

Vergaderjaar 2005–2006

29 453

Woningcorporaties

Nr. 24

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 20 oktober 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 15 september 2005 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **brief van de minister van VROM inzake staatssteun en de sociale huursector in relatie tot Europese regelgeving d.d. 13 september 2005 (29 453, nr. 20);**
- **brief van de Europese Commissie d.d. 14 juli 2005 inzake de financiering van woningcorporaties in Nederland (29 453, nr. 20H);**
- **brief van de Permanente Vertegenwoordiger van het Koninkrijk der Nederlanden d.d. 2 september 2005 inzake de financiering van woningcorporaties (29 453, nr. 21).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Depla** (PvdA) vreest dat twee liberale politici in de achterkamertjes van Brussel en Den Haag zonder parlementaire controle vooraf de toekomst van de Nederlandse volkshuisvesting zouden hebben geregeld, als er niet een wakkere Volkskrantjournalist was geweest. Naar zijn oordeel dient de minister eerst met de Kamer te spreken voordat zij met mevrouw Kroes van de Europese Commissie spreekt. Zijns inziens dient de Nederlandse overheid de grenzen van de taken van de publieke corporaties te bepalen. Europa bepaalt of er sprake is van eerlijke of oneerlijke concurrentie of ongeoorloofde staatssteun bij de vervulling van niet-commerciële taken. De boodschap van de juristen van de Europese Commissie is dat de volkshuisvesting een zaak van armenzorg is. Nederlandse corporaties mogen alleen sociaal achtergestelden huisvesten. De Nederlandse definitie van publieke taken wordt door hen beschouwd als een «kennelijke fout van de openbare dienst». De heer Depla meent echter dat de definiëring van de publieke taak een nationale bevoegdheid is. Volgens de brief van de Europese Commissie dienen echter woningen die niet aan haar normen voldoen verkocht te worden en moeten de huren voor mensen die niet sociaal achtergesteld zijn omhoog. De commissaris voor de mededinging zou er toch juist voor moeten zorgen dat de prijzen laag blijven.

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiter (SP), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spiess (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (PvdA), onder-voorzitter, Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF), Veenendaal (VVD), Lenards (VVD).

Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Van den Brink (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer-Kaya (D66), Gerkens (SP), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Roefs (PvdA), Varela (LPF), Oplaat (VVD), Van der Sande (VVD).

