

Vergaderjaar 2003–2004

29 453

Woningcorporaties

21 062

Grotestedenbeleid

Nr. 5

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 4 juni 2004

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 21 april 2004 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, over:

- **het antwoord op vragen van de algemene commissie voor de Rijksuitgaven over het rapport van de Algemene Rekenkamer Rijksbeleid stedelijke vernieuwing (29 211, nr. 3);**
- **de voortgang van het Actieprogramma herstructurering en inzet corporatiemiddelen (29 200-XI, nr. 17);**
- **het rapport Investeren uit steen, Vermogensovermaat woningcorporaties (VROM-03-843);**
- **advisering door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) over de rechtmatigheid van handelen van toegelaten instellingen (29 200-XI, nr. 75); de stand van zaken van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing II (ISV-II) (21 062, nr. 112);**
- **prestaties van woningbouwcorporaties in 2002, prestatieafspraken en toezicht in 2003 (29 453, nr. 1);**
- **de Rapportage verbandingen woningcorporaties 2001 (29 453, nr. 2);**
- **de visie van de minister op de CFV-rapportage Tussen regels en rolopvatting, onderzoek naar intern toezicht bij woningcorporaties (29 453, nr. 3);**
- **het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing, resultaten derde tranche (2003) (29 200-XI, nr. 92);**
- **de conceptversie van het Beleidskader ISV-II en het voorlopige verdeelresultaat van het ISV-II-budget (21 062, nr. 114);**
- **het antwoord op vragen van de vaste commissie voor VROM over afspraken inzake ISV-II in relatie tot GSB-3 en de evaluatie van ISV-I (21 062, nr. 115).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Geluk (VVD), Veenendaal (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 (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA) Samsom (PvdA).

Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Luchtenveld (VVD), Oplaat (VVD), Boelhouwer (PvdA), 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), Giskes (D66), Gerkens (SP), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA) en Wolfsen (PvdA).

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Depla** (PvdA) bestrijdt dat de problemen in de meest kwetsbare buurten als een soort hype van 2002 kunnen worden afgedaan. Helaas moet hij wel vaststellen dat de stedelijke vernieuwing stagneert en dat de minister, de gemeenten en de corporaties te weinig succes boeken. Elke euro die VROM als ISV-geld investeert, levert 10 euro aan investeringen op in wijken met problemen. Van de oorspronkelijke 2,4 mld aan ISV-gelden is nog maar 1,2 mld euro over voor de komende vijf jaar, wat betekent dat er in die periode 12 mld minder zal worden geïnvesteerd in deze probleemwijken dan de bedoeling was. Nergens wordt vermeld wat dit betekent voor de ambitie van het kabinet.

Van steeds meer kanten wordt gezegd dat de ISV almaar meer verwordt tot een papieren werkelijkheid, waarbij gemeenten meer energie steken in het maken van plannen en minder in de uitvoering. Wat heeft de minister gedaan met de kritiek van de Rekenkamer op de gang van zaken bij ISV-I? Wat heeft zij gedaan met de kritiek op de ISV-verdeling en de voorstellen van de Raad voor financiën, neergelegd in de brief van 13 januari? Welke lessen heeft zij getrokken uit de ervaringen met ISV-I? Wat zijn daarbij voor haar de hoofdpunten?

De heer Depla pleit ervoor te stoppen met de papiermolen van het ISV. Nodig zijn minder regels en andere regels. Bij de besteding van de ISV-gelden moet de uitvoering centraal staan. Het beleidskader had veel eenvoudiger gekund. Nu is daarin de hand te herkennen van allerlei departementen met hun eigen criteria. Vastgelegd moet worden dat gemeenten alleen geld krijgen voor het uitvoeren van plannen, niet voor het opstellen ervan, en dat alleen maar plannen worden gehonoreerd waarin het initiatief van bewoners nadrukkelijk een plek heeft. Doordat er dan minder regels zijn, zal er veel meer kunnen worden uitgevoerd. Van groot belang bij de herstructurering is helderheid over de verhuispremie. Vele huurders laten hun instemming met zulke plannen daarvan afhangen. De motie van mevrouw Van Gent die betrekking heeft op dit onderwerp is nog steeds niet uitgevoerd, al kondigt de minister regelmatig de uitvoering ervan aan. Wanneer is het zover? Waar blijven de toegezegde voorstellen over de optimalisering van de projectsteun? De Kamer heeft zich bij de behandeling van het rapport-Blok vorige week in meerderheid uitgesproken voor matching van middelen tussen arme en rijke corporaties. De Kamer heeft zich unaniem uitgesproken voor meer sociale woningbouw in de randgemeenten. Wanneer is het voorstel te verwachten waarmee de free riders kunnen worden aangepakt als men er lokaal niet uitkomt?

Het lijkt erop dat de aandacht van de gemeenten en corporaties bij de herstructurering vooral is gericht op vastgoed, maar betere woningen betekenen niet per definitie beter wonen. Immers, de problemen in de aandachtswijken zijn hardnekkig en vaak sociaal van aard. Corporaties zijn veelal helaas te weinig gericht op verbetering van de leefbaarheid en te veel op vastgoedbeheer. De prestaties op het gebied van leefbaarheid blijven achter. Het gaat dan om voorzieningen voor dak- en thuislozen en voor het souterrain van de woningmarkt, aanpak van illegale verhuur, buurtconciërges en dergelijke. De intenties zijn niet gehaald en bovendien zijn de inspanningen in 2002 sterk verminderd vergeleken met die in 2001. Slechts 39% van de grote steden heeft in de prestatieafspraken tussen de gemeenten en corporaties afspraken over leefbaarheid opgenomen. Wat gaat de minister daaraan doen? De heer Depla wil in dat kader dat er snel werk wordt gemaakt van de lokale verankering, waarbij de zeggenschap van de gemeenten en bewoners over de prestaties van de corporaties wordt vergroot, zodat er lokaal iets kan worden gedaan als het niet goed gaat. Daartoe moet de uitvoering van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) snel op orde komen. Een ander instrument is naming and blaming via publicatie van de prestaties van de corporaties. De minister

wilde de financiële prestaties niet publiceren, omdat die geheim zouden zijn, maar dezelfde week waren deze wel in Cobouw te lezen. Ziekenhuizen, scholen en dergelijke moeten ook hun prestaties melden en kunnen daarop worden aangesproken. Is een daartoe strekkend voorstel te verwachten en, zo ja, wanneer?

