

Vergaderjaar 2003–2004

29 200 XI

Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2004

Nr. 129

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 13 juli 2004

In de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ bestond er bij enkele fracties behoefte een aantal vragen en opmerkingen voor te leggen aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer naar aanleiding van de brief van 26 april 2004 over de heroverweging van de voorgenomen wijzigingen van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) (29 200 XI, nr. 105).

Deze vragen en opmerkingen en de door de minister bij brief van 13 juli 2004 toegezonden antwoorden zijn hieronder afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Buijs

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GL), Geluk (VVD), Dijsselbloem (PvdA), ondervoorzitter, Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van den Brink (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiter (SP), Duyvendak (GL), Huizinga-Heringa (CU), Koopmans (CDA), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijsen (PvdA), Samsom (PvdA) en Veenendaal (VVD).
Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GL), Luchtenveld (VVD), Boelhouwer (PvdA), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Algra (CDA), Kraneveldt (LPF), Varela (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GL), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Giskes (D66), Gerkens (SP), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Wolfsen (PvdA) en Oplaat (VVD).

Naar aanleiding van uw brief van 26 april 2004 over de heroverweging van de voorgenomen wijzigingen van het Besluit beheer sociale huur-sector (BBSH) bestaat er in de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij enkele fracties de behoefte u een aantal vragen en opmerkingen voor te leggen. Namens deze leden wil ik u verzoeken een reactie te geven op onderstaande vragen en opmerkingen.

De vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie luiden als volgt:

Vragen met betrekking tot blz. 3 punt II, B.1.

1. Ten aanzien van Beleggen is er een Mededeling aan Gemeenten (MG) uitgegaan. Dit betreft circulaire MG 2001 – 26 van 5 november 2003. Is met het sturen van deze MG wel voldoende tegemoet gekomen aan de wens van de Kamer?
2. Is met het alsnog opnemen van de (strekking van de) inhoud van deze MG in het BBSH, niet meer zekerheid te verkrijgen ten aanzien van het voorkomen van ongewenste beleggingen?
3. Bent u bereid dit opnieuw te overwegen?
4. De overtollige kasmiddelen groeien. U acht het ongewenst dat desondanks de toegelaten instellingen met externe financieringen investeren in nieuwe projecten. De leden van de CDA-fractie steunen die zienswijze. Waarom wordt dit niet alsnog vastgelegd in het BBSH?
5. In de MG staat de zin: «In dat kader dient tevens, voordat beleggen van overtollige middelen aan de orde is, eerst te worden gezien of het niet de voorkeur verdient geldelijke steun te verlenen aan een collega toegelaten instelling., die zonder die steun haar taken niet (geheel) of slechts na verkrijging van de projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) kan uitvoeren». Dient dit punt, in het licht van de huidige omstandigheden binnen de sector en de grote opgave waar deze sector voor staat, niet opnieuw nadrukkelijk onder de aandacht van de corporaties te worden gebracht?

Vragen met betrekking tot blz. 5 punt III 5.

6. U stelt dat een cross border lease zich nu niet voordoet. Dat zegt niets over het ongewenst zijn van deze constructie ook in de toekomst. De leden van de CDA-fractie zien een verbod toch graag opgenomen in het BBSH. Bent u bereid uw standpunt te heroverwegen?
7. Bent u van mening dat het opnieuw doen uitgaan van de MG-circulaire niet afdoende is? Zo ja, waarom? Zo neen, waarom niet?
8. Dient het toezicht niet bij het CFV neergelegd te worden, aangezien u opziet tegen de administratieve lasten voor uw ministerie als toezichthouder? Dit past toch in de controle die het CFV nu reeds uitvoert?

Vraag met betrekking tot blz. 5/6 punt III 7.

9. In hoeverre wijkt uw standpunt af van de brief van het kabinet als reactie op de voorstellen met betrekking tot dit punt van de gemeente Rotterdam?

De leden PvdA-fractie zien graag de volgende vragen beantwoord:

Vragen inzake activiteiten van corporaties die wel en niet vennootschapsbelastingplichtig zijn (pagina 2).