In de opinie van de heer Depla is de opmerking in de brief van de Permanente Vertegenwoordiger dat de Nederlandse regering de regels voor woningcorporaties in overeenstemming zal brengen met de Europese staatssteunregels onjuist. Hij vindt de schriftelijke verdediging door de regering te defensief. De regering moet veel principiële stelling nemen en aangeven dat de Europese Commissie zich bevoegdheden aanmeet die zij niet heeft. Hij is het er niet mee eens dat de toetsing alleen plaatsvindt door de commissaris voor mededinging, want Europa is meer dan een Europa voor een eerlijke markt. Het is ook een Europa dat leefbare, ongedeelde steden wil. Ook daaraan moet worden getoetst, door een collega van mevrouw Kroes. Hij herinnert aan de toetsing van het pensioenstelsel, waarbij toegestaan is dat pensioenfondsen een sterke positie hebben. Nederland moet desnoods ook steun zoeken bij andere lidstaten. De heer Depla vraagt of door kapitalisatie van de staatssteun is vastgesteld dat er sprake is van bovenmatige steun. Is daarbij ook in beschouwing genomen wat de maatschappelijke kosten zijn die de corporaties maken? Zijns inziens zijn die vele malen hoger dan de staatssteun. De regelingen voor de instelling van de woningcorporaties zijn van ver voor het Europees Verdrag. Bovendien werkt de bedrijfstak niet grensoverschrijdend. Hij dringt erop aan dat de minister zich niet laat meesleuren in de denktrant van de briefschrijvers van de Europese Commissie. De minister wil de doelgroep van de corporaties bepalen bij de mensen met een inkomen onder de ziekenfondsgrens, ongeveer 45% van de Nederlanders. Dat is dus geen armenzorg. Indien de minister die grens geaccepteerd krijgt, wil zij ingaan op de eisen van de Commissie, met als gevolg dat mensen met een hoger inkomen voortaan markthuren moeten gaan betalen. Hij vraagt zich af of een inkomenstoets dan alleen plaatsvindt bij nieuwbouw, bij elke verhuizing of dat de corporatie ook bij inkomenswisselingen andere huren moet gaan rekenen. De heer Depla betwijfelt of een oplossing kan worden gevonden door de commerciële activiteiten van de corporaties in aparte BV's te laten plaatsvinden. Meer BV's leiden tot meer directeuren en meer hoge salarissen. Het kapitaal van de corporaties, dat moet worden ingezet voor de volkshuisvesting, zou kunnen weglekken. Het toezicht wordt steeds lastiger. Er moet eerst een goede analyse worden gemaakt van voor- en nadelen van een administratieve scheiding met BV's. Eerst moet ook in Nederland de discussie worden gevoerd over de taken van publieke corporaties en moeten de grenzen daarvan worden bepaald. Er moet contact worden gezocht met gelijk gestemde andere landen. Er moet worden gedacht in de geest van artikel 122 van de afgewezen nieuwe Europese grondwet. Hij kan zich voorstellen dat de Europese Commissie marginaal toetst, maar de uiteindelijke verantwoordelijkheid ligt bij de lidstaten zelf. De heer Depla wijst erop dat de nu verworpen Europese grondwet meer juridische mogelijkheden zou hebben geboden om Brussel op het terrein van de volkshuisvesting buiten de deur te houden, omdat daarin de huidige markt doelstellingen werden verbreed naar sociale doelstellingen. Er zouden dan duidelijker regels zijn geweest waar de Europese instellingen zich mee mogen bemoeien en waarmee niet.

De heer **Van Bochove** (CDA) dankt de minister voor haar inspanningen om de vertrouwelijke briefwisseling met de Europese Commissie openbaar te maken, zodat er nu ook in het openbaar over kan worden gediscussieerd. De belangrijkste lering die hij wil trekken uit de gang van zaken van de afgelopen tijd is dat wetsvoorstellen eerst naar de Raad van State moeten gaan met de vraag of de raad wil beoordelen of zij Europa-proof zijn. Op basis van het advies van de Raad van State kunnen de voorstellen al dan niet naar de Europese Commissie worden gestuurd. De fractie van de heer Van Bochove hecht aan het subsidiariteitsbeginsel ofwel aan soevereiniteit in eigen kring. Op terreinen als volkshuisvesting, cultuur en zorg moet Nederland terughoudend zijn met het dulden van de

invloed van Europa. Hij gaat ervan uit dat Nederland het eigen volkshuisvestingsbeleid moet bepalen. Dat gebeurt al honderd jaar en dat wordt goed gedaan. Het volkshuisvestingsbeleid maakt onderdeel uit van de cultuur van een land. Dat beleid gaat niet alleen om mededinging, maar ook om leefbaarheid, om betaalbaarheid en om allerlei activiteiten die de corporaties uitvoeren. Hij kan zich wel vinden in punt 3 van de brief van de minister, maar vraagt zich af wat vervolgens moet worden verstaan onder een equivalent van de ziekenfondsgrens en of daarmee wel de juiste toon wordt getroffen. Hij wil vooralsnog niet over grenzen praten, maar eerst weten welke inhoud het begrip «volkshuisvesting» wordt gegeven. De toon van de brief van de minister is eigenlijk te defensief. De minister zou Brussel moeten laten weten dat men in Nederland volop in discussie is over de vraag hoe de volkshuisvesting moet worden ingericht. Hij vindt het veel te vroeg om zich vast te leggen op aantallen of ondergrenzen, maar de taak van de corporaties moet nauwkeurig worden geformuleerd. Er wordt thans gediscussieerd over het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), over de categorie sociale woningbouw en met marktpartijen die duidelijkheid willen. Aangegeven moet worden hoe eventueel anderen binnen dezelfde condities ruimte op het speelveld moet worden gegund. Gelijke partijen moeten onder gelijke omstandigheden gelijk worden behandeld. Hij kan zich heel goed voorstellen dat bijvoorbeeld een groot aantal leden van IVBN (Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland) zich in de sociale woningbouw willen begeven onder dezelfde condities waaronder de toegelaten instellingen dat doen. Hij hecht daarbij aan de instandhouding van de publieke afspraken die zijn gemaakt.