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft forse kritiek geleverd op het interne financiële toezicht bij woningcorporaties: het realiseren van de sociale doelstelling krijgt veelal te weinig aandacht, er is gebrek aan zelfkritiek bij de raden van toezicht, de kwaliteit van de interne evaluaties van de raden van toezicht is matig en het systeem van coöptatie moet worden afgeschaft. De heer Depla meent dat de minister zich niet kan beperken tot de uitspraak: professionalisering is de eigen verantwoordelijkheid van de corporaties. De risico's die corporaties nemen, zullen de komende tijd in omvang toenemen. Hij is van mening dat corporaties alleen combinaties mogen vormen en woningen mogen verkopen als het CFV heeft gezegd dat het interne toezicht voldoende is.

Heeft het CFV nu voldoende instrumenten om in te grijpen in ontwikkelingen als bij Woonzorg De Kei? Het CFV zou het recht moeten hebben op het verkrijgen van alle informatie die het wil, met sancties voor weigerachtige corporaties.

De beheerskosten zijn in 2002 fors gestegen. Op de overmaat aan vermogens van corporaties scheelt dat de komende tien jaar 4,5 mld euro, wat gelijk staat aan een huurverhoging van 0,5%. Kan de minister die stijging verklaren?

Blijkens de stukken ziet de minister voor financiële problemen van corporaties als oplossing matching of fusie. De heer Depla vraagt zich af of fusies wel een goede oplossing zijn in zo'n geval. Bij het almaar vergroten van corporaties komt immers de lokale verankering in de problemen. Bovendien leidt sterke vergroting uiteindelijk tot onbeheersbaarheid.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) stelt vast dat de woningcorporaties heel rijk zijn en steeds maar rijker worden. Volgens het CFV bedroeg de overmaat aan vermogen in 2001 zo'n 10 mld euro en zal deze oplopen tot ruim 23 mld in 2011. Het CFV stelt: «De vermogensovermaat kan daadwerkelijk worden ingezet». Mevrouw Van Gent wil dan ook nooit meer van Aedes, de koepel van woningbouwcorporaties, of de VVD of het CDA horen dat de overmaat niet te gebruiken is omdat deze vastzit in stenen. Door het verkopen van woningen en het afsluiten van risicoloze leningen komen er miljarden beschikbaar voor meer betaalbare woningen voor ouderen, jongeren en starters. Het wordt tijd dat de minister zich niet langer afzijdig houdt van de herverdeling van deze overschotten, maar in actie komt. Mevrouw Van Gent wil de minister de geschiedenis laten ingaan als de Robin Hood van de volkshuisvesting, als de minister die het aandurfde de verhuurders sociaal te laten investeren. De Kamer zal haar daarin steunen, want die heeft in november 2002 de motie-Van Gent c.s. (28 600-XI, nr. 38) aangenomen waarin wordt opgeroepen tot een regeling ter verevening van de overschotten. Aangenomen moties moeten worden uitgevoerd. Waarom gebeurt dat niet met deze motie? Waarom laat de minister haar oren hangen naar de verhuurders, terwijl er een schreeuwend gebrek is aan betaalbare woningen voor starters, senioren en gehandicapten? Waarom accepteert deze minister van Volkshuisvesting dat 64% van alle corporaties een blinde vlek heeft voor de huisvesting van dak- en thuislozen en studenten? Natuurlijk moet de samenwerking tussen de gemeenten en de corporaties goed zijn om huisvesting voor onderscheiden groeperingen te realiseren, maar nogal wat gemeenten klagen dat er blijkbaar heel wat groepen van de bevolking zijn die niet interessant zijn voor woningcorporaties. Ook komt het voor dat corporaties wel voor de genoemde groepen willen bouwen, maar daarvoor geen geld hebben. Hoeveel euro's zijn inmiddels van rijke corporaties overgegaan naar arme? Hoeveel woningen zijn er gerenoveerd of nieuw gebouwd dankzij

het Garantiefonds stedelijke vernieuwing van Aedes? Dat matcht en investeert nog onvoldoende.

Mevrouw Van Gent vindt het tijd dat de minister in actie komt. Haar fractie en alle mensen op de wachtlijsten zijn het zat om te wachten tot de corporaties op vrijwillige basis zaken doen. Het is tijd dat de motie wordt uitgevoerd, wat kan via heffingen waarvan de opbrengst door het CFV wordt verdeeld. Er is lang genoeg gepraat, nu moet er worden gebouwd voor die groepen.

Met brede steun in de Kamer is in november 2002 ook een motie van mevrouw Van Gent aangenomen over een verplichte verhuiskostenvergoeding van 5000 euro voor huurders die door de herstructurering hun huis uit moeten. De corporaties lijken niet bereid te zijn om in zo'n geval een redelijke verhuiskostenvergoeding te betalen. Mevrouw Van Gent dringt aan op uitvoering van de motie, omdat daarmee vele problemen kunnen worden voorkomen.

Net als de corporaties zelf worden de directeuren en bestuurders van de woningbouwcorporaties steeds vermogender, terwijl huurders aan alle kanten moeten inleveren. Een directeur verdient al gauw meer dan deze minister en heeft ook vaak een auto met chauffeur. Mevrouw Van Gent stelt voor, te bepalen dat het salaris van de directeur de komende tijd niet meer mag stijgen dan de CAO-lonen, en die staan op 0%. Zij stelt tevens voor, te bepalen dat het salaris van de corporatiedirecteur en -bestuurder niet hoger mag zijn dan het salaris van de wethouders in het gebied waar de corporatie actief is.

Ook mevrouw Van Gent acht het van groot belang dat er wordt gebouwd en geïnvesteerd in het kader van de stedelijke vernieuwing zonder dat er sprake is van veel bureaucratie en papieren plannen. Hier moet ook gelden: plannen genoeg, en nu poetsen! Zij is het eens met de stelling dat de bewoners van de wijken waarom het gaat de échte deskundigen zijn inzake herstructurering en stedelijke vernieuwing, omdat zij de problemen in de wijk dagelijks meemaken en vaak weten hoe die moeten worden opgelost. Belangrijk is dat bij de stedelijke vernieuwing segregatie wordt tegengegaan. De commissie-Blok beveelt aan dat rijke randgemeenten toegankelijk worden voor kansarmen, dat op de Vinex-locaties minimaal 30% van de te bouwen woningen voor de lagere inkomens betaalbaar is en dat wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke keuzevrijheid betreffende de eigen woonlocaties, met name voor de lagere inkomens die nu onvoldoende keuzemogelijkheden hebben. Waar deze aanbevelingen kunnen rekenen op een meerderheid in de Kamer vraagt mevrouw Van Gent het ijzer te smeden terwijl het heet is en met voorstellen in deze geest te komen.