10. Is het waar dat i.v.m. Europese regelgeving over marktwerking het meest wenselijk is om zo min mogelijk activiteiten aan te merken als activiteiten waarvoor corporaties vennootschapsbelasting dienen af te dragen, terwijl het uit het oogpunt van inkomsten het meest wenselijk is om juist veel activiteiten onder de vennootschapsbelastingplicht te brengen?
11. Welke faciliteiten voor corporaties zijn in het geding, voor activiteiten van corporaties die in EU-termen marktactiviteiten zijn? Wat betekent

dit voor de WSW-borging van deze activiteiten? Welke kostenstijgingen brengt dat voor corporaties met zich mee? Bent u bereid i.v.m. de Europese dimensie, het advies van de landsadvocaat over de effecten van dit wetsvoorstel op de nationale faciliteiten en positie van corporaties mee te sturen?

12. Wanneer moet de Kamer uiterlijk het wetsvoorstel afgehandeld hebben, zodat het wetsvoorstel per 1 november van kracht kan worden? Wanneer stuurt u gezien bovenstaande datum, het wetsvoorstel uiterlijk aan de Kamer? Wat is de reden geweest dat er zo'n lange periode overheen gegaan is sinds de behandeling van het belastingplan 2004?
13. Welk toetsingskader hanteert u bij het bepalen welke activiteiten van corporaties VB-plichtig zijn? De leden van de PvdA-fractie hechten grote waarden aan evenwichtige besluitvorming en wil indien er geen toetsingskader is vragen dit alsnog te maken zodat ordentelijke besluitvorming mogelijk is.
14. Wat is de verwachte belastingopbrengst van deze operatie? Is deze ingeboekte bezuiniging het vertrekpunt bij het bepalen welke activiteiten VB-plichtig worden?
15. Welke activiteiten dienen ondergebracht te worden in aparte juridische entiteiten en welke criteria gelden daarbij? Wat betekent dat voor de bedrijfsvoering van corporaties? Wat betekent het voor het toezicht en welke extra administratieve lasten brengt deze scheiding met zich mee?
16. Kan met een dergelijke ingrijpende maatregel niet beter gewacht worden tot de herijking van het BBSH? Dus uitstel van de maatregel?
17. Er wordt gesproken over een overgangstermijn: welke termijn zal concreet gehanteerd worden?

Vragen inzake de bestemming overtollige kasmiddelen (pagina 3).

18. Hoe gaat u zorgen dat er daadwerkelijk een verschuiving van beleggen naar matching plaats gaat vinden?
19. Wat is oordeel van het CFV over de voorstellen aangaande treasury (B1)?
20. De leden van de PvdA-fractie willen, gezien het tekort schietend intern toezicht (rapport CFV), dat de mate van risico die genomen mag worden met treasury af moet hangen van de kwaliteit van het intern toezicht. Bent u bereid de toezichthouder deze mogelijkheid voor maatwerk te bieden?

Vragen inzake het bevorderen eigen woningbezit (pagina 4).

21. De motie van Geluk cs (TK, 2003–2004, 29 200 XI) had betrekking op uw voornemen om de Wet bevordering eigenwoningbezit te schrappen. Nu stelt u ook het zevende prestatieveld uit, waardoor corporaties de mogelijkheid krijgen om huurwoningen onder de vrije marktwaarde te verkopen. Kunt u uitleggen waarom het bevorderen van het eigen woningbezit van u een zodanig lage prioriteit krijgt? Erkent u het dat het bevorderen van het eigen woningbezit een belangrijke bijdrage kan leveren aan het opknappen van onze steden?

Vragen inzake openbaarheid jaarverslag en jaarrekening (pagina 5).

22. Waarom bent u niet bereid kengetallen en prestaties van corporaties openbaar te maken, zodat bewoners, gemeentebestuurders en andere betrokkenen corporaties aan kunnen spreken op hun prestaties? Waarom ontnemt u corporaties de mogelijkheid om aan hun omgeving en directe belanghebbenden te laten zien hoe zij presteren ten opzichte van andere corporaties in vergelijkbare situaties?

Vragen inzake de cross border lease (pagina 5).

23. Kunt u de argumenten van uw voorganger om cross border lease te

verbieden weergeven en van commentaar voorzien? Wat was uw opvatting ten opzichte van cross border lease in andere sectoren (bijvoorbeeld elektriciteit en riolering)? Bent u daar van mening over veranderd?

Vragen inzake onrechtmatige bewoning (pagina 6).

24. Aanpak onrechtmatige bewoning is van groot belang voor leefbaarheid buurten. Welke knelpunten zijn er in de praktijk en waarom moeten gemeenten en corporaties zo lang wachten voordat deze knelpunten worden opgelost? Wat heeft u gedaan sinds de toezegging in de brief van uw voorganger van 16 mei 2002?

De vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie luiden als volgt:

De leden van de VVD-fractie vinden het terecht dat u de voorgenomen wijzigingen van het BBSH nog eens kritisch tegen het licht houdt, alvorens ze daadwerkelijk op te nemen in het BBSH. De factoren die u daarbij hanteert, passen binnen de huidige politieke- en marktontwikkelingen. De leden van de VVD-fractie hechten zeer aan duidelijkheid en steunen u daarom in het voornemen om een aantal activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting onder te brengen in aparte juridische entiteiten. Door deze scheiding zal meer inzicht en overzicht verkregen worden in het maatschappelijk gebonden vermogen van woningcorporaties. Daarnaast dienen riskante beleggingsvormen en verspilling van maatschappelijk gebonden vermogen zo veel mogelijk voorkomen te worden.

25. U geeft aan geen zevende prestatieveld ter bevordering van het eigen woningbezit in het BBSH op te nemen. Waarom neemt u dit besluit vooruitlopend op de notitie over het eigen woningbezit waar de motie Geluk c.s. om vraagt (verwijzend naar pagina 4 van de brief)? Is het niet logischer deze maatregel in het licht van deze notitie te bespreken?

26. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of via art. 15 BBSH corporaties voldoende aangezet worden tot de verkoop van huurwoningen. Waarop baseert u de veronderstelling, dat art. 15 BBSH corporaties voldoende aanzet om bij te dragen aan de bevordering van het eigen woningbezit?

De leden van de VVD-fractie stemmen voor het overige in met uw conclusies aangaande het daadwerkelijk opnemen en niet opnemen van de voornemens in het BBSH.

De leden van de SP-fractie leggen u de volgende vragen voor:

27. Wat gebeurt er indien een corporatie een (deel van een) wijk sloopt en vervolgens de nieuwe woningen niet direct kan verkopen of verhuren, waardoor (delen van) de grond braak blijft liggen (voor langere tijd)?

28. Hoe lang zal de overgangsperiode voor wat betreft de uitsplitsing in juridische entiteiten duren? Wordt er een minimum/maximum aan gesteld en hoe wordt het toezicht daar op geregeld?

29. Worden in het treasury-statuuut ook bepalingen opgenomen t.a.v. speculatie met grond?

30. Waarom is gekozen voor het vrijblijvend geven van richtlijnen (door de raad van toezicht of commissarissen) voor de administratieve organisatie en de interne controle? Waarom heeft u niet gekozen voor het verplicht opstellen (door raad van toezicht of commissarissen) van richtlijnen, die dwingend opgelegd worden?

31. Kan er aangegeven worden in welke gevallen er niet of te laat voldaan wordt aan het verstrekken van jaarrekeningen en jaarverslagen?

32. Waaruit bestaat de onduidelijkheid over de nieuwe regels inzake cross border lease?
33. Waar bestaat «de verdere aanpak» uit die u heeft afgesproken met wethouders, corporaties-directeuren, marktpartijen en bewoners-verenigingen?
34. In hoeverre kan een meldingsplicht drempels opwerpen als hiermee niet wordt bedoeld een verbod, het aanvragen van vergunning of het toestemming vragen?

Antwoorden van de minister

De leden van de CDA-fractie, van de PvdA-fractie en de SP-fractie hebben een aantal vragen gesteld over treasury. Ter zake deel ik u het volgende mede.

In mijn brief van 26 april 2004, kenmerk DBO2003096826, wordt op de pagina's 2 en 3, onder punt II, B.1 aangegeven dat ik het voornemen heb om een treasurystatuut in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) verplicht te gaan stellen, waarin de voorwaarden worden vastgesteld inzake het beperken van de financiële risico's (in het bijzonder ten aanzien van beleggen) en de spelregels met betrekking tot de organisatie rond het financiële beleid en beheer. Met de invoering van het verplichte treasurystatuut zal de inhoud van MG 2001–26 op het punt van beleggen in het Bbsh zijn opgenomen. Ook het element van het niet meer (volledig) extern financieren van investeringen als een corporatie over relatief veel (overtollige) kasmiddelen beschikt, zal daarin worden meegenomen.

