

Vergaderjaar 2005–2006

**29 453**

## **Woningcorporaties**

**Nr. 30**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 december 2005

In deze brief leg ik mijn beleidsvisie over de toekomst van woningcorporaties aan uw Kamer voor. Deze beleidsvisie bevat een vernieuwd arrangement tussen overheid en woningcorporaties, met als belangrijkste doelen het zekerder stellen van de prestaties van de corporaties en de inzet van hun maatschappelijk gebonden vermogen, alsmede het vergroten van de ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap van corporaties. Eerder heb ik de hoofdlijnen van mijn beleid aangegeven en de Europese dimensie daarvan belicht in mijn brieven «Visie op hoofdlijnen inzake toekomst van woningcorporaties» d.d. 22 juni 2005<sup>1</sup> naar aanleiding van het advies van de commissie De Boer, en «Staatssteun en de sociale huursector in relatie tot de Europese regelgeving» d.d. 13 september 2005<sup>2</sup>. Die brieven heb ik ook met uw Kamer besproken.

In deze brief zet ik mijn verdere beleid uiteen inzake de missie en de doelstellingen van corporaties, alsmede de realisatie van investeringen door corporaties in samenspel met de gemeenten.

Daarna ga ik in op de inrichting van de corporatie, mede in relatie tot de Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun. Na overleg met uw Kamer over de voorliggende brief zal ik een schriftelijke reactie geven aan de Europese Commissie over haar brief met haar voorlopige standpunt over financiering van woningcorporaties in Nederland. Voorts ga ik in op de relatie tussen corporaties en huurders. Daarbij zal ik mijn beleidsreactie op hoofdlijnen geven op het advies van de commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties) onder voorzitterschap van mevrouw J. M. Leemhuis-Stout. Dat advies is getiteld Verbetering positie en zeggenschap huurders. Ik heb Uw Kamer dit advies eerder doen toekomen<sup>3</sup>.

Tenslotte komen het interne en externe toezicht, de relatie met de overige stakeholders, visitatie en benchmarking aan de orde.

Als bijlage bij deze brief gaat de beantwoording van de vragen die aan mij gesteld zijn naar aanleiding van het onderzoeksrapport «Woning-

<sup>1</sup> Tweede Kamer 2004/05, 29 846, 29 453 nr. 7.

<sup>2</sup> Tweede Kamer 2005/06, 29 453, nr. 20.

<sup>3</sup> Tweede Kamer 2005/06, 27 926, nr. 78.

corporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing»<sup>1</sup> dat in opdracht van uw Kamer is uitgevoerd (zie 29 846, nr. 9).

Ook als bijlage gaat hierbij een aan u toegezegde korte uiteenzetting over het subsidiariteitsbeginsel, de transparantierichtlijn en diensten van algemeen economisch belang<sup>2</sup>.

## 1. Samenvatting

Vanuit mijn ministeriële verantwoordelijkheid voor een goed functionerend corporatiestelsel dat leidt tot de gewenste maatschappelijke prestaties, creëer ik op basis van mijn landelijke doelstellingen de condities en de kaders voor het leveren van deze prestaties en voor het proces waarmee deze op lokaal niveau tot stand moeten komen. Het sluitstuk wordt hierbij gevormd door mijn publiekrechtelijk toezicht.

Het nieuwe arrangement tussen overheid en corporaties moet leiden tot méér prestaties door corporaties en moet hen tegelijkertijd zoveel mogelijk ruimte bieden voor maatschappelijk ondernemerschap. Dit op basis van afspraken met gemeenten, huurders en andere stakeholders over de realisatie van de lokale en regionale opgaven. Ik zal zorgen voor een systeem van «checks en balances» om te bevorderen dat lokale partijen tot een vergelijk komen. Zelfsturing heeft hierbij mijn voorkeur boven gedetailleerde regelgeving.

De missie van corporaties is de brede zorg voor wonen. Daarbij gaat het om goede huisvesting en de aanpak van wijken, gericht op een evenwichtige woningsamenstelling en een goede woonkwaliteit. Corporaties zijn in het Nederlands bestel onmisbaar als het gaat om het aanpakken van de problematiek in de oude stadswijken en het (mede daarvoor) opvoeren van de woningbouwproductie. Om die missie te realiseren, ontplooiën corporaties een scala aan activiteiten, die deels met staatssteun mogen worden gefinancierd en deels niet. Vanuit het oogpunt van behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen van de corporaties blijf ik wel grenzen stellen aan de reikwijdte van die activiteiten. Alleen die activiteiten die in relatie staan tot het realiseren van deze missie zijn toegestaan.

Als verbijzondering binnen de brede missie van de corporaties gelden twee concrete doelstellingen waarop ik de corporaties zal afrekenen. Dat is allereerst de doelstelling om de gereguleerde huurwoningen primair toe te wijzen aan de aandachtsgroep, zijnde de huishoudens met een inkomen tot ca. 33 000 euro. Dat is consistent met de inkomensgrens die ik in het huurbeleid heb gehanteerd. In het overleg met uw Kamer d.d. 15 september jl.<sup>3</sup> heb ik reeds aangegeven dat ik voor deze definitie wil aanhaken bij het huurbeleid. Ten tweede is dat de doelstelling om te investeren in woningbouw en herstructurering. De woningbouwopgave om te komen tot een aanvaardbaar woningtekort van 1,5% in 2010 is 445 000 woningen. Een substantieel deel daarvan is voor rekening van de corporaties, al zal dat in lokale situaties verschillend liggen.

Om de investeringen van de corporaties in woningbouw en herstructurering zekerder te stellen, richt ik een stelsel in dat prikkels bevat om sneller te komen tot prestatiecontracten tussen corporaties en gemeenten over de opgaven en de aanpak. Hierbinnen moeten tevens de landelijke doelstellingen tot zijn recht komen. Het stelsel gaat uit van «checks and balances» en niet van wettelijke verplichtingen en nieuwe planfiguren. Uitgangspunt voor mij zijn de opgaven en mogelijkheden in de lokale en regionale situatie. Gemeenten moeten daartoe beschikken over een woonvisie met een investeringsplan, waarin zij hun prioriteiten weergeven opdat de corporaties daar rekening mee houden. Corporaties moeten een concreet investeringsbod uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie,

<sup>1</sup> RIGO Research en Advies BV, april 2005.

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

<sup>3</sup> Algemeen Overleg over Standpunt Europese Commissie over financiering woningcorporaties.

hetgeen in veel gevallen zonder verdere interventies zal leiden tot invulling van afspraken tussen beide partijen. Waar dit niet lukt, is mediation aan de orde. Om de benodigde investeringen van corporaties gerealiseerd te krijgen wanneer partijen er zelf niet uitkomen, wil ik bovendien een transparante berekeningsmethode ontwikkelen om de investeringsruimte per corporatie te kunnen bepalen: de investeringsdoelstelling. Die investeringsdoelstelling maakt helder wat redelijkerwijs aan investeringen in woningbouw en herstructurering van een individuele corporatie mag worden verwacht in de gemeenten waar deze substantieel bezit heeft, over een periode van vier of vijf jaar. Ik zal deze methodiek openbaar maken zodat elke corporatie en elke gemeente weet hoe ik in voorkomende gevallen tot een oordeel kom. Deze investeringsdoelstelling werkt ook beschermend voor de corporatie tegen mogelijk onredelijke eisen van de gemeente. Wanneer een corporatie ten onrechte de gemeentelijke opgave laat liggen ondanks voldoende investeringscapaciteit, zet ik zonnig het reguliere sanctie-instrumentarium in. Stelt de gemeente onredelijke eisen, dan zal ik daar het gemeentebestuur op aanspreken.