Mevrouw **Sterk** (CDA) merkt op dat de grote steden voor een belangrijke opgave staan omdat de leefbaarheid in veel oude stadswijken te wensen overlaat. Het vergt veel inzet om deze wijken en de steden in bredere zin weer aantrekkelijk te maken. Met het ISV-budget kunnen gemeenten hun eerste verantwoordelijkheid betreffende de fysieke kant van deze opgave waarmaken. Uiteraard is hiervoor samenwerking nodig met de bewoners, de corporaties, particuliere huiseigenaren, bedrijven, projectontwikkelaars en dergelijke. Mevrouw Sterk memoreert dat in oktober 2003 met de partners afspraken zijn gemaakt over de 50-Wijkenaanpak als onderdeel van het actieprogramma Stedelijke vernieuwing. Op een aantal punten is actie waarneembaar. De corporaties hebben destijds gewezen op de fiscale belemmeringen die zij daarbij ondervonden. De minister wilde die wel wegnemen, maar haar collega Zalm wilde niet meewerken. Is er inmiddels beweging gekomen op dat gebied? Dat zou naast de impuls-teams en andere maatregelen een belangrijke stimulans voor die wijken kunnen zijn.

Mevrouw Sterk stemt in met het voornemen van de minister om corporaties die met financiële tekorten kampen actief en afzonderlijk te benaderen

om, indien nodig via een vorm van projectsteun, ervoor te zorgen dat de herstructurering niet stopt.

Waar in sommige steden de problemen groter of intenser zijn dan in andere, is het goed dat de knelpuntenpot voor het grootste deel bestemd is voor de G4. Hoe is de verdeling van die gelden tussen de G4?

Mevrouw Sterk is positief over de resultaten van het onderzoek van het CFV naar het interne toezicht. Het is daarmee blijkbaar minder erg dan werd gedacht en er wordt hard gewerkt aan verdere professionalisering en verbetering.

Blijkens het overzicht van de prestaties van het afgelopen jaar staan de corporaties er goed voor. Opmerkelijk en onwenselijk is evenwel de scherpe daling van de totale investeringen in leefbaarheid in wijken en buurten. Juist de leefbaarheid verbindt de fysieke en sociale kant. Wordt het nadere onderzoek dat de minister in dezen wil, gedaan vanuit de optiek van de corporaties of vanuit de bredere optiek van alle betrokken partners op dat terrein? Gemeenten hebben hier immers ook een grote verantwoordelijkheid. Voorts blijkt uit het overzicht dat de bedrijfskosten enorm zijn toegenomen. Hoe komt dat? Waarin hebben de corporaties dan geïnvesteerd?

Bij bezoeken aan de wijken merkt mevrouw Sterk soms dat het goed gaat met de fysieke kant van de herstructurering, maar minder met de sociale kant. Die is moeilijker te beïnvloeden. Een vraag is bijvoorbeeld hoe kan worden bereikt dat in een geherstructureerde wijk weer sociale cohesie ontstaat. Het belang van die samenhang wordt in verschillende stukken genoemd. De minister schrijft zelfs dat fysieke ingrepen voor de korte termijn misschien wel voldoende lijken voor de stedelijke vernieuwing, maar op de langere termijn uiteindelijk desinvesteringen kunnen blijken te zijn. De problemen op sociaal gebied dienen in combinatie met de fysieke aanpak met prioriteit te worden opgepakt, aldus de minister. Mevrouw Sterk onderschrijft dit, maar vraagt hoe de minister dat denkt te bereiken. In ieder geval zullen de partijen moeten worden afgerekend op de resultaten en de helderheid van de afspraken. Zij heeft gezien dat de minister de gemeenten hierop zal afrekenen, maar wijst erop dat de Algemene Rekenkamer eerder heeft gesteld dat dit wel eens lastig zou kunnen worden voor ISV-I. Denkt de minister ISV-I-gelden terug te krijgen? Hoe denkt zij een dergelijke discussie te voorkomen bij de ISV-II-gelden?

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) stelt vast dat de stedelijke vernieuwing nog niet echt op gang is gekomen en dat het belangrijk is dat dit wel gebeurt. In het grotestedenbeleid (GSB) zijn drie pijlers aangewezen: fysiek, sociaal en economisch. Deze opzet moet ertoe leiden dat de steden weer wijken krijgen waar het prettig wonen is. Zij vindt het geheel met de drie pijlers van groot belang. Zonder de sociale pijler is het ISV, onderdeel van de fysieke pijler, een stuk minder effectief.

Mevrouw Veenendaal betoogt in reactie op het verwijt dat in het regeerakkoord sterk op de sociale en fysieke pijler is bezuinigd, dat bij het regeerakkoord is beslist dat op dit onderwerp moest worden bezuinigd en dat die bezuiniging gelijkmatig over de drie pijlers is verdeeld. Zij bestrijdt dat zij het opknappen van het platteland belangrijker vindt dan het aanpakken van de steden, zoals bij interruptie wordt gesteld.

Mevrouw Veenendaal vraagt om een integraal overzicht van de middelen die het kabinet inzet voor het grotestedenbeleid in de periode 2005–2009. Daarbij wil zij vermeld zien de relatie tussen deze middelen en het integratiebeleid van het kabinet.

De Algemene Rekenkamer maakt zich zorgen over de verantwoording. Voordat aan het nieuwe gedeelte wordt begonnen, wil mevrouw Veenendaal meer duidelijkheid of het programma goed loopt. Welke doelstellingen legt de minister de projecten binnen ISV-II op en hoe worden deze doelstellingen meetbaar gemaakt? Hoe weet zij zeker dat zij die zal bereiken? Wordt bij de beoordeling van de aanvragen bezien in hoeverre

het een publieke functie is en in hoeverre het bedrijfsleven hierin een rol kan spelen?

