is een verkeerde keuze, want in de praktijk blijkt zelfregulering vaak niet of slecht te werken. Vervolgens merkt de heer Depla op dat de huidige toezichthouders bij de woningbouwcorporaties niet in staat zijn om in te grijpen als een corporatie haar vermogen op een inefficiënte manier benut.

Corporaties zijn zelfstandige ondernemingen. Zij kunnen dus ook zelf initiatieven ontplooiën. Daarom is het van belang dat de medezeggenschap van huurders over hun huis en hun buurt goed is geregeld. De manier waarop deze medezeggenschap is geregeld, moet door middel van periodieke visitatie worden beoordeeld. Met het oog hierop zullen corporaties verplicht moeten worden om een bewonershandvest op te stellen waarin de rechten van de bewoners zijn vastgelegd.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) merkt op dat woningcorporaties vaak opgericht zijn als verenigingen. Daarvoor werd gekozen, omdat de oprichters veel belang hechtten aan transparantie. Aan deze transparantie is niet in de laatste plaats een einde gekomen doordat de overheid aan het einde van de vorige eeuw op een steeds grotere afstand van de corporaties is komen te staan. Deze ernstige situatie is verergerd doordat de positie van huurder en woningzoekende bij het intern toezicht is gemarginaliseerd. In de praktijk is gebleken dat de vergroting van de slagkracht van de corporaties ten koste is gegaan van het bestand aan betaalbare huurwoningen en de democratische controle op de corporaties. De invloed van huurders en gemeenten op het beleid van de corporaties moet worden vergroot om aan deze onwenselijke situatie een eind te maken. Uit het rapport van de commissie-De Boer spreekt een al te groot vertrouwen in intern toezicht. Tot nu toe heeft het interne toezicht namelijk niet goed gewerkt. Als de andere ideeën van de commissie worden overgenomen, zal het interne toezicht dan ook zeker moeten worden versterkt. Het toezicht door de gemeenten op de woningcorporaties moet worden verbeterd. Het Rijk zal daartoe een aantal van zijn bevoegdheden naar de gemeenten moeten overhevelen, niet in de laatste plaats omdat de praktijk heeft laten zien dat de afstand tussen de VROM-inspectie en de werkvloer te groot is. Het is dan ook een goed begin dat de minister van plan is om het gekwalificeerd adviesrecht en de arbitrage bij de gemeenten neer te leggen. Is zij bereid om de huurderorganisaties een duidelijke rol te geven in de arbitragecommissies?

Het is de kritiek van een aantal woningbouwcorporaties dat het volkshuisvestingsbeleid van gemeenten nogal eens te wensen overlaat. Voorbeelden daarvan zouden zijn: te dure bouwgrond, lange procedures, beleidswijzigingen tijdens lopende procedures en het ontbreken van een duidelijke visie op woningbouw. De minister stelt voor om gemeenten die als gevolg van laksheid niet over een beleidsplan wonen beschikken, te sanctioneren door hen het gekwalificeerd adviesrecht te onthouden. Het is echter zeer de vraag of deze gemeenten hiervan onder de indruk zullen zijn. Moet er niet een financiële sanctie aan het instrumentarium van het Rijk worden toegevoegd? Als pendant hiervan zouden goed presterende corporaties met extra geld beloond kunnen worden.

Het werkveld van woningbouwcorporaties moet niet worden uitgebreid met commerciële activiteiten. Het ontbreekt de corporaties hiervoor namelijk aan de benodigde expertise. Bovendien is in de praktijk gebleken dat corporaties die deel hebben genomen aan grote projecten, hieraan relatief weinig hebben verdiend. Verder is niet duidelijk of een en ander in overeenstemming is met de Europese regelgeving.

Welzijn, onderwijs en zorg zouden in de toekomst meer dan voorheen deel moeten uitmaken van het takenpakket van de woningbouwcorporaties. Voorwaarde hierbij is wel dat een corporatie die dergelijke

taken op zich neemt, zijn kerntaken naar behoren uitvoert. Dit laatste zou gecontroleerd moeten worden door een visitatiecommissie.

De schaalgrootte van woningbouwcorporaties is vaak een belemmering voor het goed functioneren van deze corporaties. In de praktijk blijkt namelijk dat de maatschappelijke prestaties van «megacorporaties» achterblijven bij die van de kleinere corporaties. Verder wordt er slechter naar de huurders geluisterd en hoeven zij zich als gevolg van hun omvang weinig gelegen te laten liggen aan kleinere gemeenten. Deze problematiek is vooral schrijnend als een «megacorporatie» een monopoliepositie heeft.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) doet op dit moment onderzoek naar de bedrijfslasten van grote corporaties. Wordt in dit onderzoek ingegaan op de vraag of grote corporaties wel of niet efficiënter werken dan kleine corporaties? Er is tot nu toe geen onderzoek gedaan naar de relatie tussen de schaalgrootte van corporaties en hun maatschappelijke prestaties. Is de minister bereid om nog voor de begrotingsbehandeling hierin inzicht te verschaffen?