Investerings, zoals aankopen van grond om daar woningen op te bouwen, vallen niet onder de noemer «treasury». Dat ligt anders als de grondaankopen enkel een speculatief karakter hebben en daarom als een belegging moeten worden gezien. In de in het Bbsh op te nemen voorschriften voor een treasurystatuut zal een limitatieve lijst van beleggingsmogelijkheden worden opgenomen. Speculatieve grondaankopen horen daar niet bij en worden derhalve impliciet verboden. Daarnaast geldt, dat reeds in MG 2001–26 de woningcorporaties erop is gewezen, dat speculatieve grondaankoop is verboden.

Met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), dat een groot voorstander is van het in het Bbsh voorschrijven van een treasurystatuut, is uitvoerig gesproken over de vormgeving van de betreffende voorschriften. Het heeft daar een positief oordeel over.

Het CFV heeft, dit naar aanleiding van de vraag van de leden van de PvdA-fractie, ten aanzien van financieel risicobeheer geconstateerd, dat het intern toezicht in het algemeen behoorlijk functioneert. In de in het Bbsh op te nemen voorschriften voor een treasurystatuut zal de informatievoorziening aan het interne toezicht nadrukkelijk worden betrokken. Hierdoor zal de rol van het interne toezicht inzake het financiële risicobeheer verder worden versterkt. Het koppelen van de toegestane mate van door de corporatie te lopen financiële risico's aan de kwaliteit van het interne toezicht is naar mijn mening geen aan te bevelen optie. Het is niet nodig omdat met het treasurystatuut de risico's van financieel beheer aanzienlijk zullen verminderen. Daarnaast is het niet wenselijk omdat een begrip als «kwaliteit van het interne toezicht» meer dimensies kent dan alleen financieel risicobeheer en bovendien moeilijk te meten is. De praktische uitvoerbaarheid van de voorgestelde koppeling is dan ook gering. In het kader van de modernisering van het huurbeleid zullen investeringsafspraken worden gemaakt met de sociale verhuurders. Rijke corporaties die onvoldoende investeren of onvoldoende steun verlenen aan collega's die daar gezien hun financiële positie en investeringsopgaven behoefte aan hebben, zal ik daar-op zo nodig individueel op aanspreken.

Zowel de leden van de CDA-fractie als die van de PvdA- en de SP-fractie hebben vragen gesteld over cross border lease. Als antwoord daarop deel

ik u mede, dat ik op dit moment geen aanleiding zie alsnog een verbod op cross border lease in het Bbsh op te nemen. In mijn eerdergenoemde brief heb ik aangegeven, dat er op dit moment geen gebruik wordt gemaakt van een dergelijke constructie. Een verbod lijkt me dan ook niet op zijn plaats. Naast het feit, dat cross-border lease nu niet voorkomt, geldt dat het begrip «lease» geen bekend juridisch begrip is, zoals koop en huur. Gebleken is, dat een verbodsbepaling in het Bbsh tot complexe regelgeving zou leiden. Daarnaast geldt, dat een omschrijving van cross border lease alléén in het Bbsh (en dus niet in het Burgerlijk Wetboek) tot verwarring zou kunnen leiden. Mocht er zich, blijkens het jaarverslag van betrokken woningcorporaties dan wel blijkens andere signalen, toch een geval voordoen, dan kan ik in het kader van mijn algemene toezicht op de woningcorporaties – een rol terzake is dus niet weggelegd voor het CFV – altijd nog overgaan tot het geven van een aanwijzing aan betrokken woningcorporatie. Bij cross border lease heeft de woningcorporatie immers niet meer de volledige zeggenschap over haar woningen. De begunstigde kan de woningen zonder toestemming van de woningcorporatie verkopen. Dit kan vergaande en onacceptabele consequenties hebben voor de huurders en is derhalve niet in het belang van de volkshuisvesting. Dit laatste waren overigens de argumenten van mijn ambtsvoorganger om terzake een verbodsbepaling in te voeren. Over constructies in andere sectoren heb ik geen mening.

Door de leden van de PvdA-fractie is gevraagd waarom het naar mijn mening niet afdoende is om de MG-circulaire opnieuw te doen uitgaan. Ter zake geldt, dat er met betrekking tot dit onderwerp geen circulaire bestaat. Waar ik in mijn brief op doelde is het opstellen en uitbrengen van een nieuwe circulaire aan woningcorporaties en andere belanghebbenden ter aanbidding van het gewijzigde Bbsh. Daarin zal worden uiteengezet, dat cross border lease niet gewenst is en welke eventuele maatregelen ik zal treffen, indien toch tot cross border lease zal worden overgegaan.