Er loopt een monitor met ISV-I mee. De accountmanagers van VROM hebben regelmatig contact en hebben inzicht, en er ligt een Tussenstand grotestedenbeleid. Mevrouw Veenendaal wil inzicht hebben in de besteding van de middelen. Welke doelen zijn gerealiseerd? Zij wil zekerheid dat de middelen goed worden besteed. Het ISV is te bureaucratisch geworden. Aan de Meerjarige ontwikkelingsprogramma's (MOP's) wordt veel geld besteed. Zij wil niet investeren in papier, maar in de steden en herinnert aan de opmerking van toenmalig staatssecretaris Tommel dat een aanvraag voor ISV-I op een A4'tje kon worden gedaan. Welke afspraken zijn hierover gemaakt met alle partners? Wat zijn de kosten van het genoemde papierwerk nu?

Mevrouw Veenendaal feliciteert de minister met het convenant dat zij op 15 april heeft afgesloten met de sector, waaronder Aedes. De partijen geven daarin aan, te willen werken aan een nieuw toezicht op de corporaties, meer marktconforme huren en matches tussen corporaties, maar wel op vrijwillige basis. Haar fractie is altijd een groot voorstander geweest van marktwerking en meent dat verplicht opleggen van verevening een averechts resultaat heeft. Zij gaat ervan uit dat door 's ministers inzet samenwerking en fusies tussen corporaties tot stand zullen komen. De minister schrijft wel over het belang van prestatieafspraken tussen de gemeenten en de corporaties, maar tussen de regels door valt te lezen dat zij vooral de corporaties bedoelt. Kan zij dit bevestigen of vergist mevrouw Veenendaal zich?

Het mes snijdt bij dit soort afspraken aan twee kanten, ook gemeenten moeten hun afspraken over prestaties nakomen. Is er informatie dat het daaraan schort en, zo ja, wat kan daaraan dan worden gedaan? Zet VROM de impulsteams vaak in?

In het rapport van de gemeente Amsterdam over de voortgang van de woningbouw in 2003 staat nergens dat de corporaties de afspraken over hun prestaties niet nakomen. De gemeente meldt procedureproblemen om bouwplannen van de grond te krijgen. Het gaat vaak om regels op regels waar de gemeenten ook niet meer uitkomen. Kan de minister melden wat zij daaraan heeft gedaan, ook in het licht van de herijking? Dat voor bepaalde groepen niet is gebouwd, hoeft niet het gevolg te zijn van financiële problemen van corporaties. In veel gevallen komen de plannen bij de gemeente niet goed tot stand. Mevrouw Veenendaal is het niet eens met de bij interruptie geponeerde stelling dat (verplichte) verevening absoluut noodzakelijk is om meer te kunnen bouwen. Zij is er geen voorstander van om de staat maar weer alles te laten regelen. Haars inziens is de minister bezig om met de haar ter beschikking staande middelen ervoor te zorgen dat kan worden gestart.

In reactie op een interruptie zegt mevrouw Veenendaal dat de VVD-fractie bij de behandeling van het rapport-Blok heeft gestemd voor de motie over matching, omdat het daarin ging om matching op vrijwillige basis. Het is prima dat vooral woningcorporaties in grote steden die een bouwproject willen uitvoeren, maar daarvoor het geld niet hebben, op zoek gaan naar een woningcorporatie die het geld wel heeft. Ook is haar fractie ervoor dat in randgemeenten een bepaald percentage sociale woningbouw wordt gerealiseerd, maar ook dat op vrijwillige basis. Zij noemt als voorbeeld een woningcorporatie in Amsterdam die is gefuseerd met een corporatie in Almere om daar sociale woningbouw te realiseren. In Amsterdam is er juist te veel sociale woningbouw. Een gemeenteraad is autonoom. Als een gemeenteraad geen 35% sociale woningbouw wil, kan de Kamer de minister vragen om met de gemeente te gaan praten en om te proberen invloed uit te oefenen op de aldaar werkende corporaties. Het kan alleen op de manier die de minister tot nog toe heeft gehanteerd.

Mevrouw Veenendaal zegt dat duidelijk zal zijn dat haar fractie tempo wil in de stedelijke vernieuwing. Een van de punten in de

VVD-integratienotitie is de verkoop van corporatiewoningen. De verkoop loopt niet goed. Een probleem is dat de woningen worden aangeboden tegen de marktwaarde en niet tegen de economische waarde. Verder kunnen niet alle woningen van de corporaties worden gekocht; de corporaties wijzen te verkopen woningen aan. Zijn er mogelijkheden om hieraan iets te doen?

VRM heeft regels gesteld over de minimale hoogte van het vermogen van corporaties. Daardoor is bij sommige corporaties te weinig kapitaal om bij te bouwen. Is de minister bereid, deze regels bij te stellen en de minimale hoogte van het vermogen van corporaties te verlagen? Of zijn er duidelijke argumenten om dat niet te doen?

Is het waar dat corporaties bij het verwerven van grond moeten meedoen op de markt? Zo ja, is dit een belemmering? Gaat de minister, zo dit het geval is, daaraan iets doen?

Het BBSH «hangt» onder de Woningwet en is een gammel bouwwerk. Er zou een nieuwe Woningwet komen, maar de minister heeft het ontwerp ingetrokken. Dit betekent dat er een probleem is met het aansturen van de corporaties. Welke instrumenten heeft de minister voor het aansturen en komt zij met een voorstel ter verbetering ervan?

Het antwoord van de minister

De **minister** wil haar doelstelling «beweging brengen op de woningmarkt» realiseren via herstructurering, verbetering en versterking van de nieuwbouwproductie, en nieuw huurbeleid. Kabinet en Kamer verschillen van mening over de wijze waarop de herstructurering moet worden nagestreefd. Al in juni 2003 heeft de minister gezegd dat in haar ogen woningcorporaties ondernemingen zijn met een maatschappelijk kapitaal die door het Rijk op afstand zijn geplaatst en zelfstandig als onderneming moeten functioneren. De minister heeft een aantal instrumenten die zij volledig inzet om de gewenste bewegingen en de doelstelling te bereiken. Stedelijke vernieuwing is een proces van lange adem. Als halverwege de jaren negentig wordt geconstateerd dat er iets moet gebeuren, duurt het even voordat er zichtbare resultaten zijn. Continuïteit is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het ontwikkelen van het nieuwe beleidskader en de nieuwe verdeelsleutel. Niettemin is het uiteraard nodig geoordeeld een aantal veranderingen door te voeren. Daarbij is rekening gehouden met de wensen van de steden zelf en met de leerpunten, de adviezen van de ARK, de Raad voor het Openbaar Bestuur en de visitatiecommissies. Het systeem voor de gemeenten is nu overzichtelijker en hanteerbaarder met een minimum aan bureaucratistische lasten. Het Rijk heeft een drietal nieuwe prestatievelden in dezen: sociaal/fysiek, cultuurimpuls en luchtkwaliteit. Dat is een uitstekende opmaat voor heel gericht investeren. De bovengemeentelijke afstemming wordt steviger aangezet, mede ten bate van de gevarieerdheid van woonmogelijkheden van lagere inkomensgroepen. Vooraf is duidelijk dat indien gemeenten de afgesproken prestaties verwijtbaar niet realiseren, het Rijk een korting toepast per indicator. Achteraf moet de gemeentelijke accountant een oordeel uitspreken over de juistheid van de verklaring van de gemeente over de gerealiseerde prestaties. VRM moet dat volledig controleren.