Directeuren van middelgrote woningbouwcorporaties staan soms voor € 150 000 tot € 200 000 op de loonlijst. De beloning van directeuren van grote corporaties is zelfs nog exorbitanter. Moet voor hen ook niet gelden wat minister Hoogervorst heeft gesteld, namelijk dat de salarissen bij maatschappelijke ondernemingen niet hoger mogen zijn dan het salaris van de minister-president? Is de minister bereid om te regelen dat alle corporaties openheid moeten geven over de salarissen van hun management?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) zegt dat het haar stellige indruk is dat steeds meer corporaties, de goede daargelaten, zich verwijderen van hun kerntaak, het bouwen in voldoende aantallen van betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen in zowel de koop- als de huursector. Een en ander is het gevolg van het zwalkende volkshuisvestingsbeleid van de afgelopen decennia. Daarom is het de hoogste tijd dat de minister daadkrachtig optreedt. Het is echter de vraag of deze minister de daarvoor vereiste daadkracht kan opbrengen. Tot nu toe beperkt zij zich namelijk tot het uitspreken van op zichzelf goede intenties en het laten uitvoeren van onderzoeken.

In dit hoofdlijnen debat moeten drie principiële vragen worden beantwoord. Zijn woningbouwcorporaties publieke of zelfstandige organisaties? Moeten woningbouwcorporaties zich uitsluitend richten op kwetsbare groepen? Zijn het lokale, regionale of landelijke instellingen? Bij het antwoord op deze vragen zullen de belangen van bewoners en woningzoekenden centraal moeten staan. Mevrouw Van Gent zegt het vreemd te vinden dat de commissie-De Boer niet op deze vragen is ingegaan.

Uit de brief van 25 juni blijkt dat de minister geen duidelijke visie heeft op de toekomst van de woningbouwcorporaties. In de brief worden namelijk wel veel adviezen en voorstellen opgesomd, maar ontbreken duidelijke keuzes.

Het is een schande dat de minister de corporaties alleen maar vriendelijk vraagt om hun vermogensoverschot van 23 mld. te activeren. Het stadium van dergelijke beleefdheden is gepasseerd. Het voordeel van deze tactiek van de minister is wel dat zij haar concrete voorstellen aan de Kamer zal voorleggen, nadat de commissie-Leemhuis haar advies heeft uitgebracht over de positie van de bewoners. Wellicht dat dit rapport voor de minister aanleiding is om het over een andere boeg te gooien. Deze andere koers zou eruit moeten bestaan dat de minister voluit kiest voor de bewoners en de bureaucraten laat voor wat ze zijn. De rechten van de bewoners moeten worden vastgelegd en zij zullen medezeggenschap moeten krijgen in plaats van inspraak.

Vervolgens zegt mevrouw Van Gent vol spanning te wachten op de reactie van de minister op haar voorstellen in de notitie Baas in eigen huis, zoals

een kooprecht voor alle huurders en een verkooprecht voor alle woning-eigenaren. De minister heeft namelijk toegezegd om hierop deze zomer terug te komen in haar reactie op het rapport van de commissie-Leemhuis.

Woningbouwcorporaties moeten in de toekomst alleen als een woningbouwvereniging en niet als een projectontwikkelaar opereren. Zij zijn immers non-profit organisaties en dat moeten ook zo blijven.

Vervolgens merkt zij op dat bewoners de meerderheid uit dienen te maken van de raad van toezicht of de raad van commissarissen van de woningbouwcorporaties. Is de minister bereid om dit voorstel over te nemen?

De schaalvergroting van de corporaties is een zorgelijke ontwikkeling.

Schaalvergroting leidt namelijk niet tot beter functionerende organisaties.

Alleen het management lijkt hiervan te profiteren, want hun salarissen en pensioenvoorzieningen laten een stijging zien die in geen verhouding staat tot de geleverde prestaties. Is de minister het met haar eens dat deze salarissen in ieder geval niet hoger mogen zijn dan dat van de minister-president, te weten € 122 000?

Bewoners, gemeenten en corporaties behoren samen, op basis van een landelijke visie, meerjarenplannen voor nieuwbouw, renovatie en de buitenruimte op te stellen. Hierdoor kan worden voorkomen dat steden en randgemeenten de lusten binnen hun gemeenten en de lasten buiten hun gemeentegrenzen neerleggen. Is de minister het hiermee eens en, zo ja, is zij het er dan ook mee eens dat de provincie deze meerjarenplannen dient goed te keuren?

De grondpolitiek is van groot belang voor de samenwerking tussen corporaties en gemeenten. Gemeenten proberen namelijk nogal eens het onderste uit de kan te halen wat het realiseren van de voorgenomen projecten kan bemoeilijken.

Er moet één toezichthouder komen voor het beoordelen van de (financiële) prestaties van de woningbouwcorporaties. Mevrouw Van Gent zegt dat het haar voorkeur heeft om de VROM-inspectie deze toezichthoudende rol te laten vervullen. Verder kan het CFV helpen bij het toezicht op bijvoorbeeld de investeringsprogramma's en de besteding van de reserve van de corporaties.

Kan de minister voor de begrotingsbehandeling een investeringsplan naar de Kamer sturen voor de vermogensreserve van de corporaties?

De prestaties van de corporaties moeten in de toekomst openbaar worden. Het is de hoogste tijd dat iedereen kan zien welke prestaties zij leveren. Overigens hoeft dit niet tot problemen te leiden, aangezien de corporaties in principe niets te verbergen hebben.

