

Vergaderjaar 2007–2008

30 995

Aanpak Wijken

Nr. 42

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 11 maart 2008

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft op 14 februari 2008 overleg gevoerd met minister Vogelelaar voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 14 februari 2008 inzake het Investeringsfonds en het Onderhandelaarsakkoord (30 995, nr. 41).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

Mevrouw **Van der Burg** (VVD) vindt het onbegrijpelijk dat de wijkaanpak nu al een jaar stilligt. De corporaties hebben steeds hun goede wil getoond, maar werden voortdurend met nieuwe maatregelen geconfronteerd.

Het plan van Aedes beoogt 750 mln. beschikbaar te stellen aan de corporaties in de 40 krachtwijken. Waarom heeft de minister dit afgewezen? Waarom gaat zij niet gewoon aan het werk met wijkbewoners, gemeenten en corporaties?

De voorgestelde heffing zal allerlei juridische procedures tot gevolg hebben. Bovendien worden de onderlinge verhoudingen erdoor verziekt. Is de heffing bedoeld om het probleem van de minister, namelijk een eigen begroting van slechts 20 mln. voor wijkaanpak, op te lossen? Hoe wordt de heffing uitgevoerd?

De minister hanteert blijkbaar een andere rekenmethode dan de corporaties. Hoe verklaart zij het verschil tussen enerzijds 408 mln. en anderzijds 575 mln.? Volgens berekeningen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) is de financiële situatie van de corporaties in de 40 wijken wezenlijk niet anders dan elders in het land. Wat zijn dan nu echt hun financiële problemen? Hoe is het mogelijk dat corporaties in krimpgebieden geld moeten doneren aan rijke corporaties in steden als Amsterdam met een fantastische woningmarkt?

Risico van het slechte beleid is dat voortaan gesproken wordt over «goochelaarwijken». Alle beloften blijken een illusie; bewoners en ondernemers in de wijken zijn hiervan de dupe. In hun belang zal de minister-president zelf moeten bemiddelen.

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Kamp (VVD), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Sterk (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Verdonk (Verdonk), Abel (SP), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).

Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Nicolai (VVD), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemsse-van der Ploeg (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Neppérus (VVD), Karabulut (SP), De Wit (SP), Voordewind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Haverkamp (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP) en Madlener (PVV).

De heer **Jansen** (SP) constateert dat dit kabinet geen cent heeft uitgetrokken voor wijkverbetering. Daarentegen heeft het wel een winstbelasting ingevoerd voor niet-winstbeogende instellingen. Corporaties worden gedwongen een steeds commerciëlere koers te varen. Gemeentebestuurders raken steeds gefrustreerder; voor de wijkaanpak rekenden zij op geld van het Rijk, maar zij ontdekken nu met lege handen te staan. Het kabinet ontloopt zich dus als een ramp voor hurend Nederland.

De minister heeft het eindbod van Aedes afgewezen en wil nu via het CFV over 2008 een heffing opleggen. Zij overweegt voor de langere termijn zelfs een aparte heffingswet. Dit is echter dodelijk voor een goede wijkaanpak. Er is al een jaar verloren gegaan met alleen maar praten. De komende drie jaar mogen niet verloren gaan met procedures en met lijdelijk verzet van de kant van de corporaties. Alles wat in de wijken gebeurt, wordt betaald door de huurders. De investeringen van het Rijk worden immers betaald uit de opbrengsten van de winstbelasting. Berekeningen van het CFV tonen aan dat over tien jaar 60 corporaties in de gevarezone zitten. Bovendien blijken de corporaties met bezit in de 40 krachtwijken rijker dan gedacht. Het eindaanbod van Aedes is dus nog niet zo slecht. De overeengekomen 750 mln. voor medefinanciering door corporaties buiten de 40 wijken wordt weliswaar niet gehaald, maar de beloofde investeringen van 250 mln. per jaar in de 40 wijken worden wel gestand gedaan. De door de minister voorgestelde heffing zet die investeringen op het spel en dat zal leiden tot nog meer uitstel. Zij moet echter snel aan de slag met de corporaties. Er kan nog wel wat verbeterd worden aan het eindbod, maar dat mag geen reden zijn om nu alles op het spel te zetten en om lokale samenwerkingsverbanden te frustreren. Wat gebeurt er met de andere afspraken uit het Onderhandelaarsakkoord, indien de minister ten oorlog trekt tegen Aedes?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) vindt het onverteerbaar dat de miljarden euro's die corporaties bezitten niet aangewend worden ten behoeve van wijkaanpak, herstructurering en huurders. Het is jammer dat de minister gedwongen wordt tot maatregelen. Omdat Aedes echter met een volstrekt onaanvaardbaar bod is gekomen, zijn deze maatregelen echter wel terecht.