Bij de verdeling van de middelen staat het principe van de continuïteit uiteraard voorop. De afwijkingen in procentueel aandeel van de groepen gemeenten (G4, G30 en overige gemeenten) zijn natuurlijk zeer beperkt. Gegeven de goede ervaringen met de verdeelsleutel in het eerste traject, is partijen de vraag voorgelegd of zij deze willen voortzetten. Samen met de gemeenten is het Rijk gekomen tot die 56 wijken. Er zijn afspraken over gemaakt tussen Rijk, gemeenten en corporaties. Het geld wordt daar als het ware naartoe getrechterd. Het Rijk deelt het ISV-geld toe aan de gemeente, niet aan een wijk. De gemeente kan het geld anders besteden,

maar de ervaring is dat het voornamelijk aan de 56 wijken wordt besteed. Om hoeveel procent het dan gaat, zal de minister nagaan.

In vergelijking met de oude verdeelsleutel zijn er twee veranderingen. Er zijn nu twee nieuwe deelbudgetten: cultuurimpuls en luchtkwaliteit. Het thema sociaal/fysiek vormt op zichzelf een nieuw beleidsveld. Er is geen apart deelbudget voor, maar het zal worden meegenomen in samenhang met het GSB. Het gaat bij dit thema om de verbinding tussen mensen en de gebouwde omgeving. Een voorbeeld is het bekende digitale trapveldje in Leeuwarden. Ook is ergens een plek voor ouderen gerealiseerd en elders zijn mensen van verschillende culturele achtergronden bij elkaar gebracht. Desgevraagd verklaart de bewindsvrouw dat in het vooroverleg met de provincies en gemeenten is benadrukt dat het gaat om de integrale benadering van het totaal. Daartoe zijn de pijlers bij elkaar gebracht en afspraken gemaakt, zodat er in de prestatievelden die worden geschetst steeds sprake is van een doorvertaling naar de andere pijlers. Die is te vinden onder de noemer fysieke ruimte voor sociale voorzieningen. Dat zijn de prestatievelden waarop gemeenten zichtbare resultaten moeten leveren. De gemeente stelt in samenwerking met het Rijk of de provincie een eigen meetbare indicator op. VROM toetst of die indicator voldoet aan dit principe. Bij interruptie wordt gevraagd om informatie over hoe de pijlers onderling samenwerken voordat de derde tranche van het GSB en de verdeling van de ISV-II-gelden aan de orde zijn. De minister antwoordt dat de Kamer binnenkort het GSB-kader zal ontvangen.

Uiteraard moeten de bewoners bij het proces van stedelijke vernieuwing worden betrokken. Dat is in de procesafspraken opgenomen. In de ISV-wet is neergelegd dat die betrokkenheid lokaal moet worden ingevuld. Bewoners participeren in het Landelijk samenwerkingsverband aandachtswijken. De afgelopen zaterdag heeft de minister het advies ontvangen van het burgerplatform dat bij wijze van experiment is opgericht. Het is zodanig samengesteld uit bewoners die zich ervoor hebben aangemeld en door VROM zijn geselecteerd, dat er sprake is van een goede doorsnede van de bevolking naar leeftijd, inkomen, achtergrond en dergelijke. Het burgerplatform heeft een ronde door het land gemaakt om te praten over het thema leefbaarheid en stedelijke vernieuwing. Deze mensen hebben een goede creatieve inbreng geleverd die bij de doelstelling wordt betrokken. Het Kenniscentrum KEI adviseert het ministerie over het thema betrokkenheid en het thema sociaal/fysiek. Het staat ook open voor vragen van gemeenten en bewoners. Voorts wordt gebruikgemaakt van het jongste rapport van de Woonbond over bewonersinvloed bij herstructurering. Daarop zal de minister nog een formele reactie geven. Ook uit dit rapport blijkt dat financiële en fysieke investeringen succesvoller zijn naarmate er een beter antwoord kan worden gegeven op de vragen van bewoners. Dat is de minister ook gebleken bij een bezoek aan Transvaal. In ISV-II is ingespeeld op de blijkens rapportages en adviezen wenselijke beperking van de bureaucratie en het aantal afrekenbare doelstellingen. De provincies en gemeenten vinden die beperking geslaagd. Met deze stap is de bundeling gerealiseerd van VROM-subsidies (in de vorm van het ISV) aansluitend bij het GSB-kader. Dat betekent een breed draagvlak bij de steden voor decentralisatie bij de uitvoering. De prestatievelden zijn als het ware hulpmiddelen voor de focus op de 56 wijken. Het aantal plannen is teruggebracht en gefocust. Het gaat nu om de uitvoering. In deze periode moeten zo snel mogelijk zichtbare resultaten worden bereikt. De minister gaat ervan uit dat zij aan het eind van deze kabinetsperiode kan zien wat er is gerealiseerd, speciaal in die 56 wijken. Indien zij alleen maar geld beschikbaar stelt voor uitvoering en niet voor het maken van plannen, zal zij naar haar overtuiging daarover worden gekapitteld. Het gaat om een groot bedrag aan geld dat zorgvuldig moet worden verantwoord. Die verantwoording zal geschieden op de beperkte prestatievelden en outputindicatoren, maar uitvoering zonder plannen is niet mogelijk.