Ter vergroting van de keuzevrijheid voor gemeenten en de concurrentie tussen corporaties, wil ik de huidige mogelijkheid van regionale toelating verruimen tot landelijke toelating. Dit echter onder de voorwaarde dat de corporatie eerst de opgave in de gemeente(n) waar zij bezit heeft naar behoren realiseert. Landelijke toelating is niet hetzelfde als schaalvergroting. Omdat schaalvergroting tot minder keuze en concurrentie kan leiden, zal ik de ontwikkelingen op dit punt nauwkeurig blijven volgen. Bovendien beraad ik mij op criteria teneinde fusies te kunnen beoordelen op hun meerwaarde voor de volkshuisvesting.

Ik kies nadrukkelijk voor het creëren van «level playing field» tussen corporaties en commerciële verhuurders en beleggers. Bij alle corporaties moet daarom een scheiding worden aangebracht tussen de met staatssteun gefinancierde sociale activiteiten en de zonder staatssteun gefinancierde met de markt concurrerende activiteiten. De kern daarvan is dat staatssteun alleen ten goede mag komen aan activiteiten die betrekking hebben op de gereguleerde huurwoningenvoorraad en maatschappelijk vastgoed. Het voorgaande onderscheid zal in de regelgeving worden vastgelegd en er zal onafhankelijk financieel toezicht op worden uitgeoefend.

In ieder geval moet de investeringsdoelstelling, zoals in deze brief beschreven voor de corporatie als geheel, ook effectief zijn voor de activiteiten zonder staatssteun die gescheiden zijn van de activiteiten met staatssteun. Beide groepen van activiteiten moeten onder de rijksregelgeving en de rijkssturing blijven vallen. De scheiding mag niets af doen aan de realisatie van de missie en de doelstellingen zoals eerder beschreven. Dat is van groot belang, in het bijzonder, omdat een aanzienlijk deel van de investeringsdoelstelling van de corporaties duurdere huuren en koopwoningen betreft, in het kader van de beoogde gedifferentieerde wijkopbouw bij herstructurering. Daarbij wordt vanwege de gewenste menging voor diverse categorieën gebouwd. De investeringsdoelstelling moet ook op dat deel van de maatschappelijke opgave – zonder staatssteun – betrekking hebben.

De eisen aan de toelaatbaarheid van staatssteun verlangen een adequate scheiding tussen de activiteiten teneinde zeker te stellen dat geen staatssteun toevalt aan de commerciële activiteiten. Een juridische scheiding kan de gewenste transparantie borgen, zoals ook bij een administratieve scheiding wordt beoogd. Ik geef de voorkeur aan een juridische scheiding boven een administratieve scheiding, mits de integrale aansturing van de investeringen van de corporaties gewaarborgd blijft. Ik zal het bovenstaande onderzoeken.

Over commerciële activiteiten zal met ingang van 2006 vennootschapsbelasting betaald moeten gaan worden. Ook dat is van belang voor het «level playing field».

Binnen de kring van stakeholders, in samenspraak waarmee corporaties hun missie waarmaken en hun doelstellingen realiseren, spelen naast de gemeente de huurders een primaire rol. Naar aanleiding van het advies van de Commissie Leemhuis over de zeggenschap en de positie van huurders, zal ik deze stakeholdersrol van huurders in de regelgeving (Wet overleg huurders verhuurder) versterken. Ik ga daarbij echter niet zover dat huurders ook initiatief- en instemmingsrecht ten aanzien van investeringen krijgen. Beslissingen hiertoe acht ik een zaak van de verhuurder, die hiervan immers ook de kosten en het risico draagt.

Het interne toezicht moet verder professionaliseren en kritisch toezien op het waarmaken van de missie en het realiseren van de doelstellingen van de corporatie. De Raad van Toezicht moet bewaken dat de prestaties op een effectieve, financieel verantwoorde en rechtmatige wijze worden geleverd. Om bij evident disfunctioneren van het interne toezicht corrigerend te kunnen optreden, wil ik het vigerend sanctie-instrumentarium uitbreiden met de mogelijkheid dat de Raad van Toezicht van een corporatie kan worden ontslagen. Ik bezie daarbij of dit via de Ondernemingskamer kan lopen. Ik verwacht van de corporaties dat zij zelf komen tot het instellen van een structureel breed stakeholdersoverleg met het recht van informatie en advies. En ik verwacht dat zij zich zullen onderwerpen aan onafhankelijke visitatie, waarvan de resultaten openbaar worden met een reactie van de Raad van Toezicht. Ik vind dat deze elementen moeten worden opgenomen in de Aedes-code en dat er ook waarborgen gecreëerd moeten worden voor de toepassing en naleving daarvan.

Deze brief bevat nog geen uitgewerkt voorstel voor de vormgeving van het externe toezicht. Dit volgt na de gedachtewisseling met uw Kamer over de overige voorstellen uit deze brief. Vooruitlopend hierop stel ik wel dat het externe toezicht publiekrechtelijk ingebed blijft. De toezichtstaken van het Centraal Fonds zullen worden herijkt, gericht en begrensd vanuit het nieuwe arrangement. Ik streef naar een zekere mate van uitruil tussen het interne toezicht en de horizontale verantwoording enerzijds en het externe toezicht anderzijds. Maar dat vereist wel dat de professionalisering van het interne toezicht, onafhankelijke visitatie, benchmarking en stakeholdersoverleg gerealiseerd worden. Voor mij is cruciaal dat de sector de komende tijd daadwerkelijk niet-vrijblijvende stappen laat zien. Ik zal uw Kamer daarover informeren bij het presenteren van mijn voorstellen voor de uitwerking van het externe toezicht.

In een separate brief doe ik U een verslag toekomen van het overleg met Aedes naar aanleiding van het Bestuurdersakkoord Rijk–Aedes d.d. 15 april 2004 (zie 27 926, nr. 81). Uit dat verslag blijkt dat ik met Aedes overeenstemming heb bereikt over het in deze brief uiteen gezette nieuwe arrangement inzake de relatie tussen overheid en woningcorporaties. Ik streef ernaar om op basis van dit verslag en het overleg met Uw Kamer in de eerste helft van 2006 een convenant hierover met Aedes te sluiten.

De benodigde wijzigingen van de Woningwet en het Besluit beheer sociale huursector zullen uiteraard aan Uw Kamer worden voorgelegd. Ik streef er naar de eerste beleidswijzigingen met ingang van 1 januari 2007 te effectueren.

## 2. Inleiding

### *Mijn ministeriële verantwoordelijkheid*

Al decennia lang vervullen corporaties een essentiële rol in het Nederlandse bestel van de volkshuisvesting. Ook nu zijn er prangende problemen die een voortvarende aanpak van de corporaties vragen. Het is niet voor niets dat de corporaties in het WRR-rapport «Vertrouwen in de buurt»<sup>1</sup> een sleutelrol krijgen toegedicht. De actualiteit van alledag onderstreept eens te meer het belang hiervan. Een voortvarende aanpak van de woningbouw is van groot belang in de herstructureringswijken en voor het slechten van de nog steeds te lange wachtlijsten.

In mijn hoofdlijnenbrief van 22 juni jl. heb ik aangegeven dat ik als minister de verantwoordelijkheid heb voor het goed functioneren van het stelsel van de corporaties. Dat betekent allereerst dat ik verantwoordelijk ben voor een stelsel waarin corporaties feitelijk de prestaties kunnen leveren die maatschappelijk gewenst zijn, waartoe ook de condities behoren waaronder die prestaties geleverd moeten worden. Naast het juridische kader van de corporaties (Woningwet en Besluit beheer sociale-huursector) en de financiële condities, in het bijzonder de vereiste financiële continuïteit en de garantiestructuur, betreft dat met name het proces op lokaal niveau waarin die prestaties in prestatieafspraken worden vastgelegd. Sluitstuk van mijn ministeriële verantwoordelijkheid is mijn publiek-rechtelijke toezicht, voorzien van een adequaat sanctie-instrumentarium om bij bedreiging van de financiële continuïteit en weglek van maatschappelijk bestemd vermogen, onrechtmatig handelen of evidente wanprestaties bij individuele corporaties in te kunnen grijpen.