Heffing via het CFV garandeert dat de gelden direct worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Wordt de opbrengst ad 500 mln. uit de winstbelasting ook in de sector geïnvesteerd?

Volgens de heer **Van der Ham** (D66) wordt er met getallen gegoocheld. Op basis van de huurstijgingen, zoals aangegeven in het regeerakkoord, berekent Aedes dat er 575 mln. beschikbaar is. De minister rekent echter met de gemiddelde huurstijgingen van de laatste 60 jaar en komt daarmee tot een beschikbaar bedrag van 408 mln. Welke aanname is realistisch? Er moeten harde afspraken worden gemaakt met de corporaties. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft berekend dat de corporaties in de 40 wijken helemaal geen problemen ondervinden bij de financiering van de wijkaanpak. Bovendien ligt een waardestijging voor die wijken in de rede. De ruzie tussen minister en corporaties wordt hiermee in een ander licht geplaatst; het lijkt erop dat de minister wil aantonen hoe flink zij is. Vindt zij draagvlak voor haar plannen niet belangrijk?

Hoe denkt dit kabinet over het fenomeen «corporaties»? Wie heeft zeggenschap over het vermogen van de corporaties? Zijn het maatschappelijke instellingen of bedrijven?

De heer **Depla** (PvdA) vindt het jammer dat de uitwerking van het Onderhandelaarsakkoord is vastgelopen. Het landelijk chagrijn frustreert het lokale enthousiasme. De minister heeft terecht het eindaanbod van Aedes afgewezen. Bovendien werkt verevening in welke vorm dan ook uiteindelijk meestal niet.

Nu de knoop is doorgehakt, kan men op lokaal terrein de aandacht weer richten op de wijkaanpak. Corporaties hebben een langjarige zekerheid gekregen. Het chagrijn tussen de landelijke spelers moet echter wel van tafel. De bewoners van de wijken moet worden getoond dat de politiek serieus hun omstandigheden en kansen wil verbeteren. Wellicht kan een bemiddelaar de lucht klaren, zowel bij Aedes als bij individuele corporaties.

Het is goed dat voor 2008 een heffing ingesteld wordt. Vervolgens kan voor de langere termijn een oplossing gezocht worden die wel werkt. Bij de uitwerking van de totaalaanpak moet het principe van «zwaarste lasten, sterkste schouders» gelden.

Volgens de heer **Madlener** (PVV) toont dit dossier aan dat de Haagse kaasstolp nog steeds bestaat. De minister «vogelt» in haar achtertuin, terwijl de wereld in brand staat.

Wijken hebben grote problemen op het terrein van werkloosheid, veiligheid, drugshandel en criminaliteit. Deze zijn veroorzaakt door slecht regeringsbeleid en de overheid biedt nog steeds geen oplossing. De kwaliteit van scholen laat te wensen over. Het woningaanbod is zeer eenzijdig, waardoor de deur wagenwijd openstaat voor kansarme allochtonen. De minister zou het interdepartementale beleid moeten bundelen, maar maakt daarentegen al een jaar lang ruzie met de corporaties. Het is begrijpelijk dat corporaties niet gemotiveerd zijn; zij weten immers dat zij de problemen niet veroorzaakt hebben. Zij doen wat van hen verlangd wordt: het in goede staat brengen en houden van woningen. De minister moet met een «Vogelaar-visie» komen om de echte problemen in de wijken aan te pakken.

Wat vindt de minister van de verzelfstandiging van de corporaties? Er zit veel belastinggeld bij de corporaties, terwijl de overheid eigenlijk niets meer in te brengen heeft. Wordt het niet eens tijd de bezem door de corporaties te halen en het geld vrij te maken voor een kleine, goed functionerende socialewoningsector?

Volgens de heer **Van der Staaij** (SGP) doet de minister een zwakgebod. Zij legt voor 2008 een onvoorwaardelijke heffing ad 75 mln. op en neemt over de wijze van heffen na 2008 een eenzijdig besluit. Kan een bemiddelaar een rol spelen om een loopgravenoorlog te voorkomen?