Zodra zij daarover informatie heeft, zal zij de Kamer informeren over het percentage van de ISV-middelen dat wordt besteed aan plannen. De vermindering van het ISV-budget heeft niet 's ministers ambitie verminderd. Het is haar bedoeling in elk geval verbetering te bereiken in die 56 wijken. Uiteraard moet worden gelet op de haalbaarheid van de doelstellingen binnen de financiële randvoorwaarden. De minister probeert het ISV zoveel mogelijk te ontzien bij de bezuinigingen. Er is uiteindelijk nog 1,4 mld te besteden voor het ISV. Zij hoopt de bezuiniging van 250 mln voor 2006 in het huurbeleid te kunnen verrekenen.

De vier grote steden mogen een groter appèl doen op de knelpuntenpot, omdat daar sprake is van een cumulatie van problemen. De lopende projecten moeten worden afgemaakt. Dat de 56 wijken prioriteit hebben, is duidelijk. De gemeenten melden daarvoor uitvoeringsprojecten aan die kort, maar krachtig zijn. De minister heeft ook nog wat geld voor het oplossen van echt vreemde situaties die een oplossing vergen. Zij verwacht niet ISV-I-gelden terug te krijgen, ook al maakt de Wet stedelijke vernieuwing het wel mogelijk om toegezegd geld terug te halen of niet uit te betalen, maar dat is volgens haar een theoretische mogelijkheid, tenzij een gemeente werkelijk heeft gefaald bij de uitwerking van het MOP en haar dit valt toe te rekenen. In ISV-II is het geld veel duidelijker aan prestatie gebonden. De minister gaat ervan uit dat ISV-geld daadwerkelijk is en wordt besteed. Afgesproken is een evaluatie na afloop van de ISV-I-periode. Uiteraard zal zij de Kamer het overzicht van de besteding van de middelen toezenden als dit er is, en dan vergezeld van een analyse van de belangrijkste knelpunten of voordelen van deze benadering.

Tot nu hebben tien impulsteams hun werk gedaan. Er zijn nog tien teams bezig en er worden er drie voorbereid. De teams worden ingezet als projecten niet lopen of als er onheldere afspraken zijn tussen gemeenten en corporaties. Er is dan ook een afsprakenkader ontwikkeld. Er wordt niet alleen ingezoomd op afzonderlijke gemeenten en corporaties om na te gaan of er algemene signalen zijn die ook voor anderen nuttig kunnen zijn. Er worden als het ware best practices bij elkaar gebracht en aan eenieder wordt bekendgemaakt hoe daarmee wordt omgegaan. De komst van die groep deskundigen bij zo'n project maakt vaak goede interventies mogelijk om de resultaten van het project te bevorderen.

Eind februari is een fiscale vrijstelling geregeld voor de inbreng van woningen in wijkontwikkelingsmaatschappijen. Dat daarvoor nu slechts één keer overdrachtsbelasting moet worden betaald is een grote stap voorwaarts. De bewindsvrouw is nog met minister Zalm in gesprek over een verlaagd btw-tarief en het afschrijven van overdrachtsbelasting. Zij acht het zeer gewenst dat randgemeenten een bijdrage leveren aan huisvesting van sociaal zwakkeren. Het ISV bevat de eis tot bovenlokale afstemming. De minister hanteert die ook bij de woningbouwafspraken in het kader van BLS. Aldus meent zij in dezen goed te kunnen sturen. Wil een randgemeente niet meedoen, dan wordt indien daartoe aanleiding is, nagegaan of er sprake is van taakverwaarlozing, maar dat is een wel heel vergaande stap. Wat haar betreft, staat de eis van 30% betaalbare woningen op Vinex-locaties recht overeind. De afspraken worden daarop beoordeeld en moeten natuurlijk worden nagekomen. De minister zal de doelstellingen die haar in dezen voor ogen staan op schrift aan de Kamer doen toekomen.

In reactie op de vragen over corporaties en matches herhaalt de bewindsvrouw dat het haar erom gaat de corporaties op hun ondernemerschap aan te spreken. Er wordt wel vrijwillig gematcht. Bij een aantal fusies is investeringsruimte vrijgekomen voor de opgave van de corporaties. Bij de fusies die aan de orde zijn, gaat het voornamelijk om financiële versterking. Van oudsher waren corporaties verankerd in een bepaalde wijk, maar tegenwoordig zijn corporaties vaak actief in meerdere gemeenten. Er zijn overigens nog steeds meer dan 500 corporaties. Er zijn verschillende vormen van collegiale financiering gebruikelijk, variërend van

schenken en gezamenlijke cash pools tot financiering tegen gunstige voorwaarden. Er zijn bijvoorbeeld participatiemaatschappijen die gezamenlijk een studentencollege realiseren. Corporaties nemen bezit van elkaar over waarbij veel wordt geïnvesteerd in beheer. Veelal wordt op ad-hocbasis geopereerd bij het realiseren van beperkte plannen. Het gaat erom of de matching in relatie staat tot de grote opgave waarbij de herstructurering en de studentenhuisvesting kunnen worden gerealiseerd. Het gaat om plannen en projecten van grote maatschappelijke urgentie en van een groot financieel belang. Een initiatief in dezen vanuit de sector is het oprichten van de Landelijke verkooporganisatie. De initiatiefnemers zijn druk in gesprek met de sector, de sectorinstituten en het ministerie van VROM. De plannen beginnen vorm te krijgen. Natuurlijk wordt daarbij nauw samengewerkt met de reeds bestaande wooninvesteringsvorm, ook een matchinginitiatief. Daarin participeert een groep rijkere corporaties die van plan zijn financiële middelen ter beschikking te stellen waarmee complexen van minder draagkrachtige instellingen kunnen worden overgenomen. De woningen daarin worden aan de huurders of bij mutatie verkocht. Doordat de corporaties dan middelen krijgen, zijn zij in de gelegenheid te investeren in de herstructurering.