Ten slotte benadrukt mevrouw Van Gent dat dit hoofdlijnen debat niet tot vrijblijvende conclusies van de kant van de minister mag leiden. Zij zal voor de begrotingsbehandeling een concreet actieplan aan de Kamer moeten voorleggen.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) wijst erop dat een groot aantal fracties in de Tweede Kamer zich overwegend negatief uitlaat over de woningbouwcorporaties. Deze kritiek is lang niet altijd terecht, zeker als men beseft dat meer dan 80% van de corporaties naar behoren functioneert. De prestaties van slechts 50 tot 70 corporaties zijn volgens het CFV onvoldoende en het is dan ook zeker geen uitgemaakte zaak dat voor deze beperkte groep nieuwe wet- en regelgeving in het leven moet worden geroepen.

In de rapporten van Rigo en commissie-De Boer wordt van de bestaande situatie uitgegaan. Mevrouw Veenendaal zegt dat geen goed uitgangspunt te vinden. Waarom is men niet, zoals de VVD-fractie meermaals heeft voorgesteld, uitgegaan van de vraag: wat zou je willen regelen als er nog helemaal niets geregeld was?

Iedereen heeft recht op betaalbare huisvesting. Hieraan kan op dit moment in principe worden voldaan, want er zijn 2,4 miljoen sociale huurwoningen op 2 miljoen gerechtigden. Op deze cijfers kan wellicht het een

en ander worden afgedongen, omdat in deze cijfers de gevolgen van de herstructurering van wijken, «scheef wonen» en illegale bewoning niet zijn verdisconteerd. Al met al zijn er nog steeds woningzoekenden en voor deze groep zullen huizen moeten worden gebouwd.

Voor de herstructurering van bestaande wijken en nieuwbouw in de sociale sector is geld nodig. Omdat de rendementen op dergelijke projecten beperkt zijn, is het een goede zaak dat Nederland woningbouwcorporaties kent. Zij doen inmiddels meer dan honderd jaar goed werk en daarom zal het systeem met woningbouwcorporaties voor Nederland behouden moeten blijven.

Een einde maken aan de subsidiëring in de sociale huursector en meer afstand nemen van deze sector waren de doelen van de bruteringswet. Deze doelen zijn nog niet bereikt, niet in de laatste plaats omdat het BBSH de corporaties te stringent voorschrijft wat ze wel en niet mogen doen.

Mevrouw Veenendaal benadrukt dat de politiek daarom na tien jaar BBSH de moed moet opbrengen om de corporaties eindelijk de vrije hand te geven. Is de minister het met haar eens dat het BBSH afgeschaft kan worden en dat volstaan kan worden met de regelgeving van de, zonedoelmatig aangepaste, Woningwet en het Burgerlijk Wetboek?

Financieel toezicht door het CFV is niet meer nodig nu de corporaties niet langer met rijksmiddelen worden gefinancierd. Het Fonds moet dan ook een andere rol krijgen. Welke rol dat wordt, is aan de sector om te beslissen, aangezien de sector het Fonds financiert. Naast haar controleerende taak adviseert het Fonds het ministerie en de corporaties. Zo heeft het Fonds kritiek op de personeelskosten van de corporaties. Mevrouw Veenendaal zegt dat op zichzelf te kunnen billijken, maar vraagt zich wel af welke kosten met het personeelsbestand van het Fonds zelf zijn gemoeid. Is het met andere woorden niet tijd dat de groei van het Fonds aan banden wordt gelegd?

Corporaties zijn als vereniging of stichting bij de Kamer van koophandel ingeschreven. Zij zullen dan ook moeten voldoen aan alle plichten die daaraan verbonden zijn, zoals het betalen van winstbelasting. Verder zal het Rijk met het oog op de juridische positie van de corporaties zijn borgstelling moeten beëindigen. Als dat gebeurt, is dat een reden temeer om het financieel toezicht door het CFV te beëindigen.

Het vermogen van de sector en het kapitaal dat het CFV en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bij de bruteringswet hebben meegekregen, zijn voldoende voor de borgstelling. Afschaffing van de borgstelling door het Rijk is dus mogelijk en heeft als bijkomend voordeel dat corporaties elkaar vermoedelijk zullen gaan aanspreken op slecht gedrag.

De vennootschapsbelasting van de corporaties zal in het beginstadium geen al te grote inkomstenstroom genereren. Dat neemt niet weg dat het een goede zaak zou zijn als deze inkomsten ten goede komen aan de herstructureringsfondsen.

De minister dient verantwoordelijk te zijn voor het systeem achter de woningbouwopdrachten. Zij moet hierover bindende afspraken met de regio's. Zal dit in de Woningwet worden geregeld? Verder zullen gemeenten woningvisies voor de lange termijn moeten opstellen. Hierbij is zeker ook een rol weggelegd voor de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, aangezien de corporaties en de gemeenten op dit punt door middel van een joint venture tot elkaar veroordeeld zijn.

Het is gebruikelijk dat in een joint venture bepalingen zijn opgenomen voor het geval dat de partijen niet tot overeenstemming kunnen komen. In de joint venture voor gemeenten en corporaties zal dan ook een bepaling moeten worden opgenomen over «mediation». De aanvraag voor «mediation» moet door het bestuur van de corporatie kunnen worden gedaan. Maar niet alleen het bestuur, ook de raad van toezicht moet de bevoegdheid krijgen om het bestuur de opdracht te geven gebruik te maken van «mediation». Een en ander geldt ook voor de gemeente. Daar zal de verantwoordelijk wethouder over de bevoegdheid moeten beschikken om

«mediation» aan te vragen. De gemeenteraad moet op zijn beurt het recht krijgen om de wethouder op te dragen «mediation» aan te vragen. De Code Tabaksblat moet ook voor woningbouwcorporaties gaan gelden. Dat zou een extra aanmoediging zijn om het intern toezicht bij de corporaties te versterken. Ten slotte merkt mevrouw Veenendaal op dat aan landelijke toelating van de woningbouwcorporaties nadelen zijn verbonden, maar dat deze niet opwegen tegen de voordelen.