De leden van zowel de CDA-fractie als de PvdA-fractie hebben vragen gesteld over onrechtmatige bewoning, waarvan de aanpak van groot belang is voor de leefbaarheid van buurten. Zo vroegen zij in hoeverre mijn standpunt afwijkt van de brief van het kabinet als reactie op de voorstellen met betrekking tot dit punt van de gemeente Rotterdam en wat er gedaan is sinds de toezegging in de brief van mijn ambtsvoorganger van 16 december 2002. Ter zake geldt, dat ik met de leden van de PvdA-fractie van mening ben, dat de aanpak van onrechtmatige bewoning van groot belang is voor de leefbaarheid van de buurten. In mijn brief van 26 april 2004 geef ik als overweging ten aanzien van de regelgeving voor de sociale huursector aan, momenteel de praktijk inzake onrechtmatige bewoning te volgen en waar nodig knelpunten weg te nemen. In die brief heb ik gesteld, dat tijdens de herijking van de VROM-regelgeving bezien zal worden of regelgeving op dit punt nodig is. In de kabinetsreactie richting de gemeente Rotterdam over dit onderwerp is – nogmaals – bevestigd dat de Wet GBA mogelijkheden biedt aan gemeenten om gegevens te verstrekken aan corporaties (agendapunt 4D in de kabinetsreactie). Dit kan dan ook niet langer beschouwd worden als een knelpunt voor de sociale huursector om onrechtmatige bewoning aan te pakken. In deze reactie wordt daarnaast de aanpak van malafide huisbazen en illegale pensions behandeld (agendapunt 4B). Dit onderwerp is gezien de aard van de problematiek niet direct gerelateerd aan de regelgeving voor de sociale huursector en mijn brief hierover. De focus van mijn brief van 26 april 2004 is een geheel andere, namelijk specifiek gericht op de sector van woningcorporaties, terwijl de focus van de brief van het kabinet expliciet gericht is op bredere aanpak van onder meer het moedwillig veroorzaken van overlast door huurders en verhuurders, het nalaten van onderhoud, snelle doorverkoop van panden en het huisvesten van grote aantallen illegalen. In de praktijk blijkt het instrumentarium voor de aanpak van

onrechtmatige bewoning voldoende te zijn, maar ook arbeidsintensief. In de Illegalennota (TK 2003–2004, 29 537, nrs. 1 en 2) wordt reeds aangegeven dat een gezamenlijke aanpak door gemeenten en (sociale) verhuurders het meest effect heeft en dat diverse gemeenten en corporaties hierop een actief beleid voeren. De VROM-inspectie is over dit onderwerp in gesprek met gemeenten en zal dit waar nodig intensiveren.