De minister wil de matchingbehoefte op tafel krijgen. Het is de bedoeling dat corporaties die in aanmerking willen komen voor collegiale steun door matching of vereenvoudigde projectsteun, zich melden. In Transvaal bijvoorbeeld bestaat nu overeenstemming over plannen en kostenverdeling en wordt bekeken of de corporatie het zelf aan kan, zonder dat het weerstandsvermogen op de lange termijn onder het gewenste minimum komt. Als de corporatie het plan niet kan bekostigen, komt het voor matching in aanmerking. Mocht zich binnen enkele maanden geen andere partij aanmelden om het project te steunen, dan zal de minister zelf contact zoeken met corporaties met een hoog weerstandsvermogen en de bestuurlijke druk opvoeren. Zij heeft zo iets onlangs gedaan in het kader van studentenhuisvesting. De minister zal niet van bovenaf een verevenings sleutel opleggen. Corporaties zijn nu eenmaal zelfstandige ondernemers. Mocht het gewenste resultaat niet worden bereikt, dan is vereenvoudigde projectsteun onontkoombaar. Het BBSH en de regelgeving rond het CFV zal zij zodanig wijzigen dat zij zo nodig via een aanwijzing nader te bepalen corporaties kan verplichten, te zorgen voor het realiseren van de opgave van minder vermogende corporaties. Met het CFV treft de bewindsvrouw de noodzakelijke voorbereidingen, zodat de sector aan zet blijft en zij aan zet is, zodra het wordt gerealiseerd. Intussen kijkt zij naar de projecten. Voor het vlot trekken van de studentenhuisvesting draagt Kences plannen aan samen met corporaties die bij studentenhuisvesting betrokken zijn in bijvoorbeeld Wageningen, Utrecht en Delft. Onlangs heeft Kences samen met die corporaties een paginagrote advertentie geplaatst in het huisblad van Aedes met de vraag om laagrentende leningen. De minister beschouwt dit als een testcase voor de matching. Zij heeft reeds 20 vermogende corporaties aangeschreven om een actieve houding te stimuleren. Blijkens de rapportage van het CFV heeft de sector voldoende vermogen om het oppakken van de opgave te financieren, maar het geld moet wel op een gerichte manier worden aangewend. Het doet de bewindsvrouw deugd dat het in 2002 beter is gegaan. Zij hoopt dat het in 2003, 2004 en later nog beter gaat. Iedere stap op de goede weg is er één.

Het CFV en VROM gaan de corporaties ertoe aanzetten beter in hun cijfers te verwerken hoe ze inzetten op de opgave. De minister buigt zich over de vraag hoe de volgende stappen daarin kunnen worden gezet. Gezien het feit dat in het kader van de herstructurering voor een groot deel onrendabele investeringen zullen plaatsvinden, zal de financiële positie van de sector naar beneden bijgesteld worden. De gelden die boven het weerstandsvermogen vrijkomen kunnen worden ingezet in de opgave herstructurering en nieuwbouw.

Blijkens het onderzoek van het CFV moet het interne toezicht verder op peil worden gebracht. De sociaal-economische expertise is op peil, maar de maatschappelijke en volkshuisvestelijke kennis is onvoldoende. De raad van commissarissen moet zich niet zozeer richten op het vergroten van de financiële buffer als wel op het aanwenden van de financiële mogelijkheden. Bij een hoge solvabiliteit moet de raad juist aandringen op investeringen, niet alleen in de eigen voorraad. De minister wil geen nieuwe of scherpere regelgeving voor de raden van commissarissen, maar sluit zich aan bij de algemeen maatschappelijke teneur van de commissie-Tabaksblad die door het kabinet wordt onderschreven. Wel is zij van mening dat naarmate corporaties groter en vermogender zijn, het toezicht navenant hoort te zijn. Zij vertrouwt vooralsnog op initiatieven uit de sector.

Nagenoeg overal zijn maatregelen genomen of in voorbereiding om de problemen bij financieel zwakke corporaties fundamenteel aan te pakken. Het CFV heeft een methode ontwikkeld om te onderzoeken of bepaalde typen ontwikkelingen bij gezonde corporaties problemen kunnen gaan veroorzaken.

Het CFV heeft voldoende instrumenten om zijn toezichthoudende rol inzake onder andere Woonzorg Nederland goed te vervullen. Dat gebeurt per kwartaal. Aan het eind van het jaar zal de minister evalueren of het noodzakelijk is de extra informatieverschaffing en het toezicht voort te zetten.

Het zal duidelijk zijn dat de minister zich dit jaar zal richten op corporaties die het voornemen te kennen hebben gegeven grote investeringen in de leefbaarheid te willen plegen, maar dat nog niet hebben gedaan.

Het bepalen van het salaris van een corporatiedirecteur is primair de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. Aan de hand van het rapport van de commissie-Dijkstal zal de bewindsvrouw zich erop beraden of er maatregelen moeten worden genomen in verband met deze salarissen die haars inziens gewoon in het jaarverslag (moeten) worden vermeld. Er is een onderzoek in voorbereiding naar de stijging van de beheerskosten en de personeelskosten. Waar dat aan de orde is, zal de minister de Kamer daarover rapporteren. Ook bij de top moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke ontwikkelingen.

Er komt een verhuiskostenregeling, waarbij uitgangspunt is de motie-Van Gent. Eind deze week zal de Kamer uitvoerige informatie daarover ontvangen. Binnenkort zal de Kamer ook een antwoord krijgen op allerlei afzonderlijke vragen over het BBSH. De herziening van het BBSH zal na de zomer aangepakt worden.

De minister zegt toe de vragen die nog niet zijn beantwoord zoveel mogelijk schriftelijk te beantwoorden.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Depla** (PvdA) vindt het bijzonder dat de ISV-ambities niet minder worden als er in vijf jaar 12 mld minder wordt geïnvesteerd. Hij is benieuwd naar het percentage van het ISV-geld dat niet naar de 56 wijken gaat. Volgens hem moet al het geld er naartoe. Hij overweegt de Kamer om een uitspraak daarover te vragen. Ook wil hij dat het niet wordt gebruikt voor het maken van plannen, maar alleen voor de uitvoering. De heer Depla heeft de indruk dat de minister eigenlijk niet gelooft in de uitvoering, omdat men het heel bont moet maken, wil zij het geld terugvragen en omdat zij het goed vindt als het in een project wordt gestopt, terwijl het erom gaat dat er resultaat wordt geboekt. Kan de minister bij brief melden voor welke projecten in het kader van het Investeringsprogramma stedelijke vernieuwing ooit subsidie is toegezegd en wat het uiteindelijke resultaat was?

De heer Depla vindt het jammer dat de minister gewoon doorgaat met fusies van corporaties, terwijl inmiddels het via fusies creëren van grote

ziekenhuizen en scholen wordt betreurd. De prestaties op het gebied van leefbaarheid zijn teleurstellend, maar de minister doet er niets mee. Dat kan niet.