De heer **Van Bochove** (CDA) merkt op dat de woningcorporaties voor een geweldige opgave staan. Er moet meer gebouwd worden en de herstructurering moet eindelijk eens voortvarend ter hand worden genomen. Daartoe zal het maatschappelijk bestemd vermogen van de woningbouwcorporaties op een goede manier moeten worden ingezet. De minister moet daarbij in het uiterste geval sturend kunnen optreden. De regelgeving voor de corporaties moet tot het uiterste worden teruggedrongen door lokale en regionale overheden meer verantwoordelijkheid te geven. Zij zullen daartoe natuurlijk wel uitgerust moeten worden met een effectief instrumentarium. Daarbij kan zeker ook gedacht worden aan vormen van bemiddeling/mediation. Kan de minister aangeven of en, zo ja, op welke manier dit eventueel in de wet- en regelgeving kan worden geregeld?

De mogelijkheden voor privaatrechtelijke contracten tussen gemeenten en corporaties moeten worden uitgebouwd. Voorwaarde hierbij is dat de positie van huurders en andere belanghebbenden stevig verankerd wordt. Verder dient het toezicht, zowel intern als extern door visitatiecommissies, transparant te zijn. «Transparant» betekent in dit verband dat er geen stapeling van toezichthoudende organen mag zijn, de wet- en regelgeving tot het uiterste beperkt moet worden en dat er niet getornd mag worden aan de huidige positie van het WSW. Slechts de rol van het CFV mag eventueel worden aangepast.

De heer Van Bochove vraagt de minister vervolgens of het BBSH volgens haar kan worden afgeschaft of vervangen door een beperkte wettelijke regeling.

De breedte van het werkveld van de corporaties moet worden beperkt en vastgelegd in de statuten van de corporaties. Zij werken immers met maatschappelijk bestemd vermogen.

Gemeenten zullen in de toekomst allemaal over een woonvisie moeten beschikken. Is de minister bereid om de gemeenten hiertoe te verplichten? Verder zullen de corporaties op hun beurt openbaar moeten maken welke ruimte zij hebben voor investeringen. Uiteindelijk zullen beide aspecten op elkaar afgestemd moeten worden, eventueel door andere woningbouwcorporaties uit te nodigen te investeren in projecten als het vermogen van de desbetreffende woningcorporatie daarvoor niet toereikend is. Kan de minister aangeven welke mogelijkheden er zijn, bijvoorbeeld in de Gemeentewet, om gemeenten die in gebreke blijven, te sanctioneren?

De nieuwe wet- en regelgeving voor de woningbouwcorporaties moet natuurlijk voldoen aan de Europese regelgeving. Hiermee zal dan ook terdege rekening moeten worden gehouden bij de ontwikkeling van het nieuwe systeem. Voor dit nieuwe systeem zal de minister de eindverantwoordelijkheid dragen. Om aan die verantwoordelijkheid invulling te kunnen geven, zal in het nieuwe systeem een instrument moeten worden opgenomen waarmee een pastelling tussen corporatie en gemeente kan worden doorbroken.

In de optiek van het CDA moet voor maatschappelijk ondernemen de volgende definitie worden gehanteerd: een onderneming die vormgegeven is als een privaatrechtelijke rechtspersoon die een maatschappelijk doel nastreeft dat vervlochten is met ofwel deels parallel loopt aan het algemeen belang en waarvan het overschot, de winst, niet wordt uitge-

keerd, maar geheel en alleen wordt aangewend voor het realiseren van het maatschappelijk doel dat de onderneming nastreeft. Binnen het huidige recht is het niet mogelijk om een dergelijke maatschappelijke onderneming vorm te geven als een vennootschap, maar wel als een vereniging of stichting. Is de minister het met hem eens dat het daarom noodzakelijk is om een eigen regeling voor maatschappelijke ondernemingen op te nemen in het rechtspersonenrecht? Zal de minister ervoor zorgdragen dat een eventueel aangepast BBSH naadloos aansluit bij de voorstellen die de minister van Justitie hiervoor in het najaar zal doen? Woningbouwcorporaties zijn sinds 1995 onafhankelijk van de overheid, zeker in financieel opzicht. Zij kunnen dus zelf beslissen hoe zij hun maatschappelijk gebonden kapitaal aanwenden. Aan dit feit wordt in de politiek nogal eens voorbijgegaan. Zo wordt nogal eens kort door de bocht gesteld dat de beslissingen over de besteding van dit maatschappelijk kapitaal door de overheid moeten worden genomen en dat het hoog tijd is voor een koerswijziging bij de besteding van dit vermogen.

De prestaties van de woningbouwcorporaties moeten intern worden getoetst. Daarvoor is een goed toegeruste en deskundige raad van commissarissen onontbeerlijk. Verder zal de accountant hierbij een belangrijke rol moeten spelen. De jaarverslagen dienen in de toekomst eenduidiger en korter te worden om de jaarverslagen van de corporaties te kunnen vergelijken, zowel met jaarverslagen van andere jaren als met jaarverslagen van andere corporaties. Daarvoor moeten de eisen voor de jaarverslagen duidelijk worden vastgelegd.