### *Een nieuw arrangement: meer prestaties en meer ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap*

Corporaties zijn een groot goed in Nederland waar we ook in relatie tot andere landen trots op kunnen zijn. Dat is nog eens benadrukt in het advies van de VROM-raad «Voorbij of vooruit? Woningcorporaties aan zet»<sup>2</sup> dat in dit verband pleit voor behoud van het hybride karakter van corporaties. Al meer dan een eeuw vervullen corporaties een cruciale rol in de volkshuisvesting. Zij hebben een goede historie als sociale volkshuisvesters. Maar ook vandaag en morgen dienen corporaties hun aandeel te leveren in het vervullen van de maatschappelijke opgaven met betrekking tot het wonen. Daarin ligt hun meerwaarde en legitimiteit. Corporaties hebben als doelstelling het huisvesten van mensen met lagere inkomens in kwalitatief goede woningen. Mijn uitgangspunt is dat corporaties daarnaast de doelstelling hebben te investeren in woningbouw en herstructurering. Breed wordt gedeeld dat de investeringen van corporaties hierin achterblijven bij de verwachtingen en de mogelijkheden, zeker ook gezien het vermogen dat corporaties voor dergelijke prestaties ter beschikking hebben. Het is met name dit aspect van het arrangement tussen corporaties en overheid dat aan vernieuwing toe is.

Bij de invulling van dit nieuwe arrangement wil ik tegelijkertijd zoveel mogelijk ruimte bieden voor maatschappelijk ondernemerschap, omdat ik vind dat die ruimte van grote betekenis is voor het kunnen oplossen van concrete problemen in de lokale en regionale situatie. Ook de SER pleitte eerder dit jaar voor een dergelijke vergroting van de ruimte voor corporaties<sup>3</sup>. Op dat niveau dienen corporaties als goede maatschappelijke ondernemers afspraken te maken met de gemeenten, als meest nabije overheid, de huurders(organisaties) en andere stakeholders, gericht op het realiseren van de opgaven. Aan diezelfde partijen moet de corporatie ook verantwoording afleggen over haar prestaties. Dat is de kern van de

---

<sup>1</sup> WRR, 2005.

<sup>2</sup> VROM-raad, 24 oktober 2005.

<sup>3</sup> SER-advies nr. 05/04, april 2005: Ondernemerschap voor de publieke taak.

verantwoordelijkheid en zelfsturing van een maatschappelijke onderneming. In mijn visie is dat de geëigende manier om de lokale opgave gerealiseerd te krijgen. Dat is verre te verkiezen boven gedetailleerdere rijksregelgeving. Daarbij zorg ik wel voor een systeem van «checks and balances» dat het vertrouwen rechtvaardigt dat de partijen op lokaal niveau er ook uit zullen komen. Dit sluit aan bij de hoofdlijn van het WRR-rapport «Bewijzen van goede dienstverlening»<sup>1</sup>.

### **3. De missie van corporaties**

Het ontbreken van voldoende woonruimte en de brede problematiek in de oude stadswijken noodzaken tot een missie die hieraan recht doet. De missie van corporaties is de brede zorg voor het wonen. Daarbij gaat het om goede huisvesting en de aanpak van wijken, gericht op een evenwichtige woningsamenstelling en een goede woonkwaliteit. Om die missie te realiseren mogen corporaties een scala aan activiteiten ontplooiën.

De missie zoals nu vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector is teveel een opsomming van prestatievelden en verschillende activiteiten geworden. De missie van corporaties wil ik in de regelgeving kort en in grote lijnen opnieuw neerzetten. Zo ontstaat er meer ruimte voor corporaties om met maatwerk optimaal invulling te geven aan de lokale opgaven.

#### *De zorg voor goede huisvesting als onderdeel van de missie*

Dit betreft allereerst de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens, de aandachtsgroep, die in verband met hun inkomen niet zelfstandig tegen normale marktcondities in een passende huisvesting kunnen voorzien. Daarnaast gaat het om het passend huisvesten van groepen met specifieke woonbehoeften of specifieke woonproblemen zoals ouderen, gehandicapten, studenten, woonwagenbewoners, dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, statushouders en dergelijke. Hun woonproblematiek is veelal een bredere. Voor zorgbehoevende ouderen en gehandicapten kunnen specifieke duurdere woonvoorzieningen nodig zijn. Voor anderen gaat het om begeleid wonen door andere maatschappelijke instellingen dan de corporatie, hetgeen ook eisen stelt aan de fysieke huisvesting. Woonwagenbewoners vragen om geheel eigen vormen van huisvesting. Maar ook verkoop van woningen, onder voorwaarden van terugkoop en winstdeling, draagt bij aan adequate huisvesting. Een groot goed van de woningcorporaties is dat zij ook niet tot de aandachtsgroep behorende huishoudens huisvesten, met name in de oude stadswijken. Dit blijft een expliciet element van de missie van de corporatie. Deze brede huisvesting draagt er aan bij dat er in Nederland sprake is van naar inkomen gezien gemengde wijken en dat bevordert de leefbaarheid.

#### *De aanpak van wijken als onderdeel van de missie*

Tot de missie van corporaties behoort ook de aanpak van wijken, met name door herstructurering en woningbouw, maar ook door meer sociale activiteiten. Wat woningbouw betreft gaat het zowel om goedkope als duurdere huurwoningen en om koopwoningen. Maar het gaat ook om toegankelijke woningen voor ouderen in het kader van de toenemende vergrijzing. Corporaties zorgen voor een kwalitatief breed spectrum aan fysieke woonvormen.

Belangrijk element is de herstructurering: het zorgen voor een evenwichtige woningsamenstelling en een kwalitatief goede woonomgeving in oudere, vaak eenzijdig samengestelde stadswijken, die nu vooral bewoond worden door huishoudens met vooral de lagere inkomens.

---

<sup>1</sup> Bewijzen goede dienstverlening, WRR, november 2004.

Corporaties hebben hier veelal grootschalig bezit. Zij zijn daardoor, in samenhang met hun maatschappelijke taak, de aangewezen partij om in deze wijken de herstructurering uit te voeren. Het gaat daarbij om een combinatie van «upgraden» van een deel van de bestaande gereguleerde huurwoningvoorraad in combinatie met het realiseren van duurdere huurwoningen en koopwoningen en het realiseren van voorzieningen in de wijk. Hierbij wordt een meer gedifferentieerde wijkopbouw nagestreefd, hetgeen ook van belang is voor de integratie van minderheden. De rol van de commerciële verhuurders in de herstructurering is veel beperkter. Ook in de nieuwbouw is het aandeel huurwoningen van beleggers met enkele procenten zeer gering.

Een belangrijke activiteit van corporaties is het, samen met gemeenten, faciliteren van initiatieven van bewoners in wijken en dorpen om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren. Dit kan gaan om wijkinitiatieven als buurtpreventie, sociale buurtactiviteiten en dergelijke. Daarnaast verwacht ik dat de corporatie zelf initiatieven ontplooit. Dat is breed: goed onderhoud en schoonmaak gericht op «schoon en heel» en activiteiten rond bestrijding van onrechtmatige bewoning, illegale wietplantages, optreden tegen asociaal woongedrag, het zorgdragen voor huismeesters en meer. Dit is in lijn met de strekking van het WRR-advies «Vertrouwen in de buurt»<sup>1</sup>.

Bij een wijkaanpak kan het ook gaan om het realiseren van maatschappelijk vastgoed, zoals in de sfeer van onderwijs of zorg. Het kan ook gaan om vastgoed voor winkel- en bedrijfsruimten met een wijkgebonden functie. De wijkgebonden functie is een belangrijk criterium voor de toegestane activiteiten van een corporatie. De exploitatie van diensten als zorg, welzijn, onderwijs en criminaliteitsbestrijding blijft voorbehouden aan anderen. Maar de corporatie kan voor dergelijke diensten op wijkniveau wel de fysieke huisvesting realiseren, zoals buurthuizen, wijkposten, zorgsteunpunten, brede scholen en meer.