Voor een gezamenlijke oplossing op korte termijn moet rekening gehouden worden met een viertal overwegingen. De corporaties worden via de vennootschapsbelasting al aangeslagen voor een stevig bedrag. Het meest recente plan van de corporaties ziet er beter uit dan het vorige plan. Het is een lastige klus om een plan op te stellen waarin rijke en arme corporaties en corporaties met en zonder probleemwijken zich kunnen herkennen. Met een constructieve houding jegens elkaar kom je een stuk verder.

De voortvarende uitvoering van de wijkaanpak mag niet in gevaar komen, maar dat hoeft niet te betekenen dat er voor dit jaar geen andere mogelijkheid is dan een eenzijdige maatregel.

De heer **Van Bochove** (CDA) vindt dat de minister terecht het eindbod van Aedes heeft afgewezen. Hoe zijn de berekeningen tot stand gekomen? Hoe zijn de grote verschillen ontstaan? Zijn deze te overbruggen? Een bemiddelaar kan wellicht uitkomst bieden voor het jaar 2008.

Het is trouwens onmogelijk om over een periode van 10–15 jaar exacte berekeningen te maken. Is het niet verstandiger gedurende een dergelijke periode ijkmomenten in te bouwen, waarbij bekeken wordt of de doelen gehaald worden en of aanpassingen nodig zijn?

Lopen de andere processen tussen minister en sector geen gevaar?

Blijven de investeringen in andere wijken nu niet liggen?

Kan het geld daadwerkelijk worden weggezet? Hoe moet worden verklaard dat er in de 40 krachtwijken corporaties zijn die aangeven geen geld nodig te hebben?

Is voor vaststelling van een heffingsgrondslag een ministeriële regeling of een wetwijziging nodig? Is het wel gewenst de uitvoering van de heffing bij het CFV neer te leggen? Het fonds beoordeelt immers een aanvraag zonder enige toets.

Veel wijken hebben heel veel werk te doen. Daar moet zo snel mogelijk mee begonnen worden. Daarom zou het geen zwakgebod zijn om te proberen er alsnog met de corporaties uit te komen.

Antwoord van de minister

De **minister** benadrukt dat er geen twijfel mag bestaan over haar inzet in het overleg met de corporaties. Er zijn forse stappen gezet om tot overeenstemming te komen. Op verzoek van de corporaties is besloten te investeren en niet te doneren.

Het Onderhandelaarsakkoord van 17 september 2007 bevat twee onlosmakelijk met elkaar verbonden afspraken. Ten eerste doen de corporaties in de 40 krachtwijken een extra investering van 2,5 mld. in tien jaar. Ten tweede zullen de corporaties in het land de corporaties in de 40 wijken ondersteunen met een bedrag van 750 mln. in tien jaar. Aedes heeft uitdrukkelijk aangegeven dit zelf te willen regelen. De minister is daarom niet betrokken geweest bij de ontwikkeling van de voorstellen, maar heeft alleen getoetst of deze een juiste invulling gaven aan de randvoorwaarden van het Onderhandelaarsakkoord. Helaas bleek dat, onder meer uit berekeningen van drie onafhankelijke deskundigen, tot drie keer toe niet het geval.

In de tweede en derde variant ging Aedes uit van een stelsel van renteloze leningen, waarbij aan het eind van het traject een verrekening zou moeten plaatsvinden over de waardeontwikkeling van het bezit. Bij dit uitgangspunt moeten de renteloze leningen echter zodanig vormgegeven worden dat aan het einde van de rit een hoger bedrag beschikbaar is om netto 750 mln. over te houden.

Het derde voorstel is tot stand gekomen via besluitvorming door de ledenraad van Aedes. Dit voorstel was dermate algemeen van aard dat de minister een groot aantal vragen had over de implicaties ervan. Uiteindelijk bleek dat Aedes uitgegaan is van de waardeontwikkeling van woningen in verhuurde staat. Voor de waardeontwikkeling is zowel lastenontwikkeling als inkomstenontwikkeling cruciaal. Voor de lastenontwikkeling extrapoleerde Aedes een actuariële benadering van 20 jaar historische gegevens naar de ontwikkeling voor de komende 20 jaar. Aan de inkomstenkant ging Aedes echter uit van het huidige lage inflatievolgend huurbeleid. Hoge kosten en lage inkomsten resulteren volgens Aedes in een eindbedrag van 575 mln. De minister vindt echter dat de lasten- en inkomstenontwikkeling op dezelfde manier berekend moeten worden. Als dat gedaan wordt op basis van een actuariële benadering, dan levert dat veel hogere inkomsten op.