Hoe beoordeelt de minister het idee om het CFV de taak te geven om de minister, gemeentebesturen, huurders enzovoort snel te informeren op basis van gestandaardiseerde jaarverslagen? In dit verband zal ook een antwoord gegeven moeten worden op de vraag of het CFV een zelfstandig bestuursorgaan moet blijven. Kan de minister aangeven wanneer het CFV deze nieuwe taken eventueel op zich kan nemen?

Externe visitatie van de woningbouwcorporaties kan een goed middel zijn om het functioneren van de corporaties te controleren en te verbeteren. Het is echter aan de raad van commissarissen om passende maatregelen te nemen na een negatief oordeel van een visitatiecommissie. Het voorstel voor een systeem met een managementlicentie is dan ook voorbarig. Als zowel de raad van commissarissen als het bestuur weigert om in te grijpen na een negatief rapport van een visitatiecommissie, moet de minister zijn verantwoordelijkheid nemen. Dat betekent dat de minister over de mogelijkheid dient te beschikken om in het uiterste geval de raad van commissarissen en het bestuur weg te sturen.

De minister en de Tweede Kamer horen afstand te bewaren tot de woningbouwcorporaties. De minister stelt als systeemverantwoordelijke de kaders vast en vervolgens is het met name aan de gemeenteraad om het concrete beleid te formuleren. Om invulling te kunnen geven aan zijn verantwoordelijkheid, dient de minister over een sanctie-instrumentarium te beschikken. Hoe beoordeelt de minister de voorstellen van de commissie-De Boer voor een dergelijk instrumentarium?

Ten slotte benadrukt de heer Van Bochove met klem dat de positie van huurders duidelijk moet worden vastgelegd. In de discussie daarover zal men echter eveneens oog moeten hebben voor de belangen van de corporaties. Welke rechten precies aan de huurder kunnen worden toegedeeld, is afhankelijk van de juridische mogelijkheden die het nationale recht en het Europees recht bieden. Over bijvoorbeeld het recht van koop voor de huurder zal zeker nog een grondige discussie moeten worden gevoerd.

Het antwoord van de minister

De **minister** herinnert eraan dat corporaties sinds de bruteringsoperatie van 1995 private ondernemingen zijn met een maatschappelijk gebonden vermogen en een maatschappelijke opdracht. Zij zegt dat zij de huidige positie van de corporaties niet zal veranderen en dat het daarom haar streven is om de woningmarkt als geheel gezond te maken. Daarbij zijn nieuwbouw, herstructurering en verruiming van het huurbeleid speerpunten van beleid. De corporaties spelen hierbij een cruciale rol, aangezien zij maar liefst 2,4 miljoen huizen in beheer hebben.

De omvang van het vermogen van de corporaties zou geen punt van discussie moeten zijn. Veel belangrijker is immers de vraag welke prestaties de corporaties met behulp van dit vermogen leveren.

De bruteringsoperatie heeft een aantal problemen niet weten op te lossen. De minister zegt dat zij deze problemen niet wil oplossen door middel van extra regelgeving, i.c. een aanpassing van het BBSH, maar door antwoord te geven op de principiële vraag welke positie de corporaties moeten innemen ten opzichte van het Rijk. De commissie-De Boer is daarom gevraagd op welke manier de relatie tussen corporaties en Rijk vernieuwd en versterkt kan worden. Uitgangspunt daarbij is dat het in de toekomst duidelijk moet zijn wat de taak van de corporaties is en op welke manier zij de gevraagde prestaties kunnen leveren. Bovendien moet het hele systeem transparanter worden.

De corporaties zullen zich waar moeten maken. Dat is alleen mogelijk als het duidelijk is wat hun werkterrein is. In principe is dit omschreven in het BBSH, maar iedereen weet dat de corporaties de afgelopen periode gezocht hebben naar manieren om hun werkterrein te verbreden. De minister benadrukt dat deze ontwikkeling onverlet laat dat het de primaire taak van de corporaties is om te bouwen voor hun doelgroep. Verder is het natuurlijk vanzelfsprekend dat corporaties hun woningen goed beheren en onderhouden.

Verbreding van het werkterrein van de corporaties naar vastgoed met een maatschappelijke functie, zoals onder meer voorgesteld in het Rigo-rapport, kan onder bepaalde condities worden toegestaan. Een van die condities is dat deze investeringen daadwerkelijk rendement opleveren. Over deze verbreding zal een principiële discussie moeten worden gevoerd, omdat het van het grootste belang is dat het werkterrein van de corporaties duidelijk afgebakend wordt. De minister zegt dat zij in deze discussie zal inbrengen dat vastgelegd moet worden welk percentage van hun vermogen de corporaties inzetten voor hun primaire taak. De Kamer zal hierover nog voor de begrotingsbehandeling nader worden geïnformeerd in de brief over de uitwerking van de beleidsvisie (verder: de uitwerking).

Corporaties zullen in de toekomst een duidelijke visie op hun rol moeten ontwikkelen. Corporaties zijn namelijk private ondernemingen en van dergelijke ondernemingen mag worden verwacht dat zij een bedrijfsplan hebben dat meerdere jaren beslaat. Overigens mag uit deze opmerking niet afgeleid worden dat corporaties op dit punt collectief in gebreke zouden blijven, in tegendeel: het overgrote deel van de corporaties functioneert goed.