De heer Van Bochove wil dat het kabinet in het najaar met voorstellen aan de Kamer komt ter bepaling van een bij de Nederlandse cultuur passend volkshuisvestingsbeleid. Daarbij moet ook een antwoord worden gegeven op vragen over staatssteun en de positie van de Bank van Nederlandse Gemeenten, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Vervolgens zou hij willen weten wat het kabinet verstaat onder een dienst van algemeen belang en een dienst van algemeen economisch belang. Wellicht kunnen beide begrippen op de corporaties van toepassing zijn. Voorts hoort hij graag een beschouwing van de minister over het onderscheid tussen de nader te definiëren sociale activiteiten en de marktconcurrerende activiteiten van de corporatie.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) gebruikt het debat graag om duidelijkheid te krijgen over de opvatting van vooral CDA en PvdA over het primaat van de Europese Unie met betrekking tot regels over marktwerking. Hoever kan de inmenging van de Europese Commissie met de Nederlandse volkshuisvesting, maar ook met onderwijs, zorg, cultuur enz. gaan? De artikelen 86 en 87 van het oprichtingsverdrag van de Europese Unie betreffen staatssteun en marktwerking. Haar fractie heeft altijd gewaarschuwd tegen een grote invloed van Brussel op publieke diensten. Haar werd dan vaak verweten bezig te zijn met stemmingmakerij, maar uit de briefwisseling blijkt hoe Europa invloed wil gaan uitoefenen op het volkshuisvestingsbestel. Onderwijs en zorg volgen wellicht. Naar haar interpretatie zouden met de nu verworpen grondwet de marktwerking en de bemoeienis van Brussel met nationale publieke diensten worden vergroot. Zij zou de goede elementen uit die nieuwe grondwet best alsnog willen introduceren. Zij heeft moeite met de artikelen 86 en 87 die zij noemde. Europa moet worden teruggejaagd in zijn hok, ook door aanpassing van het verdrag.

Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is door de corporaties zelf gefinancierd. Volgens Eurocommissaris Kroes is het een vorm van staatssteun, omdat de Nederlandse overheid garant staat. Van die garantie is in de afgelopen 22 jaar geen enkele keer gebruik gemaakt. Het

CFV wordt voor 100% gevoed door heffingen van woningcorporaties. Omdat daarvoor een wettelijke basis is, zou er sprake zijn van staatssteun. De Staat komt er echter niet aan te pas. Voorts zegt de BNG dat de leningen die worden uitgezet meer dan kostendekkend zijn. Er is dus geen enkele aanleiding voor aanpassing van het huisvestingsbeleid. De principiële mening van mevrouw Van Velzen is overigens dat mevrouw Kroes kan zeggen wat zij wil, maar dat Nederland zelf over zijn volkshuisvestingsbeleid gaat. Bovendien houdt mevrouw Kroes geen rekening met de kosten die de corporaties maken voor hun bijzondere taken en om de bezuinigingen van de overheid recht te breien. Tot de diepe droefenis van mevrouw Van Velzen moet zij concluderen dat in Nederland helemaal geen sprake is van staatssteun. De huisvestingssector kan allerlei investeringen alleen betalen door zittende huurders een poot uit te draaien, het tafelzilver te verkopen of commercieel bij te klussen.

Mevrouw Van Velzen meent dat corporaties zich alleen met hun kerntaken moeten bezighouden en niet met commerciële nevenactiviteiten. Er is dan ook geen sprake van verstoring van de markt. Zij ziet de kerntaken overigens een stuk ruimer dan mevrouw Kroes en de minister. Waarom zou een corporatie niet mogen bouwen voor middeninkomens?