Ik wil hierbij aansluiten bij de criteria zoals geadviseerd door de commissie De Boer: voor al dergelijke activiteiten en investeringen dient er, direct of indirect, een relatie te zijn met de ontwikkeling van de waarde of het waardebehoud van het woonvastgoed van de corporatie. En voorzover een corporatie vastgoed ontwikkelt voor zaken als onderwijs, welzijn of zorg kan dat alleen op basis van contracten met instellingen die deze diensten zelf leveren.

#### *De missie bepaalt wat de toegestane activiteiten zijn*

Vanuit het oogpunt van behoud van het maatschappelijk gebonden vermogen van de corporaties en het voorkomen van weglek daarvan blijf ik grenzen stellen aan de reikwijdte van haar activiteiten. Alleen die activiteiten die in relatie staan tot het realiseren van de missie zijn toegestaan. In de huidige situatie worden de toegestane activiteiten begrensd door de formulering dat de activiteiten van de corporatie tenminste een substantieel en causaal verband met het wonen van de aandachtsgroep moeten hebben. Dat maakt het mogelijk om afhankelijk van de lokale situatie te beoordelen wat wel en wat niet toegestaan is. In de praktijk van de afgelopen jaren blijkt dat het aantal geschillen met corporaties over het werkdomein relatief gering is. Daarom zie ik geen aanleiding om deze vorm van begrenzing te wijzigen. Gelet op deze praktijk acht ik het minder noodzakelijk om vooraf activiteiten ter goedkeuring aan mij voorgelegd te krijgen. Dat is alleen nog maar het geval voor ingrijpende beslissingen (bijvoorbeeld fusies en verkoop van bezit) die niet meer kunnen worden teruggedraaid. Wel verwacht ik van corporaties een gedegen verantwoording achteraf.

<sup>1</sup> «Vertrouwen in de buurt», WRR, maart 2005.

#### 4. De doelstellingen van de corporatie

Als verbijzondering binnen de brede missie gelden twee concrete doelstellingen waarop ik de corporaties zal afrekenen. Dat is allereerst de doelstelling om de gereguleerde huurwoningen primair toe te wijzen aan de aandachtsgroep. Ten tweede is dat de doelstelling om te investeren in woningbouw en herstructurering.

Deze doelstellingen zijn relevant voor alle corporaties, al kunnen de opgaven lokaal verschillen.

##### *De doelstelling van het primair toewijzen van gereguleerde woningen aan de aandachtsgroep*

Binnen de missie van de brede zorg voor het wonen hebben corporaties als eerste concrete doelstelling het primair toewijzen van gereguleerde huurwoningen aan de aandachtsgroep. Dat voorrangsprincipe is reeds in de huidige regelgeving vastgelegd voor personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij hun passende huisvesting. Ik wil dat aanscherpen. In het huurbeleid heb ik de omvang van de gereguleerde huurwoningvoorraad gebaseerd op het aantal huishoudens met inkomens tot circa 33 000 euro, overeenkomend met de ziekenfondsgrens die tot 1 januari 2006 van kracht is. In het overleg met uw Kamer d.d. 15 september jl.<sup>1</sup> heb ik reeds aangegeven dat ik voor deze definitie wil aanhaken bij het huurbeleid. Daarbij gaat het om circa twee miljoen huishoudens in de huursector. Die inkomensgrens zal ik ook hanteren voor de aandachtsgroep die primair door de corporaties moet worden gehuisvest. Dat inkomenscriterium moet leidend zijn bij toewijzing van woningen in de gereguleerde huursector. Het is evenwel niet zo dat ik corporaties zal verplichten gereguleerde woningen uitsluitend aan de aandachtsgroep toe te wijzen. Uitzonderingen zijn mogelijk, met name daar waar vanuit een oogpunt van een meer gemengde inkomenssamenstelling in de wijk instroom van midden- en hogere inkomens wordt beoogd. Met het van kracht worden van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek krijgen gemeenten de mogelijkheid om daartoe inkomenseisen te stellen bij woningtoewijzing in bepaalde wijken. Een andere uitzondering betreft het in gevallen van urgentie toewijzen van geschikte gereguleerde huurwoningen aan bijvoorbeeld ouderen met een bijzondere zorgbehoefte, wanneer die in duurdere huursegmenten of de koopsector ontbreken. Dan is inkomen niet het enige criterium. Ook structurele leegstand kan leiden tot uitzonderingen. Niettemin verwacht ik dat de gereguleerde huurwoningenvoorraad op termijn voor meer dan 90% zal worden toegewezen aan de aandachtsgroep.

Binnen de aandachtsgroep met inkomens tot circa 33 000 euro nemen in de huidige regelgeving huishoudens die wat inkomen betreft in aanmerking komen voor huurtoeslag een bijzondere voorrangspositie in. Dat wil ik zo houden.

Ik wil benadrukken dat het bij deze taak van corporaties alleen gaat om het passend toewijzen van woningen. Natuurlijk kan het zo zijn dat door inkomensverbetering in de loop der jaren gereguleerde woningen bewoond worden door huishoudens met een hoger inkomen dan 33 000 euro. Nieuwbouw moet voor deze huishoudens voldoende aantrekkelijke alternatieven bieden.

##### *De doelstelling van investeren in woningbouw en herstructurering*

Binnen hun brede missie hebben corporaties als tweede concrete doelstelling het voldoende investeren in woningbouw en herstructurering.

---

<sup>1</sup> Algemeen Overleg over Standpunt Europese Commissie over financiering woningcorporaties.



Daarmee dragen zij bij aan mijn beleidsprioriteit woningproductie teneinde meer keuzevrijheid voor de burgers te realiseren. Vergroting van de woningbouw is cruciaal om tot ontspanning op de woningmarkt te komen, de wachtlijsten te verkorten en de doorstroming weer op gang te brengen. Corporaties zijn in het Nederlands bestel onmisbaar als het gaat om het aanpakken van de problematiek in de oude stadswijken – het tot stand brengen van een meer gedifferentieerde woningsamenstelling – en het in belangrijke mate daarvoor opvoeren van de woningbouwproductie. Zolang er een substantieel woningtekort is en achterstand in de herstructurering is een substantiële bijdrage van de corporaties onmisbaar. Gemeenten kunnen ook commerciële partijen uitnodigen om te bouwen. Op dit moment is het zo dat commerciële partijen slechts marginaal nieuwe huurwoningen (kunnen) bouwen en onvoldoende (kunnen) opereren in de herstructureringswijken. In die zin is er in mijn ogen sprake van marktfalen. De woningbouwopgave om te komen tot een aanvaardbaar woningtekort van 1,5% in 2010 is 445 000 woningen. Een substantieel deel daarvan is voor rekening van de corporaties, van wie ik in de komende jaren een extra inspanning verwacht en de inzet van hun maatschappelijk bestemd vermogen. In het kader van het huurbeleid ben ik uitgegaan van een productie van 111 000 woningen door corporaties in de komende vijf jaar ten behoeve van de noodzakelijke ontspanning op de woningmarkt. Op dit punt wil ik de huidige vrijblijvendheid laten verdwijnen. Deze wil bespeur ik overigens ook bij corporaties en gemeenten. Een en ander zet ik in de volgende paragrafen uiteen.

## **5. Gemeenten en corporaties op lokaal niveau**

In mijn hoofdlijnenbrief heb ik aangegeven hoe ik het proces zie om tot afspraken tussen gemeente en corporatie te komen. Ik heb daarin de volgende stappen onderscheiden.

Allereerst stelt het rijk vast welke prestaties op landelijk niveau voor de komende jaren benodigd zijn, waar wenselijk geconcretiseerd tot op provinciaal of het regionale niveau. Dat gebeurt vanzelfsprekend in samenspraak met de medeoverheden. Kwantitatieve en kwalitatieve voorbeelden hiervan zijn de regionale woningbouwafspraken en ook het toegankelijk maken van de woningvoorraad met het oog op de vergrijzing. Ik constateer dat in de corporatiesector het besef groeiende is dat er ook specifiek voor die sector een meerjarig kader moet worden overeengekomen voor de prestaties en de beleidsprioriteiten<sup>1</sup>. Ik vind dat een goede zaak.