De minister zegt dat nieuwe, strenge regelgeving de verkeerde reactie zou zijn op het slechte functioneren van een aantal corporaties. Het is veel beter om alle corporaties te vragen transparanter te gaan werken. Dat is mogelijk, maar dan moet de corporaties wel eerst duidelijkheid worden verschaft over de grenzen van hun werkterrein.

Van de directie en de raad van bestuur van een corporaties mag worden verlangd dat zij in staat zijn om bedrijfsplannen op te zetten en hun bedrijfsorganisatie zodanig in te richten dat zij deze plannen ook daadwerkelijk kunnen uitvoeren. De raad van commissarissen vervult in dit geheel

een belangrijke rol, aangezien bij een private onderneming het interne toezicht dient te prevaleren boven het externe toezicht.

Aan de raad van commissarissen of de raad van toezicht dienen kwaliteitseisen te worden gesteld. De commissie-De Boer heeft hiervoor goede voorstellen gedaan. De minister merkt in dit verband op dat dezelfde kwaliteitseisen ook aan de vertegenwoordigers van de huurders in de raad van commissarissen of de raad van toezicht moeten worden gesteld. Deze raden zullen immers altijd oog moeten hebben voor de continuïteit van de onderneming.

Een andere belangrijke taak van de raad van commissarissen/raad van toezicht is de controle op en het openbaar maken van de beloningsstructuur van het management. De minister wijst erop dat zij hiervoor, ondermeer in reactie op het rapport van de commissie-Dijkstal, beleid heeft ontwikkeld. Zodra de corporaties in hun jaarverslagen informatie opnemen over de beloning van het management, kan hierop desgewenst in de toezichtsbrieven van het ministerie worden ingegaan.

De minister zegt dat zij de Kamer voor de begrotingsbehandeling een visie op de verbreding van het werkterrein van de corporaties zal voorleggen. In deze visie zal zeker aan de orde komen dat de commerciële activiteiten van een corporatie ondergebracht moeten worden in een aparte juridische entiteit. Dat is noodzakelijk om te garanderen dat het geborgde kapitaal van de corporaties niet voor commerciële activiteiten wordt gebruikt. Er moet immers voor alle verhuurders een «level playing field» bestaan. Hierop zal in de uitwerking worden teruggekomen. Daarbij zal ook een vergelijking worden gemaakt met de taakverdeling tussen commerciële en publieke activiteiten in de pensioenwereld.

De samenwerking tussen gemeenten en corporaties verloopt niet in alle gevallen vlekkeloos. De minister zegt dat zij het onacceptabel vindt dat de conflicten die daaruit ontstaan, veelal ontaarden in gezwartepiet. Gevolg hiervan is immers dat de huizenbouw stagneert en de belangen van bewoners en woningzoekenden worden geschaad.

Gemeenten zullen op basis van hun huisvestingsplan een woonvisie moeten ontwikkelen, waarin concreet wordt aangeven wat de voornemens zijn voor nieuwbouw en herstructurering. Zo'n woonvisie biedt de corporaties duidelijkheid en kan conflicten tussen corporaties en gemeenten helpen voorkomen. De verhouding tussen gemeente en corporatie als contractpartners wordt hierdoor immers evenwichtiger, hetgeen natuurlijk niet wegneemt dat corporaties en gemeenten «tot elkaar veroordeeld» zijn. Op het eventuele verplichte karakter van de woonvisie zal in de uitwerking worden ingegaan.

In het veld valt de suggestie te beluisteren om patstellingen tussen corporaties en gemeenten te voorkomen door de gemeente een aanwijzingsbevoegdheid te geven. De minister zegt dat een dergelijke bevoegdheid niet alleen ongewenst is, maar vermoedelijk ook juridisch niet haalbaar. De corporaties zijn immers private ondernemingen. Overigens kan een gemeente ook proberen om een patstelling te doorbreken door te zoeken naar andere contractpartners dan de woningbouwcorporatie. Deze mogelijkheid moet zeker worden overwogen als de corporatie zich als een monopolist opstelt.

De minister merkt vervolgens op dat zij positief staat tegenover het idee van de commissie-De Boer om mediation en arbitrage te gebruiken om een impasse tussen gemeente en corporatie te doorbreken. Zij benadrukt hierbij dat zij terughoudend staat tegenover de gedachte om hiervoor een apart instituut in het leven te roepen. Voordat mediation/arbitrage wordt ingevoerd, zal eerst een oplossing moeten worden gevonden voor het gegeven dat een gemeenteraad niet gedwongen kan worden om de uitspraak van een mediator of arbiter over te nemen. Overigens is en blijft het mogelijk dat de minister vanuit zijn ministeriële verantwoordelijkheid zijn oordeel geeft wanneer alle wegen om tot contracten en afspraken te komen zijn bewandeld en er geen oplossing is gevonden.