Wat de randgemeenten betreft, heeft de heer Depla genoteerd dat taakverwaarlozing het ultieme instrument is en dat gemeenten niet vrijblijvend worden gewezen op hun verantwoordelijkheid voor het bouwen van goedkope woningen en het leveren van een bijdrage aan de bestrijding van de segregatie en het vergroten van de keuzevrijheid.

De commissie-Tabaksblat heeft een code bedacht voor het bedrijfsleven, waarbij de markt corrigerend optreedt. Bij woningcorporaties is het mogelijk om lang onzorgvuldig om te gaan met veel vermogen. Daarom kan de minister de conclusie van haar eigen toezichthouder dat het interne toezicht bij woningcorporaties niet op orde is, niet aan de kant schuiven. Zij zou ten minste de suggestie van de heer Depla kunnen overnemen om bij corporaties die risico's nemen met verkoop en koop van woningen de lat voor het interne toezicht hoger te leggen.

De heer Depla betreurt het dat om praktische redenen voor de bespreking van dit onderwerp dat velen raakt slechts ruim twee uur beschikbaar was.

De **voorzitter** zegt dat de inbreng van de aanwezige fracties tot zijn recht heeft kunnen komen en voegt eraan toe: in der Beschränkung zeigt sich der Meister.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) is verheugd dat mensen die door herstructurering moeten verhuizen nu minimaal 5000 euro verhuiskostenvergoeding gaan krijgen.

Minder tevreden is zij over de reactie op de motie over de verevening en matching. Haars inziens zitten de corporaties te veel op het geld. Ook verdwijnt er geld, omdat het bij fusies wordt gebruikt. Hoeveel euro is van rijkere corporaties overgegaan naar arme corporaties? Hoeveel woningen zijn er gerenoveerd of gebouwd dankzij het Garantiefonds Stedelijke Vernieuwing van Aedes? Er zijn grote opgaven in de herstructurering en de stedelijke vernieuwing. Op dit moment daarvan onvoldoende terecht. Het is wel een doorbraak dat de minister heeft gezegd dat het geld bij de corporaties aanwezig is. Nu moet het geld nog worden ingezet. Mevrouw Van Gent is blij dat de minister bezig is met een nieuw onderzoek naar het salaris van directeurs en bestuurders van corporaties. Het is goed als er openheid over wordt betracht. Die mensen werken hard en hebben een zware verantwoordelijkheid, maar de huurders die de salarissen moeten opbrengen werken ook hard en hebben ook verantwoordelijkheid. De directeurs en bestuurders kunnen best met minder toe. Het geld dat dan vrijkomt, kan dan worden ingezet voor datgene waarvoor het nodig is. Wanneer kan het onderzoeksrapport worden verwacht?

Mevrouw **Sterk** (CDA) herhaalt haar vraag vanuit welke optiek de minister het onderzoek doet naar de scherpe daling van de investeringen in leefbaarheid in de oude wijken.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) is het in grote lijnen eens met de heer Depla dat het noodzakelijk is om inzicht te krijgen in het percentage ISV-geld dat wordt uitgegeven aan het maken van plannen. Zij sluit zich aan bij zijn vraag om een overzicht van de verdeling over de 56 wijken. Wat gaat er veranderen en hoe gaat de verdeelsleutel er dan uitzien?

Als de Landelijke verkooporganisatie er komt, heeft de minister misschien de mogelijkheid om verandering te brengen in de situatie dat er nu naar marktwaarde en niet naar economische waarde wordt verkocht. Misschien kan zij er dan ook voor zorgen dat corporaties niet alleen maar zelf aangeven waar ze woningen willen verkopen, maar ook eens kijken naar waar huurders willen kopen.

Wanneer zullen de voorstellen tot wijziging van het BBSH de Kamer bereiken?

Mevrouw Veenendaal herhaalt haar vraag over de klacht van gemeenten dat bouwprojecten niet van de grond komen doordat regels op regels gestapeld zijn. Voorts wil zij nog antwoord op haar vraag of corporaties grondaankopen kunnen doen. Zo nee, wil de minister dan de regels veranderen?

Er is geen fysiek tekort aan sociale woningbouw, maar wel een beschikbaarheidstekort vanwege scheefwonen. Mevrouw Veenendaal wenst de minister succes bij haar poging daaraan iets te doen via het huurbeleid.

De **minister** heeft het gevoel dat er tussen de Kamer en de regering een verschil is in benadering van dé sector om te komen tot dé afspraken. Als verantwoordelijke minister heeft zij een beperkt aantal instrumenten ter beschikking om resultaat te bereiken. Zij wil die instrumenten ten volle inzetten. Het gaat niet aan om de corporaties voortdurend te zien als verlengstuk van de staat. Die tijd is voorbij.

Corporaties kunnen grond aankopen, mits daaraan binnen vijf jaar een woonbestemming wordt gegeven.

In haar schriftelijke reactie zal de minister mededelen wat zij kan melden naar aanleiding van de nog niet beantwoorde vragen.

De **voorzitter** stelt vast, dat de minister schriftelijk antwoord zal geven op nog niet beantwoorde vragen. Hij verzoekt de heer Depla die schriftelijke beantwoording af te wachten alvorens eventueel te besluiten, een Kameruitspraak te vragen.

Voorts heeft de minister toegezegd dat over enkele dagen het GSB-kader zal verschijnen met daarin informatie over de samenhang tussen de drie ISV-pijlers en toedeling van de ISV-gelden.

Verder heeft de minister toegezegd de Kamer zodra zij over die informatie beschikt, te zullen mededelen welk deel van het ISV-geld wordt besteed aan het maken van plannen. Na de evaluatie 2005 zal de minister een overzicht en analyse verstrekken van de voor- en nadelen van de gehanteerde benadering van het ISV. De minister zal eind dit jaar mede aan de hand van de cumulatieve kwartaalcijfers de toezichthoudende rol van het CFV bekijken. De minister heeft een onderzoek toegezegd naar de beheerskosten en zal na het verschijnen van het rapport bekijken of het noodzakelijk is maatregelen te nemen inzake de hoogte van de salarissen bij woningcorporaties.

Tot slot constateert de voorzitter dat de minister heeft toegezegd dat het voorstel Regeling verhuiskostenvergoeding de Kamer eind deze week zal bereiken.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Buijs

De adjunct-griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van Halen