De volgende stap is dat de gemeente in relatie tot de landelijke doelstellingen kenbaar maakt wat, gegeven onder meer de ontwikkeling en samenstelling van de bevolking, haar visie op het wonen in de lokale situatie is. Een woonvisie inclusief de prioriteiten die de gemeente daarin stelt opdat de corporaties daarmee rekening houden. Daarbij geeft de gemeente aan welke concrete prestaties hierbij van de corporaties worden verwacht, met name maar niet uitsluitend, in termen van investeringen in woningbouw en herstructurering. Daarbij ligt het in de rede dat de gemeente ook de regionale situatie op de woningmarkt in haar woonvisie betreft en haar beleid met de andere gemeenten in de regio C. de provincie afstemt. Ik heb bij die woonvisie geen nieuwe verplichte planfiguur voor ogen. Maar het is wel zo dat wanneer ik uiteindelijk moet beoordelen of een corporatie in gebreke is gebleven, ik zal bezien of de gemeente haar wensen tijdig en in redelijkheid geconcretiseerd heeft en aantoonbaar andere partijen waaronder corporaties en ook bewoners (-organisaties) hierbij voldoende heeft betrokken. Is dat niet het geval dan kan de corporatie niet verweten worden dat zij het gemeentelijk beleid

<sup>1</sup> «Corporaties lokaal verbinden. Presteren en verbinding zoeken zonder vrijblijvendheid», Commissie Sas, juni 2005.

niet in acht neemt en kan zij los van de gemeente invulling geven aan haar investeringsdoelstelling. Ik verwacht dat de kring der gemeenten zelf een handleiding opstelt hoe te komen tot zo'n woonvisie, voorzien van een transparant investeringsplan, met name ook wat betreft de betrokkenheid van corporaties, organisaties van huurders en andere partijen daarbij. Uiteraard heeft het beleid van de gemeente een dynamisch karakter en zal de woonvisie iedere vier of vijf jaar geactualiseerd worden.

Corporaties dienen reeds nu op grond van het Besluit beheer sociale-huursector het gemeentelijk beleid in acht te nemen. Ik zal aan deze verplichting als volgt nader inhoud geven. Ik heb in mijn hoofdlijnenbrief aangegeven dat corporaties «een bod moeten uitbrengen» op wat de gemeente aan prestaties vraagt in haar woonvisie. Concreet in een plan met gekwantificeerde investeringen en activiteiten voor vier of vijf jaar, waarbij de investeringen voor deze periode vastliggen.

Dit moet leiden tot concrete (meerjarige) prestatiecontracten tussen gemeenten en corporaties, op grond van de eigen afwegingen van partijen. Als er problemen zijn bij het maken van die afspraken kan de door de commissie De Boer geadviseerde functionaliteit van «mediation» een belangrijke rol spelen. Ik heb in mijn hoofdlijnenbrief aangegeven dat ik daar een belangrijke meerwaarde van zie, zowel bij het oplossen van problemen bij tot stand komen van prestatiecontracten als ten aanzien van geschillenbeslechting tijdens de looptijd van de contracten. Uit de praktijk van mediation kunnen bovendien cruciale «uitkomsten» voortkomen die gaan werken als werkbare handreiking voor gemeenten en corporaties, zonder dat verdere interventies nodig zijn. Ik zal in overleg treden met Aedes en de VNG over de vormgeving van deze faciliteit. Mochten gemeente en corporatie geen gebruik willen maken van mediation dan verwacht ik daar een degelijke argumentatie voor, vanuit het principe «pas toe of leg uit».

## **6. De investeringen in woningbouw en herstructurering zekerder stellen**

In de hiervoor geschreven procesgang wil ik zoveel mogelijk ruimte geven aan de onderhandelingen op het lokale niveau. Uitgangspunt voor mij zijn immers de opgaven en de mogelijkheden in de lokale c.q. regionale situatie. Daarbij verwacht ik dat in de meeste gevallen gemeente en corporatie op een redelijke termijn een verantwoord en goed prestatiecontract sluiten.

Tegelijkertijd realiseer ik mij dat nog onvoldoende zeker is gesteld dat prestaties van corporaties tot stand komen. Mochten corporatie en gemeente niet tot afspraken over prestaties komen, dan wil ik op dat moment investeringen in woningbouw en herstructurering zeker kunnen stellen. Ik wil dat doen door middel van een transparante, eenduidige berekeningsmethode van de investeringsruimte van de betreffende corporatie: de investeringsdoelstelling die aangeeft wat een corporatie redelijkerwijs kan investeren in woningbouw, verbouw, renovatie en herstructurering gezien haar financiële positie. Deze doelstelling concretiseert de inzet van het corporatievermogen voor de realisering van mijn beleidsprioriteit woningbouw en herstructurering. Deze investeringsdoelstelling is enerzijds een vorm van bescherming van de corporatie tegen mogelijk onredelijke eisen van een gemeente. Corporaties weten op welke wijze ik in voorkomende gevallen zal beoordelen of zij op financiële gronden terecht een gemeentelijke claim kunnen afwijzen. Anderzijds vormt deze doelstelling een helder oriëntatiepunt voor de gemeente ten aanzien van hetgeen redelijkerwijs door de corporatie geïnvesteerd kan worden. Ik verwacht dat zo'n investeringsdoelstelling het proces om op lokaal niveau tot prestatiecontracten te komen, zal sturen en versnellen. Een dergelijk

proces heb ik ook ingericht voor matching en daar zie ik nu de eerste vruchten van.

#### **Het proces in stappen**

- a. Het rijk geeft regionaal gekwantificeerde (woningbouw)doelstellingen;
- b. De gemeente stelt een woonvisie met een investeringsplan op met gekwantificeerde investeringen en prioriteiten;
- c. De corporatie doet een concreet bod op de gemeentelijke visie met het oog op een prestatiecontract;
- d. Worden partijen het niet eens dan volgt mediation;
- e. Komen partijen er dan nog niet uit, dan neemt de minister haar verantwoordelijkheid, met als uitgangspunt de gemeentelijke woonvisie met investeringsplan en als belangrijk criterium de investeringsdoelstelling van de betreffende corporatie, gebaseerd op een transparante berekeningsmethode van de investeringsruimte per corporatie;
- f. Is de door de gemeente geformuleerde opgave redelijk en passend binnen de investeringsdoelstelling, dan kan de minister sancties opleggen jegens de corporatie (aanwijzing, bewindvoerder e.d.), die ertoe strekken dat de corporatie alsnog voldoende investeert;
- g. Stelt de gemeente in haar woonvisie onredelijke eisen, dan spreekt de minister het gemeentebestuur daarop aan.

#### *De investeringsdoelstelling*

De investeringsdoelstelling zal aangeven wat van een individuele corporatie redelijkerwijs verwacht mag worden aan investeringen in woningbouw, verbouw en/of renovatie in een periode van 4 à 5 jaar, gespecificeerd voor iedere gemeente waar die corporatie substantieel bezit heeft. Dat wil zeggen bijvoorbeeld meer dan 1000 woningen. Ik vind dat corporaties in die gemeenten in ieder geval de taak hebben om de investeringsopgave op te pakken.