Na drie mislukkingen rijst de vraag of de sector wel kan waarmaken wat hij wil waarmaken. Blijkbaar kan men er onderling niet uitkomen. Het probleem ligt bij de sector en het is dus absoluut niet aan de orde om een bemiddelaar in te schakelen tussen minister en sector. Er moeten nu knopen doorgemaakt worden. Dat verschaft alle partijen duidelijkheid en komt de voortgang van de wijkontwikkeling ten goede.

Om rust te creëren, zal het CFV over 2008 75 mln. heffen. De desbetreffende AMvB moet op enkele punten aangepast worden, zodat het bedrag specifiek voor de krachtwijken aangewend wordt. In de eerste helft van maart zal de minister de Kamer informeren over de wijze waarop de heffing vormgegeven wordt. Begin september volgt een voorstel tot wijziging van de AMvB. De minister wil hierbij zo dicht mogelijk blijven bij

hetgeen Aedes voor ogen stond. Zij voorziet geen juridische procedures. Daarvoor is geen grondslag, omdat het instrument van de projectsteun al langer bestaat.

Voor de jaren na 2008 zijn er drie mogelijkheden. De minister kan doorgaan in de lijn van het CFV of terugvallen op het oorspronkelijke vertrekpunt van publiek fonds en heffing. De derde mogelijkheid is dat de sector een bemiddelaar vraagt om oplossingen te zoeken.

In het Onderhandelaarsakkoord zijn afspraken gemaakt over de positie van de corporaties. Het feit dat geen overeenstemming is bereikt over de wijze van financiering van het bedrag van 750 mln. wil niet zeggen dat partijen over de andere onderwerpen niet meer met elkaar kunnen spreken. De minister hecht aan draagvlak en blijft dus overleggen met de sector. Ondertussen is zij optimistisch. Ondanks al het gedoe over geld is er in de wijken nog steeds heel veel dynamiek om de slag te maken.

De minister zal de Kamer informeren over taken en positie van de corporaties. Corporaties kunnen zelf ook sturen op hun vermogenspositie door een klein deel van hun bezit te verkopen. Zo kunnen zij zich voorbereiden op de opgaven van de komende jaren. Gezonde bedrijfsvoering kenmerkt zich onder meer door strategische sturing. Met name voor huurders aan de onderkant van de woningmarkt kan het interessant zijn om de overstap te maken naar eigenaar van de woning.

Nadere gedachtewisseling

Mevrouw **Van der Burg** (VVD) concludeert dat het probleem kennelijk veroorzaakt wordt door de vraag of gerekend wordt in netto- of bruto-bedragen.

De heer **Jansen** (SP) vraagt de minister om geen heffing door te voeren, als blijkt dat binnen de corporaties in de 40 wijken een groot draagvlak is voor het finale bod van Aedes.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) vraagt of de minister van mening is dat de ledenraad van Aedes een ingewikkeld besluit heeft genomen op basis van vage informatie.

Wat zijn de financiële implicaties voor een keuze voor een privaat fonds of een publiek fonds voor de jaren na 2008?

De heer **Van der Ham** (D66) stemt in met de pragmatische oplossing voor 2008. Hij kan echter nog niet inschatten hoe het voor de volgende jaren ingevuld moet worden.

De heer **Depla** (PvdA) is blij dat de minister de deur voor Aedes openhoudt.

De heer **Van der Staaij** (SGP) vraagt zich of er wel snel helderheid komt als er in maart nadere informatie volgt en in september een AMvB voorhangen moet worden.

De heer **Van Bochove** (CDA) stemt in met de voor 2008 gekozen heffing. Hoe denkt de minister de lucht tussen partijen te klaren, zodat er voor de jaren daarna wel afspraken kunnen worden gemaakt?

De **minister** benadrukt dat het echt niet sneller kan. Inrichting van een herinvesteringsfonds kost meer tijd dan aanpassing van het bestaande instrument.

Zij kan en wil niet in de interne besluitvorming van de ledenraad van Aedes treden. Het finale bod dat door de ledenraad is goedgekeurd, was echter zo onduidelijk dat het bij de minister een groot aantal vragen oproep.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van Gent

De griffier van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van der Leeden