De leden van de PvdA-fractie hebben vragen gesteld over de wijziging van het Bbsh inzake de afdracht van vennootschapsbelasting. Deze wijziging is – zoals verwoord in mijn eerdergenoemde brief van 26 april 2004 – een direct en verplicht gevolg van de wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 via een door uw kamer aangenomen amendement en kan derhalve niet worden uitgesteld tot de herijking van het Bbsh. Daarnaast geldt, dat qua belastingopbrengst reeds een bedrag van € 25 miljoen per jaar is ingeboekt. Er is dus geen sprake van een bezuiniging, maar van een extra opbrengst. Het Vpb-plichtig maken van bepaalde activiteiten is een uitvloeisel van het MDW-traject woningcorporaties. Het toenmalige kabinet heeft destijds geconstateerd, dat er (onder andere op het gebied van overdrachts- en vennootschapsbelasting) tussen woningcorporaties en marktpartijen een gelijk speelveld moet zijn. Vertrekpunt bij het bepalen van welke activiteiten Vpb-plichtig zijn is dus bij welke activiteiten woningcorporaties in concurrentie treden met marktpartijen. De uitsplitsing in niet en wel vpb-plichtige werkzaamheden kon niet op korte termijn plaatsvinden, daar dit zeer zorgvuldig diende te gebeuren. Er diende een balans te worden gevonden tussen de maatschappelijke belangen van de werkzaamheden van woningcorporaties en de belangen van de andere marktpartijen. Voorts dienden de organisatorische gevolgen voor de woningcorporaties zorgvuldig te worden afgewogen. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) tot wijziging van het Bbsh dient uiterlijk op 31 augustus in het Staatsblad (Stb) te zijn gepubliceerd wil de wijziging per 1 november in werking kunnen treden. Van deze plaatsing zal op voet van artikel 70k van de Woningwet mededeling gedaan worden aan beide kamers der Staten-Generaal. Inmiddels is evenwel met Financiën afgesproken, dat de wijziging per 1 januari 2005 in werking treedt. Dit ter voorkoming van een breuk in de administratie, welke breuk zeer veel administratieve lasten op zal leveren voor de woningcorporaties. Voor wat betreft de inrichting van de organisatie zal een overgangperiode, waarover ook de leden van de SP-fractie een vraag hebben gesteld, worden gehanteerd van zes maanden, gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding. Toezicht op het daadwerkelijk oprichten van een dergelijke dochter zal worden gecontroleerd aan de hand van de jaarlijkse accountantsverklaring. Vooruitlopend op de inwerkingtreding zullen de besturen van de woningcorporaties van mij een brief krijgen, waarin op de (inwerkingtreding van de) wijziging informatief wordt vooruitgelopen. Op die wijze wordt verwacht, dat partijen zich tijdig kunnen voorbereiden. Genoemde AMvB is, ter verkrijging van hun zienswijzen, gezonden aan Aedes, vereniging van woningcorporaties, en aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Na eventuele verwerking van hun suggesties, zal de AMvB aan de Raad van State worden aangeboden voor advies. Na ontvangst en verwerking daarvan zal zoals gezegd plaatsing in het Stb plaatsvinden. In bedoelde AMvB is neergelegd welke werkzaamheden door de corporatie zelf kunnen worden uitgevoerd en welke ondergebracht dienen te worden in dochterondernemingen. Deze dochterondernemingen dienen de vorm van een BV of een NV te hebben en dienen hun werkzaamheden marktconform uit te voeren. De door die dochterondernemingen eventueel gemaakte winsten vallen onder de plicht tot afdracht van vennootschapsbelasting. Het gaat hierbij met name om eventuele winst, gemaakt bij de realisatie van koopwoningen. Het onderbrengen van bepaalde activiteiten in bedoelde dochterondernemingen betekent qua bedrijfsvoering, dat de besturen van woningcorporaties dergelijke doch-

ters dienen op te richten dan wel dat de statuten van bestaande dochters dienen te worden gewijzigd. Doordat de woningcorporatie meer dan vijftig procent van de stemrechten moet kunnen uitoefenen, heeft zij de mogelijkheid om volledig toezicht uit te oefenen op haar dochter(s). Anders dan de leden van de PvdA-fractie veronderstellen zou het zowel vanuit Europees als fiscaal perspectief wenselijk zijn zo veel mogelijk activiteiten onder de vennootschapsbelastingplicht te brengen. Europees vanwege de mogelijke concurrentie met marktpartijen, fiscaal vanwege de hogere vpb-opbrengsten. Met name de bouw van koopwoningen valt onder de EU-term marktactiviteit. Daarnaast zijn nog enkele diensten (bijvoorbeeld werkzaamheden voor een Vereniging van Eigenaren) aan te merken als marktactiviteit. Dit zijn overigens activiteiten die nooit zijn en zullen worden geborgd door het WSW. Kostenstijgingen zijn daardoor niet aan de orde. Een advies terzake dit onderwerp is nimmer aan de landsadvocaat gevraagd en kan ik derhalve ook niet meesturen, zoals door deze leden verzocht is.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom ik niet bereid ben de kengetallen en prestaties van corporaties openbaar te maken en waarom ik corporaties de mogelijkheid ontnem derden te laten zien hoe zij ten opzichte van andere corporaties in vergelijkbare situaties presteren. Terzake merk ik op, dat woningcorporaties hun jaarstukken inclusief hun financiële situatie, hun volkshuisvestelijke prestaties, hun voornemens en hun kengetallen openbaar maken. Zij zenden deze in elk geval aan gemeenten, huurders(organisaties), het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en aan mij. Ik ben dan ook van mening dat al deze partijen woningcorporaties op basis van deze stukken kunnen aanspreken op de prestaties.