Op deze problematiek en op de onderscheiden posities van gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders zal worden teruggekomen in de uitwerking. Omdat de rol van de gemeenteraad en het college hierbij nadrukkelijk in beeld zijn, zal hierover overleg gevoerd worden met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Landelijke toelating – wellicht is het betere om over «toelating» te spreken – is een goede ontwikkeling. Hieraan zullen echter wel voorwaarden moeten worden verbonden. Zo zullen corporaties te allen tijde in staat moeten zijn om hun bestaande woningvoorraad in de plaats van herkomst te beheren en te onderhouden. Welke eisen verder aan landelijke toelating kunnen en moeten worden gesteld en wat de precieze voor- en nadelen zijn, zal in de uitwerking aan de orde komen. De minister tekent hierbij aan dat landelijke toelating geen doel op zichzelf is. Het is een instrument om de marktwerking te verbeteren.

Het beleid, inclusief het financiële beleid, dat tot nu toe is gevoerd, heeft de woningbouwcorporaties aangemoedigd om fusies en samenwerkingsverbanden aan te gaan. De huidige schaalvergroting is dan ook een gevolg van de in het verleden gemaakte beleidskeuzes. Tegen deze ontwikkeling bestaat op zichzelf geen bezwaar, mits het werkterrein van de corporaties maar duidelijk is afgebakend. Als dat duidelijk is, kunnen de corporaties hun vermogen optimaal benutten. De minister zegt dat zij zal navragen of het CFV over de informatie beschikt die nodig is om een vergelijking te maken tussen het functioneren van grote en kleine corporaties. Als dat zo is, zal hieraan in de uitwerking aandacht worden besteed. De Kamer is overigens al een rapport over de bedrijfskosten van de woningbouwcorporaties toegezegd.

Woningbouwcorporaties zullen in de toekomst hun intern toezicht moeten professionaliseren. De kwaliteitseisen die hiervoor in het rapport van de commissie-De Boer worden genoemd, kunnen daarbij als uitgangspunt genomen worden.

Als het intern toezicht op orde is, zal moeten worden gezien welke vorm van extern toezicht nodig is om te garanderen dat de corporaties de van hun gevraagde maatschappelijke prestaties daadwerkelijk leveren. De minister zegt dat zij in ieder geval een tegenstander is van het overhevelen van het toezicht van het WSW naar het CFV en dat haars inziens het WSV zijn bancaire, borgende functie moet behouden. Deze functie is niet verenigbaar met de publieke taak van de corporaties die bij het extern toezicht aan de orde is. Op de positie van het CFV en meer in het bijzonder de vraag of het Fonds een zelfstandig bestuursorgaan moet blijven, zal in de uitwerking worden ingegaan.

Woningbouwcorporaties zijn private ondernemingen. Hun maatschappelijke taak dwingt hen echter om hun financieel geborgde, maatschappelijk vermogen op een niet marktconforme wijze in te zetten. Het is in wezen strijdig met hun rol als private onderneming om op deze manier te werken. Met het oog hierop lijkt het misschien voor de hand liggend om de financiële borging te laten verdwijnen. De minister zegt dat haars inziens een dergelijke stap op dit moment niet aan de orde is of zou moeten zijn. Er zal daarom gezocht moeten worden naar heldere kaders voor het financieel toezicht.

Voor het externe toezicht is het verder nodig dat alle corporaties gaan werken met uniforme, algemeen geaccepteerde financiële parameters en dat men hierover openheid van zaken geeft aan alle «stakeholders». Het CFV beschikt over de kennis om een dergelijk systeem op te bouwen. Verder zal er vanuit het ministerie op moeten worden toegezien dat de gebruikte parameters aansluiten op de beleidsindicatoren.

De minister merkt in dit verband op dat ook bij het volkshuisvestelijk toezicht met uniforme parameters gewerkt zal moeten worden. Verder zal worden gezien of en, zo ja, op welke manier de rol van de VROM-inspectie hierbij moet worden aangepast en waar het volkshuisvestelijk toezicht het beste kan worden ondergebracht.

De minister zegt dat de sector de moed moet opbrengen om te besluiten tot een vorm van externe visitatie. Dat is een grote stap voor private ondernemingen, maar gezien hun maatschappelijke rol is het belangrijk dat zij op deze manier duidelijkheid geven over hun prestaties. Bovendien kunnen de prestaties van de corporaties zo beter worden vergeleken en kunnen zij hun imago op deze manier verbeteren. Al met al is er dus genoeg reden voor de sector om hiertoe te besluiten. Desgevraagd zegt de minister dat zij vooralsnog niet voornemens is om de corporaties tot externe visitatie te verplichten. In de uitwerking zal hierop nader worden ingegaan.

Externe visitatie moet de openbaarheid van gegevens vergroten en duidelijk gescheiden worden van de interne controle. De minister zegt om die reden geen voorstander te zijn van het verbinden van een managementlicentie aan de resultaten van de externe visitatie. Of en, zo ja, welke conclusies aan een visitatie worden verbonden, is aan de raad van commissarissen of de raad van toezicht om te beslissen. In de uitwerking zal een vergelijking worden gemaakt met externe visitatie in andere maatschappelijke sectoren, bijvoorbeeld de visitatiecommissies voor het universitair onderwijs.

De minister van VROM dient over instrumenten beschikken om corporaties in het uiterste geval te dwingen te voldoen aan de prestaties die horen bij de door de overheid gestelde landelijke doelstellingen. De instrumenten die daarvoor nodig zijn, zijn door de commissie-De Boer op een goede manier beschreven. De commissie-De Boer noemt in dit verband onder meer het ontslag van de raad van commissarissen. De minister zegt dat een dergelijke sanctie juridische complicaties met zich brengt, omdat de minister in een private onderneming niet de eerstverantwoordelijke is. Alle door de commissie-De Boer in dit verband genoemde mogelijkheden zullen tegen het licht worden gehouden.