De afgelopen tien jaar heeft mevrouw Van Velzen vaak gehoord dat het goed voor de huurders en de woningbouw is als de markt meer vrij spel heeft. Sinds die tijd is de markt echter ingestort. Er wordt minder gebouwd en de prijzen zijn gestegen. Het uitvoeren van de artikelen 86 en 87 van het oprichtingsverdrag heeft alleen maar tot negatieve resultaten geleid. Haars inziens bepalen in de praktijk de grootgrondbezitters, de speculanten, de markt.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) is ook blij dat de brief van de Europese Commissie openbaar kon worden gemaakt, zodat zij niet meer hoefde af te gaan op krantenartikelen. Zij zou kunnen leven met de uiteenzetting van mevrouw Kroes bij Nova, die op nogal wat punten verschilde met de brief van de Europese Commissie. Zij is het eens met mevrouw Van Velzen dat Nederland zelf over zijn volkshuisvesting gaat, maar zij wil rekening houden met de afspraken die in Europa zijn gemaakt over mededinging. Er moeten waarborgen voor de commerciële sector zijn dat hij onder gelijke voorwaarden kan opereren. De vaste commissie heeft de minister opgedragen dat te regelen als het BBSH wordt herzien. Zij stemt in met het verzoek van de minister aan Europa om aan te geven waar er knelpunten zijn, zodat de minister Europa kan zeggen waar zij het niet mee eens is. Het probleem van de volkshuisvesting is vooral dat veel mensen woningen zoeken en dat er te weinig woningen zijn. Er wordt gebouwd door de corporaties en de particuliere beleggers. Grote bouwers menen kostendekkend een rijtjeshuis te kunnen neerzetten voor €100 000 à €110 000, afgezien van de grondkosten. Veel gemeenten geven de grond voor sociale woningbouw echter alleen uit aan de corporaties. Over deze indirecte subsidies staat niets in de brief van mevrouw Kroes. Corporaties en WSW menen dat voor dergelijke woningen €200 000 op tafel moet komen, naar mevrouw Veenendaal aanneemt inclusief de grond. Naar die prijs zou ook eens kritisch moeten worden gekeken. Grote projecten, voor herstructurering of voor nieuwbouw, zouden kunnen worden aanbesteed door de gemeente.

Mevrouw Veenendaal ziet nog niet hoe de ziekenfondsgrens zou kunnen worden gehanteerd door de corporaties. Moeten de corporaties hun woning verkopen aan een zittende huurder die op een gegeven moment boven de ziekenfondsgrens komt? Wat gebeurt er dan als er veel vraag komt van mensen onder de ziekenfondsgrens en er geen voorraad meer is? Zij heeft er al vaker voor gepleit de corporaties onder de vennootschapsbelasting te laten vallen, waarbij wordt bepaald dat de corporaties geen vennootschapsbelasting behoeven te betalen voor de

woningen van mensen die huursubsidie ontvangen. Dat zou corporaties ertoe leiden om geleidelijk woningen te verkopen dan wel woningen over te hevelen naar een eigen commerciële poot.

Van wijkbeheer vraagt mevrouw Veenendaal zich af of het echt bij de volkshuisvesting hoort dan wel een punt van maatschappelijke zorg is, van het Rijk of van de gemeente. Zij heeft er dan geen probleem mee als die zorg aan de corporaties wordt overgedragen. Zij meent dat zo meer marktwerking kan ontstaan.