Jaarlijks vorm ik mij een oordeel over de financiële continuïteit en de rechtmatigheid van handelen per corporatie. Deels gebeurt dit op basis van adviezen van het CFV. De desbetreffende brief is openbaar en kan worden opgevraagd. Ik streef er overigens naar om in het oordeel over 2003 meer inhoudelijk in te gaan op het maatschappelijk presteren van corporaties, naast een oordeel over financiële continuïteit en rechtmatigheid. De enige gegevens die niet openbaar zijn betreffen de bedrijfs-waardeberekeningen alsmede de onderzoeken, rapporten en financiële ratinglijst van het CFV op basis van deze vertrouwelijke informatie. Het CFV heeft, in overleg met mijn ministerie, op basis van de beschikbare informatie benchmarks opgesteld per corporatie, waarbij elke corporatie vergeleken wordt met de andere corporaties in de regio en met de zogenoemde referentiecorporatie. Deze benchmarks worden aan elke individuele corporatie gestuurd en daarmee verwerft elke corporatie inzicht in de eigen positie, het eigen presteren op een aantal onderdelen in vergelijking met andere corporaties. Dit is echter niet zozeer een middel om ook het maatschappelijk presteren te vergelijken, omdat het vooral gebaseerd is op financiële kengetallen. Dit instrument is vertrouwelijk, maar wordt uiteraard wel met de corporatie en vaak ook met het intern toezichthoudend orgaan besproken. Daarnaast kan elke corporatie een visitatie aanvragen bij Raeflex, een onafhankelijk bureau dat deze visitaties verricht. Daarbij worden nadrukkelijk de stakeholders rond de corporatie benaderd om een visie op het presteren van de instelling te geven. Dit is een vrijwillig instrument. Dit instrument is mede bedoeld om het proces rond verantwoording over prestaties tegenover stakeholders op gang te brengen.

Zowel de leden van de PvdA-fractie als die van de VVD-fractie hebben vragen gesteld over de bevordering van het eigen woningbezit. Terzake merk ik op, dat ik uw Kamer de in de motie Geluk c.s. gevraagde integrale notitie over bevordering van het eigen woningbezit per afzonderlijke brief zal toezenden. In die notitie zal ik – zowel gezien vanuit VROM, BZK als

Financiën – in het bijzonder aandacht schenken aan de (on)mogelijkheden om het eigen woningbezit voor lagere inkomens effectief te bevorderen, bijvoorbeeld via versterking van het instrument van de Nationale Hypotheek Garantie of nadere mogelijkheden voor woningcorporaties. Ook zal ik met bedoelde brief invulling geven aan mijn toezegging om de Wet bevordering eigenwoningbezit te evalueren. Overigens kunnen woningcorporaties reeds nu woningen verkopen onder de vrije marktwaarde. Daarvoor is invoering van een zevende prestatieveld niet nodig. Indien de integrale notitie over het eigen woningbezit, dan wel de uitkomsten van de evaluatie van de Wet BEW, daar aanleiding toe geeft, zal ik in het kader van de herijking komen met voorstellen om de regelgeving met betrekking tot onder andere woningcorporaties aan te passen.

Het thans niet regelen van een zevende prestatieveld vloeit niet voort uit een lage prioriteit voor het bevorderen van het eigen woningbezit, maar uit het inzicht, dat invoering er van niet wezenlijk zal bijdragen aan de bevordering ervan, anders dan nu reeds gebeurt via artikel 15 van het Bbsh. In dat artikel is opgenomen, dat de corporatie criteria opstelt over «of en in welke mate» zij woningen zal verkopen. Een zevende prestatieveld zal daaraan, bij nader inzien, voor wat betreft het aanzetten tot de verkoop van huurwoningen niets toevoegen. Met de vragenstellers ben ik overigens van mening, dat het eigenwoningbezit metterdaad kan bijdragen aan de kwaliteit van die eigen woningen en daarmee aan de kwaliteit van de wijken waar die woningen zijn gelegen.

De leden van de SP-fractie vroegen, wat er gebeurt indien een corporatie een (deel van een) wijk sloopt en vervolgens de nieuwe woningen niet direct kan verkopen of verhuren, waardoor (delen) van de grond braak blijft liggen (voor langere tijd).

Mij zijn inderdaad gevallen bekend waarbij grond om specifieke redenen kortere (half jaar) of langere (twee jaar) tijd braak blijft liggen. Doorgaans heeft dit een specifieke oorzaak en worden er creatieve en maatschappelijk verantwoorde oplossingen gevonden. In Amsterdam zijn er bijvoorbeeld plannen om braak liggende grond te gebruiken voor mobiele wisselwoningen voor grote (allochtone) gezinnen, die in verband met de herstructurering tijdelijk elders ondergebracht moeten worden. In Lelystad is een stuk grond waar corporatiewoningen stonden, langere tijd braak blijven liggen. Dat hield verband met onvoorziene asbestproblematiek. Deze problematiek is inmiddels verholpen, de gemeente heeft de grond van de corporatie gekocht en gaat dit gebied herontwikkelen, ook met andere partijen. In Helmond is een stuk grond een half jaar braak blijven liggen, met name omdat de inspraakronde met bewoners aanpassingen in het plan meebracht waardoor het langer ging duren eer de ontwikkeling kon plaatsvinden.