Ik kies voor een normatieve benadering, waarmee ik beoog dat de berekening van de investeringsdoelstelling niet door de corporatie zelf beïnvloedbaar is. De systematiek moet – wil zij transparant zijn – ook relatief simpel zijn. Uitgedrukt in bijvoorbeeld X% van het vermogen of een nader te definiëren vermogensbestanddeel van de corporatie. Overigens constateer ik dat er geen eenduidigheid is tussen de vermogensbegrippen die worden gehanteerd door het Centraal Fonds, het WSW en bijvoorbeeld ook Aedex. Ik streef naar meer eenduidigheid van die begrippen. Ik zal het Centraal Fonds vragen mij op korte termijn over de concrete invulling van de berekeningsmethode van de investeringsdoelstelling te adviseren, waarbij de financiële continuïteit uiteraard een harde randvoorwaarde vormt. Uiteraard zal ik ook overleggen met Aedes over de vormgeving van de investeringsdoelstelling.

#### *Het beslechten van een conflict tussen gemeente en corporatie*

Nogmaals, ik verwacht dat de gemeente en de corporatie in de meeste gevallen op een redelijke termijn een verantwoord en goed prestatiecontract sluiten en dat ik slechts in uitzonderingsgevallen tot interventies moet overgaan. Maar wat nu als een gemeente een investeringsopgave in woningbouw en herstructurering formuleert en de corporatie met substantieel bezit in die gemeente toch niet investeert, ondanks voldoende financiële mogelijkheden daartoe. Ik ga er hier korthedshalve vanuit dat gemeente en corporatie zorgvuldig zijn geweest in het doorlopen van het proces om te komen tot prestatieafspraken, dus via een woonvisie, een investeringsplan van de corporatie en waar nodig mediation. Dan zal nauwkeurig worden gezien welke opgave de betreffende gemeente in haar woonvisie heeft geformuleerd. Die opgave zal op onderdelen worden

getoetst. De toets zal met name betrekking hebben op de vraag of het «bod» van de woningcorporatie past op de opgave van de gemeentelijke woonvisie en of de gemeente de woningcorporatie in financiële zin niet overvraagt. Bij de financiële condities gaat het om onrendabele toppen, grondprijzen, maar ook eventuele winsten uit rendabele onderdelen van de opgave zoals koopprojecten. Ik vind niet dat corporaties gedwongen mogen worden om grote verliezen te nemen. In mijn ogen moet de gemeente de corporatie in de gelegenheid stellen een bod te doen dat in z'n totaliteit niet onredelijk verliesgevend is. Dat laat overigens onverlet dat een corporatie zelf zoals gebruikelijk kan kiezen voor onrendabele toppen bij investeringen. Voor bovenstaande beoordeling zal ik een toets hanteren, vergelijkbaar met het beoordelingskader dat ik bij matching gebruik.

In het geval dat na toetsing blijkt dat de gemeentelijke opgave redelijk is, dan zal ik de corporatie aanspreken op het alsnog realiseren van de door de gemeente gewenste investeringen. Op dat moment handelt de corporatie immers in strijd met het belang van de volkshuisvesting. Zonodig zal ik dan het reguliere sanctie-instrumentarium inzetten. Dat kan zijn een aanwijzing, een last onder dwangsom en eventueel het aanstellen van een bewindvoerder, die door de rechtbank wordt benoemd, met bijvoorbeeld de opdracht een passend investeringsplan op te stellen en uit te voeren, uiteraard ook rekening houdend met de (financiële) belangen van de corporatie. Als ultimum remedium kan ik de toelating intrekken. Dat komt er effectief op neer dat ik het corporatiebezit overdraag aan een andere corporatie en dus het zittende bestuur al zijn taken en bevoegdheden ontnem. Over die sancties beschik ik nu al. Nieuw is dat ik bij circulaire de bovenbeschreven procesgang – inclusief de investeringsdoelstelling – zal expliciteren, als zijnde mijn criteria die ik zal aanleggen bij het opleggen van sancties bij onvoldoende investeringen door een corporatie. In feite geef ik daarmee aan wanneer ik oordeel dat het niet investeren door corporaties in strijd is met het belang van de volkshuisvesting.

In het geval de gemeente in mijn ogen onredelijke eisen stelt, zal ik mij daarover verstaan met het gemeentebestuur. Dan zal ik de gemeente er op wijzen dat zij haar verantwoordelijkheid moet nemen om een redelijke opgave te formuleren. En bijvoorbeeld geen kosten mag afwentelen op de corporatie waarvoor de gemeente zelf aan de lat staat of investeringen van de corporatie vragen die niet zijn toegestaan. Ik zal mijn oordeel over zowel gemeenten als corporaties bij dergelijke conflictsituaties publiek maken.

In het geval gemeente en corporatie overeenstemming bereiken over investeringen in woningbouw en herstructurering die in mijn ogen evident tekort schieten gezien de lokale of regionale opgave dan zal ik partijen hier ook op aanspreken. Maar dat beschouw ik wel als de uitzondering op de regel: wanneer de gemeente en de corporatie tot afspraken komen is dat de beste garantie dat de lokale opgave goed wordt aangepakt.

Ook kan zich de situatie voordoen dat de lokale opgave groter is dan wat qua investering redelijkerwijs van plaatselijke werkzame corporatie(s) verwacht kan worden. Dat wordt door het hanteren van de investeringsdoelstelling ook direct duidelijk. Ik ga er vanuit dat de betreffende gemeente en corporatie(s) dan snel een signaal afgeven dat matching van middelen door andere corporaties geboden is. Ik zal daarop desgevraagd de corporaties aanspreken die gezien hun investeringsdoelstelling en de opgaven in hun gemeente(n) nog over onbenutte investeringscapaciteit beschikken. Overigens ga ik ervan uit dat de sector primair zelf tijdig voor matching zorgt in dergelijke situaties.

Het hoeft niet uitsluitend de corporatie met substantieel bezit in de betreffende gemeente te zijn die de lokale opgave realiseert. Dat mogen andere corporaties al dan niet via matching van middelen zijn, maar ook commerciële marktpartijen. Ik ben voorstander van meer concurrentie tussen corporaties. Daarom wil ik in principe landelijke toelating voor iedere corporatie openstellen. Dat is ook geadviseerd door de commissie De Boer en de VROM-raad. Ik hanteer daarbij wel als voorwaarde dat zo'n corporatie eerst goede prestatieafspraken heeft gemaakt in de gemeente(n) waar zij substantieel bezit heeft. Ik vind dat de opgave in de eigen gemeente(n) eerst aangepakt moet zijn alvorens de corporatie nieuwe werkgebieden mag betreden. Maar als aan deze voorwaarde voldaan is dan vind ik het vanuit een optiek van concurrentie in de markt wenselijk dat een gemeente kan kiezen uit meerdere corporaties bij het realiseren van haar opgave.

Landelijke toelating laat onverlet dat de vigerende vereisten met betrekking tot lokale binding onverkort blijven gelden. Daar wil ik niets aan af doen. Iedere corporatie is volgens de vigerende regelgeving gehouden om in de gemeente waar zij enigermate huurwoningen heeft, een lokaal aanspreekpunt te hebben dat minimaal de bevoegdheid heeft om klachten van huurders af te handelen en als aanspreekpunt voor de gemeente fungeert<sup>1</sup>.

Landelijke toelating moet niet als synoniem gezien worden voor schaalvergroting. Op grond van de huidige regelgeving en de toepassing daarvan zijn zeer veel corporaties reeds regionaal toegelaten en in meerdere gemeenten werkzaam. Uitbreiding van de toelating tot andere regio's wordt nu al verleend indien de corporatie daar concrete investeringsplannen heeft. Landelijke toelating betekent dat de administratieve belemmeringen om ook in andere regio's aan de slag te gaan worden opgeheven. Daarmee worden de mogelijkheden om over regiogrenzen heen te matchen of te investeren in woningbouw vergroot. Mijn oogmerk voor landelijke toelating is niet schaalvergroting maar het bevorderen van een «level playing field» tussen corporaties en meer keuzevrijheid voor de gemeente. De ontwikkelingen met betrekking tot schaalvergroting zal ik nauwkeurig volgen. Bovendien zal ik mij beraden op criteria – naast de criteria die de NMA aanlegt – teneinde fusies te kunnen beoordelen op hun meerwaarde voor de volkshuisvesting. Ik heb uw Kamer ter zake een onderzoeksrapport over het rendement van fusies toegezegd.