Met de heer Van Bochove is mevrouw Veenendaal het eens dat nu eerst gedefinieerd moet worden wat sociale woningbouw is. De juristen van het ministerie moeten voor goede formuleringen zorgen. Als daarover overeenstemming bestaat, kan een plan aan Brussel worden voorgelegd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) vindt dat Europa zich in de persoon van mevrouw Kroes en met de brief van de Commissie van zijn allerslechtste kant heeft laten zien. Zij verzet zich tegen het doorgeslagen liberale markt-denken en het dogmatische standpunt over staatssteun. De volkshuisvesting is in Nederland, althans op papier, goed geregeld. Een totale uitverkoop van de sociale huursector is niet het resultaat van een Europa dat GroenLinks voorstaat. Misschien wil de minister herhalen wat zij vanmorgen in de krant zei, namelijk dat zij die verkoop niet toestaat. Anderhalf miljoen huishoudens lagen al wakker door de liberaliseringsplannen van minister Dekker en doen nu helemaal geen oog meer dicht. Een indringend gesprek op korte termijn tussen de minister en mevrouw Kroes lijkt mevrouw Van Gent op zijn plaats. De brief van de minister is defensief getoonzet. Zij moet offensief uitleggen hoe zij het volkshuisvestingsbeleid wil inkleden. Daarover moet nog de nodige discussie plaatsvinden. Regering en parlement moeten vervolgens de condities formuleren voor een eigentijdse relatie tussen corporaties en overheid. Er moet korte metten worden gemaakt met ambtelijke exercities, die negatieve effecten kunnen hebben.

De veronderstelling in de brief van de Europese Commissie dat de woningmarkt een gewone markt is, net als voor bananen, schoenen en cd-spelers, staat mevrouw Van Gent tegen. Woningen staan op een vaste plek en kunnen niet op transport worden gezet naar Spanje of Cyprus. Zij vraagt zich af hoe er sprake zou kunnen zijn van een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer tussen lidstaten. Er is ook geen echte markt doordat de overheid schaarste heeft gecreëerd, door gebrek aan locaties en bouwplannen. Door bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek werkt de overheid marktverstrend. Zij verzoekt de minister, Europa te laten weten dat de sociale en de commerciële activiteiten van de corporaties gesplitst zullen worden, maar dat het daarbij dan ook blijft.

De technocratische benadering door mevrouw Kroes stoort mevrouw Van Gent. Zij ergert zich aan de term «sociaal achtergestelden» in de brief van de Commissie. Mevrouw Kroes bekijkt vanuit een ivoren toren, met oogkleppen op, het Nederlandse huisvestingsbeleid. Mevrouw Van Gent steunt de opvatting dat oneerlijke concurrentie tussen corporaties en commerciële verhuurders moet worden aangepakt. Er moet geen publiek geld worden ingezet voor subsidies voor commerciële taken. Het proces om de corporaties aan te zetten om hun non-profitactiviteiten te scheiden van hun commerciële activiteiten liep al. Heel duidelijk moet zijn dat de inkomsten uit commerciële activiteiten moeten worden geïnvesteerd in de sociale huursector. Corporaties hoeven ook niet voor projectontwikkelaar te spelen. Naar haar oordeel is er geld zat, uit de vermogensoverschotten en de verkoop van de huidige voorraad huurwoningen. Willen corporaties toch commercieel ontwikkelen, dan moeten zijn volgens haar uit het stelsel gaan of een aparte maatschappij oprichten. Zij wil geen rigide grenzen. Corporaties moeten kunnen bouwen voor lage en middeninkomens. Zij vindt de scheidslijn van €200 000 voor stichtingskosten redelijk. De inkomensgrens van €33 000 lijkt haar onwerkbaar. Zij wil niet

een grens trekken tussen arme en rijke huurders, maar tussen goedkopere en duurere woningen. Er moet niet alleen in de huursector, maar ook in de betaalbare koopsector worden gebouwd.

Een aantal zaken zal in het BBSH moeten worden gedefinieerd. Mevrouw Van Gent pleit voor een versoering van de bedrijfsvoering van de corporaties. Zolang er een tekort is van enkele honderdduizenden betaalbare woningen moeten de prijzen op het huidige niveau blijven.

Liberaliseringsplannen kunnen pas daarna eventueel worden gemaakt en mogen de huidige huurders niet duperen. De huurders met modale inkomens moeten kunnen blijven wonen waar zij wonen, zonder dat de huren exploderen.