Veel corporaties hanteren tijdelijke contracten (bijv. voor studenten) als een complex langzaam maar zeker leeg moet worden gemaakt voor sloop en herbouw. Tijdelijke verhuur en een grote wisseling van bewoners brengt echter ook problemen voor de leefbaarheid mee. In dergelijke situaties dient snel een meer definitieve oplossing te komen. Tussen sloop en nieuwbouw ligt soms een lange periode, zeker als tussen-tijds ook nog plannen moeten worden aangepast (bijv. in Enschede en Den Haag Zuid-west). In die gevallen ligt een terrein soms lange(re) tijd braak.

Al met al zie ik creatieve oplossingen nu de marktomstandigheden zodanig zijn dat koopwoningen minder vanzelfsprekend vooraf worden verkocht: plannen worden aangepast door meer huur en minder koop, of door goedkopere woningen neer te zetten. Corporaties en gemeenten bouwen op voorraad (dus zonder dat al op papier 70% verkocht is), corporaties nemen woningen van projectontwikkelaars over en verhuren deze. Alle partijen zijn erbij gebaat te voorkomen dat grond braak komt te liggen omdat dat (hoge) kosten met zich meebrengt. Het leidt er ook wel toe dat

gemeenten voorzichtig zijn om sloopplannen goed te keuren voordat er definitieve plannen voor herontwikkeling klaarliggen. Overigens merk ik op, dat onderhavige voorstellen tot wijziging van het Bbsh in deze mogelijkheden geen wijziging brengen.

De leden van de SP-fractie vroegen voorts waarom is gekozen voor het vrijblijvend geven van richtlijnen (door de raad van toezicht of commissarissen) voor de administratieve organisatie en de interne controle en niet voor het verplicht opstellen (door de raad van toezicht of commissarissen) van richtlijnen, die dwingend opgelegd worden?

Ik acht het primair de bevoegdheid maar ook de verantwoordelijkheid van het bestuur om de administratieve organisatie en interne controle (AO/IC) goed op orde te houden. Ik ben er geen voorstander van dat besturen hun verantwoordelijkheid in deze zouden kunnen afschuiven op de raad van toezicht / commissarissen (RvT). Ik vindt wel dat er voor de RvT een stok achter de deur moet zijn als het bestuur zijn verantwoordelijkheid niet neemt. Het is bovendien voor de RvT een middel om de AO/IC te laten verbeteren in geval er in de bestaande interne controle en de administratieve organisatie problemen ontstaan. Daarnaast geldt, dat het dwingend opleggen van regels niet bijdraagt aan een verdere professionalisering van het intern toezicht.

Daarnaast vroegen deze leden of er aangegeven kan worden in welke gevallen er niet of te laat voldaan wordt aan het verstrekken van jaarrekeningen en jaarverslagen?

Ik en het CFV rappelleren jaarlijks bij een aantal corporaties in verband met het te laat opleveren van jaarstukken en jaarverslagen. Het komt niet voor dat corporaties geen jaarstukken indienen. Wel is een beperkt aantal corporaties te laat. In de oordeelsbrief wordt daar doorgaans een opmerking over gemaakt. In het kader van de beoordeling van het al dan niet rechtmatig handelen, kan de Kamer inzicht geboden worden in wie de stukken te laat indient.

Voorts vroegen deze leden waaruit «de verdere aanpak» bestaat, die ik met wethouders, corporatie-directeuren, marktpartijen en bewonersverenigingen heb afgesproken.

In het kader van de 50 wijken aanpak, zal ik u separaat op korte termijn berichten wat de stand van zaken is en welke verdergaande acties in het kader van herstructurering van de 56 prioritaire wijken op stapel staan.

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de SP-fractie over de meldingsplicht, merk ik op, dat het hier inderdaad gaat om het verkrijgen van toestemming mijnerzijds om een groot aantal woningen te verkopen aan collega woningcorporaties. Ik wil voorkomen dat door de invoering van deze meldingsplicht de noodzakelijke snelheid in de herstructurering wordt vertraagd. Met het mijnerzijds beoordelen van de noodzaak tot verkoop is immers altijd enige tijd gemoeid.