## **7. Activiteiten van corporaties met en zonder staatssteun en de consequenties voor de structuur**

In mijn hoofdlijnenbrief en in mijn brief van 13 september 2005 heb ik aangegeven dat ik al voornemens was om een onderscheid tussen de sociale en met de markt concurrerende activiteiten van de corporatie te regelen en dat nieuwe regelgeving inzake corporaties «Europa-proof» moet zijn waar het staatssteun betreft. Ik heb reeds eerder aangegeven dat ik vind dat de faciliteiten in de sfeer van staatssteun alleen gebruikt mogen worden voor de sociale activiteiten en niet voor met de markt concurrerende activiteiten. Daarmee bevorder ik het «level playing field» tussen corporaties en commerciële partijen. Daarbij blijft er natuurlijk een wezenlijk verschil tussen een corporatie zijnde een niet-winst beogende instelling met een maatschappelijke doelstelling en bijvoorbeeld een winstbeogende belegger in woningvastgoed.

Mijn uitgangspunt bij de inrichting van een «Europa-proof» stelsel is dat alleen de sociale activiteiten van de corporaties met staatssteun mogen

---

<sup>1</sup> MG 2002–18.

worden gefinancierd. «Europa-proof» wil in mijn ogen zeggen dat gegarandeerd wordt dat een onderscheid – «Chinese muur» – wordt aangebracht tussen de sociale en marktconcurrerende activiteiten van de corporatie, ter voorkoming van staatssteun aan activiteiten die in concurrentie met de markt worden uitgeoefend. Dit heet het voorkomen van kruis-subsidiëring. De sociale activiteiten worden in Europese termen als dienst van algemeen economisch belang (DAEB) beschouwd en deze mogen met staatssteun worden uitgevoerd.

In ieder geval moet de investeringsdoelstelling zoals in deze brief beschreven voor de corporatie als geheel, ook effectief zijn voor de activiteiten zonder staatssteun die gescheiden zijn van de activiteiten met staatssteun. Beide groepen van activiteiten moeten onder de rijksregelgeving en de rijkssturing blijven vallen. De scheiding mag niets af doen aan de realisatie van de missie en de doelstellingen zoals eerder beschreven. Dat is van groot belang, in het bijzonder omdat een aanzienlijk deel van de investeringsdoelstelling van de corporaties duurdere huur- en koopwoningen betreft, in het kader van de beoogde gedifferentieerde wijkopbouw bij herstructurering. Daarbij wordt vanwege de gewenste menging voor diverse categorieën gebouwd. De investeringsdoelstelling moet ook op dat deel van de maatschappelijke opgave – zonder staatssteun – betrekking hebben.

#### *Onderscheid tussen activiteiten met en zonder staatssteun*

Het onderscheid tussen de sociale activiteiten met staatssteun en de marktconcurrerende activiteiten zonder staatssteun is in onderstaand overzicht weergegeven.

#### Met staatssteun:

1. de bouw, de verhuur, het onderhoud, de renovatie en de eventuele verkoop (al dan niet) onder voorwaarden van huurwoningen in het gereguleerde gebied, dus de huurwoningen die primair worden toegewezen aan de door mij aangegeven aandachtsgroep van huishoudens met een inkomen tot circa 33 000 euro;
2. de activiteiten in de zin van het bevorderen van de leefbaarheid en woonkwaliteit voor zover die betrekking hebben op gereguleerd woningbezit;
3. de bouw, de verhuur en het onderhoud van maatschappelijk onroerend goed, bestemd voor instellingen met een sociale taak, zoals brede scholen, welzijnsgebouwen, zorgsteunpunten en meer.

#### Zonder staatssteun:

1. de bouw, de verhuur, het onderhoud, de renovatie en de eventuele verkoop van huurwoningen buiten het gereguleerde gebied. Dat omvat in deze definitie van activiteiten zonder staatssteun zowel het overgangsgebied als het geliberaliseerde gebied;
2. de activiteiten in de zin van het bevorderen van de leefbaarheid en woonkwaliteit voor zover die betrekking heeft op niet-gereguleerd woningbezit of bezit van derden;
3. de bouw en de verhuur en dergelijke van onroerend goed met een commerciële bestemming zoals winkel- en bedrijfsruimten;
4. de bouw en verkoop van koopwoningen;
5. activiteiten die de corporatie uitvoert voor anderen dan de eigen huurders zoals het onderhoud voor een vereniging van eigenaren.

In deze context wordt het overgangsgebied gerekend tot activiteiten zonder staatssteun. Dit in verband met de definitie van de dienst van algemeen economisch belang, met als uitgangspunt de gereguleerde woningen die primair moeten worden toegewezen aan huishoudens met

een inkomen tot ca. 33 000 euro. Dit laat onverlet, dat in het kader van het huurbeleid het overgangsgebied gerekend wordt tot het huursegment waar beschermende maatregelen van kracht zijn («regulering»).

Ik zal in de regelgeving respectievelijk contractueel met het WSW vastleggen dat de steun van het CFV en de borging door het WSW met rijksachtervang uitsluitend effectief mogen zijn voor de sociale activiteiten van de corporaties met (bestaande) staatssteun. Voorkomen zal worden dat de saneringssteun van het CFV bij een dreigend faillissement ingezet kan worden voor met de markt concurrerende activiteiten van de corporatie. Voorts zal ik regelen dat voor met de markt concurrerende activiteiten alle kosten in rekening worden gebracht tegen bij commercieel vastgoed gebruikelijke tarieven. Dit betreft zowel leningen als de inzet van eigen vermogen, alsmede de doorberekening van interne diensten (zoals onderhoud, huisvesting e.d.). Bovendien zal ik ervoor zorgen dat ook wat betreft de toegang tot de kapitaalmarkt er voor wat betreft de met de markt concurrerende activiteiten een «level playing field» geldt. De winsten uit de in concurrentie met de markt ondernomen activiteiten blijven beschikbaar voor de sociale activiteiten. Op deze wijze meen ik dat effectief kruis-subsidiëring wordt voorkomen.

De eisen aan de toelaatbaarheid van staatssteun verlangen een adequate scheiding tussen de activiteiten teneinde zeker te stellen dat geen staatssteun toevalt aan de commerciële activiteiten. Een juridische scheiding kan de gewenste transparantie borgen, zoals ook bij een administratieve scheiding wordt beoogd. Ik geef de voorkeur aan een juridische scheiding boven een administratieve scheiding, mits de integrale aansturing van de investeringen van de corporaties gewaarborgd blijft. Ik zal het bovenstaande nader onderzoeken. In haar brief van 14 juli 2005 onderkent de EC nog twee andere vormen van staatssteun, namelijk de BNG-leningen en de vrijstelling van vennootschapbelasting. Ik ben van mening dat BNG-leningen geen staatssteun vormen omdat het gedrag van de BNG niet aan de staat kan worden toegerekend. De onderbouwing van dit oordeel door mijn collega de minister van Financiën, zal plaatsvinden in het kader van de reactie van Nederland op de door de Europese Commissie geopende formele onderzoeksprocedure<sup>1</sup>. In het belastingplan voor het jaar 2006<sup>2</sup> wordt door het kabinet voorgesteld de vrijstelling van vennootschapbelasting (vpb) voor corporaties te beëindigen, met uitzondering van haar sociale activiteiten. Daarmee vervalt deze vorm van staatssteun voor de activiteiten die de corporatie in concurrentie met de markt uitoefent. Het is mijn streven dat de splitsing in activiteiten één op één loopt met de beperking van de vrijstelling van de vennootschapsbelasting. Ik wijs er op dat enkel verhuur van woningen door stichtingen en verenigingen niet wordt gezien als een ondernemingsactiviteit, maar als het beleggen van vermogen. Wanneer de activiteiten hiertoe beperkt blijven is een woningcorporatie net als andere stichtingen en verenigingen niet onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting.