Mevrouw **Huizinga-Heringa** (ChristenUnie) was aanvankelijk ook verbijsterd over de brief van de Europese Commissie. Zij kan er niet omheen dat Nederland zich moet houden aan Europese mededingingsregels. De kritiek richt zich op de staatssteun binnen het volkshuisvestingsbeleid. Daarop zal Nederland moeten antwoorden. Zij vraagt zich af waarom de Europese Commissie niet eerder aan de bel heeft getrokken. De Nederlandse overheid zal ervoor moeten vechten dat het volkshuisvestingsstelsel sociaal en leefbaar blijft. Er moet nog goed worden nagedacht en gediscussieerd over de vraag hoe de eisen van Brussel wat betreft staatssteun en de eisen die Nederland aan de volkshuisvesting stelt kunnen worden verenigd.

Mevrouw Huizinga-Heringa vindt net als anderen dat de brief van de minister aan de defensieve kant is. Zij is blij dat de minister zegt dat de corporaties hun kerntaken moeten kunnen blijven uitvoeren. Daartoe behoort de zorg voor herstructurering en voor de leefbaarheid van de wijken. Zij vraagt zich af of dit voor de corporaties mogelijk blijft als zij hun sociale activiteiten en hun commerciële activiteiten strikt moeten scheiden. Met het invoeren van een inkomensgrens voor de sociale sector zou wel in één klap een einde komen aan het scheef wonen, maar het is wel heel rigoureuus.

Het antwoord van de minister

De **minister** legt er de nadruk op dat het directoraat-generaal Concurrentie en Overheidssteun van de Europese Commissie op ambtelijk niveau een brief heeft geschreven. Zij is blij met wakkere journalisten, maar zij zou in oktober de Kamer hebben geïnformeerd over een nieuw arrangement tussen Rijk en corporaties. De resultaten van de Europese toets waren dan vanzelfsprekend ook ter kennis van de Kamer gebracht. De vraag die aan de orde is, is of Nederland zelf een heldere definitie kan geven van de hoofdtaken van de corporaties. Zowel in het RIGO-rapport als in het rapport van de commissie-De Boer staat dat de hoofdtaken van de corporaties EU-proof moeten zijn. Nederland kent een sterk volkshuisvestingsbeleid, met een sterke sociale sector, die werkzaam is voor een brede doelgroep, investeert in stedelijke vernieuwing, leefbaarheid en herstructurering en het tekort op de woningmarkt mede helpt terugdringen. Op 29 juni heeft de minister toegezegd dat zij in oktober met een brief komt over de modernisering van de relatie tussen de rijks-overheid en de sector, waarbij zij de rafels van de bruterij wil afhechten. Dat betreft niet een uitverkoop van de sociale huursector of een stigmatiserende typering van de doelgroep als sociaal achtergestelden. Haar voornemen is, de Kamer in oktober een heldere definitie van de hoofdtaken van de corporaties voor te leggen. Er kan dan een inhoudelijke discussie met de vaste commissie plaatsvinden. Er is al een beleidsmatig kader aangegeven voor de stedelijke vernieuwing en het huurbeleid. Dat is aangegeven in de brief aan het directoraat-generaal Concurrentie en Overheidssteun van de EU van 2 september. Daarin staat welke stappen sinds 2002 zijn gezet. In 2002 heeft haar toenmalige voorganger de Euro-

pese Commissie gevraagd om de Woonwet en de Woningwet te toetsen. Zij is het volstrekt eens met de heer Van Bochove dat het beter is een wetsvoorstel eerst aan de Raad van State voor te leggen en dan pas aan Europa. Wat in 2002 in gang is gezet, kan zij niet omkeren. Er moet nog een formeel gesprek met de Eurocommissaris plaatsvinden, voordat met de Kamer van gedachten wordt gewisseld over de hoofdtaken van de corporaties.