Nadere gedachtewisseling

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) benadrukt dat het voor de minister pleit dat zij doortastend durft op te treden. Maar waarom beperkt zij zich daarbij tot huurders, zie de verlaging van de huursubsidie en de liberalisering van de huren, en blijven de corporaties vooralsnog buiten schot? De minister stelt in dit overleg immers alleen maar een brief met een nadere uitwerking in het vooruitzicht. Kan zij de Kamer toezeggen dat deze brief inderdaad concrete en doortastende maatregelen zal bevatten? De huurders zullen nauwer betrokken moeten worden bij de beleidsvorming van de corporaties. Of dit in het BBSH of het Burgerlijk Wetboek wordt geregeld, is wellicht van minder belang dan dat er op dit punt eindelijk actie wordt ondernomen.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) zegt dat het Rijk alleen maar sturend moet willen optreden als corporaties onvoldoende werk maken van nieuwbouw en herstructurering.

Aan de inspraak door bewoners moet de voorwaarde worden verbonden dat zij wonen in een woning van de corporatie. Verder zal de informatievoorziening aan de bewoners moeten worden versterkt om deze inspraak meerwaarde te laten hebben.

De heer **Depla** (PvdA) constateert tot zijn genoegen dat ook de minister wil dat er een einde komt aan het zwartepieten tussen woningbouwcorporaties en gemeenten en dat de corporaties beter moeten gaan presteren.

Hij benadrukt vervolgens dat de geüniformeerde prestatiegegevens van de corporaties op zo kort mogelijke termijn beschikbaar moeten komen. Dat biedt bewoners en gemeenten immers een goed aanknopingspunt om corporaties aan te spreken.

Externe visitatie kan een belangrijk hulpmiddel zijn voor de interne toezichthouder. Corporaties zijn zelf verantwoordelijk voor hun interne toezicht en moeten zelf beslissen of en hoe ze externe visitatie inzetten. Omdat de corporaties noch rekening hebben te houden met de tucht van de markt noch met de tucht van de overheid moet er onder verantwoordelijkheid van de rijksoverheid externe visitatie georganiseerd worden. De corporaties moeten niet vrijblijvend om kunnen gaan met de resultaten van deze externe visitaties. Is de minister bereid om te onderzoeken of deze vrijblijvendheid weggenomen kan worden door managementlicenties dan wel door versterking van de positie van de interne toezichthouder van de corporaties? En als die laatste niet ingrijpen zal de minister dit moeten doen.

Ten slotte benadrukt dat de heer Depla dat de positie van de bewoners moet worden versterkt.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) zegt dat de kern van haar bijdrage bestond uit een pleidooi om meer macht bij bewoners en gemeenten neer te leggen. Zij vindt het daarom jammer dat de minister hierover geen inhoudelijk oordeel heeft gegeven.

De verplichting voor gemeenten om een woonvisie te ontwikkelen moet niet in de Gemeentewet worden neergelegd. Het Rijk moet namelijk de mogelijkheid behouden om gemeenten sancties op te leggen als zij geen woonvisie ontwikkelen.

Ten slotte wijst mevrouw Van Velzen erop dat er welzeker directeuren van corporaties zijn die aanzienlijk meer verdienen dan de minister-president. Is de minister bereid om hiertegen krachtig op te treden en ervoor te zorgen dat corporaties in de toekomst geen salarissen betalen die hoger zijn dan dat van de minister-president?

De heer **Van Bochove** (CDA) zegt dat het nieuwe systeem eerder zou moeten ingaan dan per 1 januari 2007, zoals voorgesteld door de commissie-De Boer. De Kamer heeft de regering immers in meerdere moties gevraagd om de regelgeving zo spoedig mogelijk terug te dringen. Hij zegt vervolgens dat huurders en gemeenten tegenwicht moeten kunnen bieden aan de corporaties. Daarbij zal echter wel recht moeten worden gedaan aan de positie van corporaties als maatschappelijke ondernemingen.

Ten slotte benadrukt de heer Van Bochove dat de externe visitatie een belangrijk instrument is dat op een goede manier door de minister moeten worden uitgewerkt.

De **minister** zegt dat het verlangen om corporaties lokaal te verankeren op zichzelf begrijpelijk is. Het is echter belangrijker om ervoor te zorgen dat de corporaties ook in de 21ste eeuw levensvatbaar zijn en op een goede manier hun kerntaken kunnen blijven uitvoeren. In de uitwerking zal hierop worden ingegaan in de passage over sociaal vastgoed. Externe visitatie, in welke vorm dan ook, zal door de sector zelf moeten worden gerealiseerd. Het is namelijk belangrijk dat de sector zich committeert aan dit instrument. In de uitwerking zal hierop nader worden ingegaan.

Huurders hebben recht op een goede positie bij de corporaties. Voorwaarde daarbij is wel dat aan eventuele inspraakorganen geen vrijgestelde bewonersorganisaties kunnen deelnemen.

Gemeenten moeten in de toekomst met woonvisies gaan werken. Op welke manier de verplichting daartoe juridisch vormgegeven kan worden, moet nog worden bepaald.

De **voorzitter** merkt op dat de minister heeft toegezegd om de Kamer in oktober te informeren over de uitwerking van de beleidsvisie.

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