De verkoop van sociale huurwoningen is in dit kader niet aan de orde. Bij de verhouding tussen de commerciële activiteiten van de corporaties en die van andere partijen komt het aspect mededinging aan de orde. Voorts is de vraag aan de orde of de hoofdtaken of kernactiviteiten van de corporaties nog steeds passen binnen het begrip bestaande staatssteun van voor 1957. Vervolgens heeft de wetgever zaken als leefbaarheid en investeren in buurten en wijken toegevoegd in het BBSH. De corporaties houden zich bezig met die activiteiten. De minister vindt dat zij een spil-functie hebben. De vraag is of hier sprake is van staatssteun. Ten slotte zijn er de commerciële activiteiten van de corporaties, die alleen mogen plaatsvinden op een level playing-field met die van het commerciële bedrijfsleven. Zij heeft aangegeven dat zij voor de definities wil aanhaken bij het huurbeleid. Zij erkent dat zij beter nog niet had kunnen spreken over een equivalent van de ziekenfondsgrens. Zij meent dat het onderscheid tussen gereguleerd en geliberaliseerd huurbeleid en het overgangsgedebied goede aanknopingspunten biedt. Zij acht het essentieel dat een brede doelgroep en een breed terrein van activiteiten worden gedefinieerd. De mogelijkheden van de corporaties om te presteren moeten zeker worden gesteld. Er moet een duidelijke scheiding worden aangegeven tussen de sociale en de commerciële activiteiten. Commerciële activiteiten zullen nooit ten koste mogen gaan van de hoofdtaken van de corporaties. De opmerkingen van mevrouw Veenendaal over sociale woningbouw door commerciële organisaties en de verhouding tussen gemeenten en corporaties kunnen aan de orde komen in een discussie over de rol van de gemeenten in relatie tot de prestaties die corporaties moeten leveren. Bijvoorbeeld het grondbeleid kan dan aan de orde komen. Gemeenten kunnen zowel sociale verhuurders als commerciële organisaties vragen een offerte te doen op onderdelen van woningbouwplannen. Er moet dan worden gelet op een goed level playing-field. De minister wil een gesprek met de Eurocommissaris om te weten wat er nu precies speelt. Zij wil af van de typering die in de brief zijn gegeven. Verder wijst zij erop dat Kamer en regering hebben afgesproken tot een heldere definitie van de taken van de corporaties te komen, of Brussel daar nu om vraagt of niet. Brussel gaat niet over het Nederlandse volkshuisvestingssysteem. De minister is niet verantwoordelijk voor de uitspraken van Eurocommissaris Kroes of haar apparaat. In de brief die zij via de Permanente Vertegenwoordiger aan het directoraat-generaal van de EU heeft gezonden staat heel duidelijk welke bedoelingen zij met de corporaties heeft. Zij heeft helder aangegeven dat zij pas met definities komt als zij daarover formeel gesproken heeft met de Kamer. De minister kan niet even het Europees Verdrag opzeggen. Het wijzigen van dat verdrag is een andere discussie. Mevrouw Van Velzen projecteert elementen van de woningmarkt op algemene markt vraagstukken. Men kan menen dat de woningmarkt geen echte markt is, maar de minister wil de werking van die markt, met de rol van de corporaties daarin, duidelijk schetsen. Uit de definities zal moeten blijken dat geen ongeoorloofde staatssteun wordt gegeven. Voorts zal moeten worden aangegeven dat de commerciële activiteiten van corporaties zich op een level playing-field met de commerciële activiteiten van bedrijven afspelen. Er mogen geen kruissubsidies plaatsvinden. De minister neemt zich de aansporing om contact op te nemen met andere Eurocommissarissen ter harte. Er zijn al lijnen uitgezet. De minister ziet geen rechtstreekse relatie tussen een administratieve of

juridische opsplitsing bij de corporaties en hogere salarissen. Zij acht een goede analyse van de voor- en nadelen van een splitsing bij corporaties zeker van belang. De heer Priemus heeft een mooie beschrijving gemaakt van de dienst van algemeen economisch belang en de dienst van algemeen belang. Dit thema zal in de brief aan de Kamer ook aan de orde komen. Voorafgaand aan de brief met definities of daaraan gehecht zal zij de Kamer een brief zenden over de transparantierichtlijn, het subsidiariteitsbeginsel en de invloed van de EU.

Voor een nieuw arrangement tussen de rijksoverheid en de corporaties moeten de rollen van instanties als het WSW, het CFV, de BNG enz. goed worden bepaald. Op 29 juni heeft de minister al gezegd dat het WSW in ieder geval niet de externe toezichthouder kan zijn. Zij ziet daarin veeleer een actieve, bancaire optredende, private instelling. Het signaal van mevrouw Van Velzen, dat in Brussel moet worden opgekomen voor maatschappelijke belangen, is haar duidelijk. Haar uitgangspunt is dat kabinet en Kamer de definities en hoofdtaken van de corporaties bepalen.

Het opleggen van vennootschapsbelasting aan corporaties kan niet aan de orde komen voordat alle definities zijn vastgesteld. Er wordt verschillend over gedacht. De minister kan nu niet aangeven welke oplossingen ermee bereikt zouden worden. Zij deelt de mening dat grootgrondbezitters uitsluitend speculanten zijn niet. Misschien kan nog eens apart worden gesproken over grondbeleid en de grondexploitatie-regeling. Bij de splitsing van activiteiten van corporaties moet besproken worden hoe inkomsten uit commerciële activiteiten worden geïnvesteerd in de sociale sector. De minister meent dat de huurders zich geen zorgen hoeven te maken naar aanleiding van alle commotie die er is geweest door de uitlatingen van de Europese Commissie en de publicaties sindsdien. De huurders krijgen te maken met het nieuwe huurbeleid, dat in 2006 ingaat en heel duidelijk is.

De minister verzekert mevrouw Huizinga dat de formulering van de kerntaken van de corporaties zodanig ruim moet zijn dat de verbetering van de leefbaarheid van de wijken er onder valt. Zij neemt de signalen uit Brussel serieus, maar de invulling van de begrippen door de Nederlandse overheid zelf staat voorop.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Depla** (PvdA) constateert dat regering en commissie het erover eens zijn dat de Nederlandse overheid zelf de volkshuisvesting in Nederland organiseert. Helaas moet hij zich nog steeds zorgen maken over de opvattingen in de Europese Unie.

De heer **Van Bochove** (CDA) nodigt de minister uit om met naar collega's in het kabinet nog eens indringend te spreken over de gang van wetsvoorstellen: eerst naar de Raad van State en pas daarna naar de Europese Unie. Hij stelt het op prijs dat de minister afstand neemt van haar eerdere opmerking over de ziekenfondsgrens. Hij vertrouwt erop dat de minister in Brussel duidelijk zal maken dat er te zijner tijd nog een heldere boodschap over de volkshuisvesting in Nederland komt.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) is er nog helemaal niet van overtuigd dat minder verstoring van de marktwerking ten gevolge van overheidsingrijpen leidt tot een betere huisvesting. Zij heeft het idee dat de minister een principiële discussie daarover, in het licht van het standpunt van de Europese Commissie, vermijdt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) zegt dat het lang geleden is dat de commissie zo unaniem was over een aspect van de volkshuisvesting. Zij verwacht dat de minister dit in, liefst pittige, diplomatieke bewoordingen kan overbrengen aan mevrouw Kroes. In het parlement zal ook nog menig

robbertje gevochten moeten worden over het volkshuisvestingsbeleid. Het parlement is er om huurders die met snode plannen geconfronteerd worden te beschermen. Zij betreurt de onzekerheid die ook dit keer is ontstaan bij die mensen.

Mevrouw **Huizinga-Heringa** (ChristenUnie) is buitengewoon tevreden over de lijn die de minister nu voor de Nederlandse houding tegenover Brussel heeft geformuleerd. Zij waardeert het dat de opmerking over de ziekenfondsgrens is teruggenomen.

De **minister** verklaart dat er alleen nog onzekerheid kan zijn over de interpretatie van de begrippen mededinging en staatssteun door Brussel. Een aantal Europese landen heeft ooit van harte het Europees Verdrag getekend en steunt dat nog steeds. In dat kader acht zij het absoluut niet nodig dat paniek ontstaat over de standpunten van Brussel.

De minister merkt op dat wetsvoorstellen meestal eerst naar de Raad van State gaan, voordat zij naar Brussel gaan. Zij verheugt zich op de komende discussies over de taken en verantwoordelijkheden van de corporaties.

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

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van der Leeden