De scheiding tussen de activiteiten met en zonder staatssteun zal solide zijn en deel uitmaken van de accountantscontrole en de accountantsverklaring. Bovendien is toezicht door een onafhankelijke autoriteit nodig. De scheiding zal effectief zijn voor alle corporaties.

## **8. Vrije dochterondernemingen**

De ondernemingsruimte voor corporaties wil ik vergroten door «vrije» dochterondernemingen zonder begrenzing van hun werkdomein toe te staan. Dit moet niet verward worden met de in de vorige paragraaf aangegeven moeder-dochter constructie, ter afgrenzing van het gebruik van

---

<sup>1</sup> C15/ 2005 (ex NN 34/2005) – Nederland – Vermeende onrechtmatige steun ten gunste van VAOP.

<sup>2</sup> Tweede Kamer 2005/06, 30 306, nr. 1.

staatssteun. Voor die dochters blijft de reguliere begrenzing van hun werkdomein bestaan in de zin van niet-toegestane activiteiten. Maar daarnaast wil ik onder een aantal strikte voorwaarden een «vrije» dochteronderneming toestaan. Daarbij mag er geen staatssteun van de moeder naar de dochteronderneming gaan. Maar vooral wil ik het risico van verlies van maatschappelijk bestemd vermogen begrenzen. Ik beoog dat te doen door een maximum te stellen aan het vermogen dat de corporatie in totaal mag inzetten als aandelenkapitaal/deelneming in die «vrije» dochter(s). Dat maximum zal ik uitdrukken als een – gering – percentage van bijvoorbeeld het balanstotaal of het vermogen van de moeder, in de orde van grootte van bijvoorbeeld 1% of 2%. Bij een faillissement van de «vrije» dochter is dat dan ook het maximale verlies aan maatschappelijk bestemd vermogen. Verdergaande leningen van de moeder aan de «vrije» dochter zal ik daarom ook niet toestaan: die dochter is volledig aangewezen op financiering op de kapitaalmarkt. Door het financieel toezicht op de moedercorporatie moet zeker gesteld worden dat er geen andere relaties tussen moeder en de «vrije» dochter ontstaan die aansprakelijkheid van de moeder voor de eventuele verliezen van die dochter met zich meebrengen. Bovendien wil ik het zo regelen dat het startkapitaal van die dochter in een beperkt aantal jaren teruggestort wordt bij de moeder vanuit de winsten die deze dochter maakt.

In deze constructie opereert de «vrije» dochter in feite los van de corporatie. Ik ben dan ook als minister niet verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van deze dochters, ik houd slechts toezicht op de (financiële) relatie tussen moeder en deze dochter. Daarom kunnen deze dochters ook alle activiteiten doen die een vrije ondernemer zijn toegestaan. Dat betreft naast activiteiten in de Nederlandse woningmarkt dus ook activiteiten in het buitenland. En ook activiteiten die niet of niet direct met wonen zijn gerelateerd zoals het aanleggen van een integraal breedbandnetwerk, het voeren van een makelaardij, projectontwikkeling in de sfeer van kantoren en meer.

## **9. De positie en zeggenschap van huurders**

Naast gemeenten nemen de huurders een bijzondere positie in binnen de groep van stakeholders van een corporatie, maar ook van andere verhuurders. Ik heb, zoals aangekondigd in mijn brief aan uw Kamer over het huurbeleid van 19 november 2004<sup>1</sup>, samen met de Nederlandse Woonbond advies gevraagd aan een commissie onder leiding van mevrouw Leemhuis-Stout. Deze commissie heeft op 11 oktober jl. het advies «Verbetering zeggenschap en positie huurders» uitgebracht dat ik naar uw Kamer heb gezonden. De commissie heeft een aantal voorstellen gedaan die goed passen in mijn beleid en denkbeelden.

In overleg met betrokken partijen, waaronder uiteraard de Woonbond, zal ik bezien hoe ik de verschillen die nu bestaan tussen de positie van huurders van woningen van particuliere verhuurders en die van corporaties zo veel mogelijk kan opheffen. Wel hebben corporaties, anders dan particuliere verhuurders, een maatschappelijke missie en doelstellingen te realiseren, waarbij juist die stakeholders een belangrijke(re) rol kunnen en ook moeten spelen. Dit geldt met name bij wijkaanpak en herstructurering. Ik zal de stakeholdersrol van huurders versterken door op sommige punten de regelgeving aan te passen. Ten aanzien van de soorten rechten van de huurder zoals onderscheiden door de commissie – het recht op informatie, advies, overleg, initiatief en instemming – merk ik op dat de eerste drie rechten op dit moment reeds in regelgeving zijn ingevuld en op een aantal punten nog kunnen worden verbeterd. Met betrekking tot de rechten op initiatief en instemming ben ik terughoudender. Uitgangspunt voor mij is dat investeringsbeslissingen nimmer door huurders genomen kunnen worden, maar slechts door verhuurders die immers ook de kosten

---

<sup>1</sup> Tweede Kamer 2004/05, 27 926, nr. 39.



en het risico daarvan dragen. Ik streef er naar de Wet overleg huurders verhuurder op diverse onderdelen aan te passen, zodat deze op 1 april 2007 van kracht kan worden. Uitwerkingsvoorstellen daartoe ontvangt uw Kamer in de eerste helft van volgend jaar.

In overleg met uw Kamer op 26 mei 2005 (kamerstukken 2005 29 453, nr. 19) heb ik toegezegd in deze reactie ook in te gaan op de voorstellen van Groen Links getiteld «Baas in eigen huis». Kern van deze voorstellen is dat de huurder meer zeggenschap krijgt over zijn woning in ruil voor een bijdrage in de kosten via de huurverhoging. Ook hier geldt dat ik niet kan instemmen met het afdwingen van investeringsbeslissingen. Wel heb ik al aangegeven bereid te zijn te onderzoeken welke andere mogelijkheden er zijn. Overigens constateer ik dat in de praktijk het door de meeste verhuurders – althans corporaties – gevoerde beleid met betrekking tot zelf-aangebrachte voorzieningen (ZAV) grotendeels tegemoet komt aan de wens van Groen Links dat de huurders zelf beslissen over veranderingen aan of in de woning.

## **10. Governance en toezicht**

In mijn hoofdlijnenbrief van 22 juni jl. heb ik aangegeven dat de primaire verantwoordelijkheid voor het functioneren van de corporaties uiteraard bij de instellingen zelf ligt, gezien hun positie als private ondernemingen. Derhalve zal in de nieuwe verhoudingen een goede governance primair een taak voor de corporaties zelf zijn. Zij moeten voldoende «checks and balances» in hun bedrijfsvoering inbouwen om de gewenste maatschappelijke prestaties tot stand te brengen. Zij moeten hun stakeholders serieus nemen en inhoud geven aan horizontale verantwoording naar die stakeholders. Zij moeten onafhankelijke visitatie en benchmarks op een niet-vrijblijvende wijze gaan hanteren. En zij moeten het interne toezicht verder gaan professionaliseren. Waar nodig echter zal ik (rand)voorwaarden vastleggen.

Zoals ook in het kabinetsstandpunt ten aanzien van het SER-advies «Ondernemerschap voor de publieke zaak» is aangegeven, kan er bij publieke belangen en meervoudige verantwoording enigermate sprake zijn van een uitruil tussen horizontale verantwoording en intern toezicht enerzijds en verticaal publiekrechtelijk toezicht anderzijds. Daartoe moet bij corporaties het functioneren van de Raad van Toezicht, onafhankelijke visitatie en benchmarking, alsmede de horizontale verantwoording naar de stakeholders voldoende degelijk zijn om minder verticaal toezicht te rechtvaardigen. Dat is nu nog niet het geval. Maar hier ligt wel uitdrukkelijk een uitdaging voor de sector: de sector moet hier nu kilometers maken. Ik constateer met genoegen dat de sector hier mee bezig is en de nodige initiatieven ontplooit. Voor mij is cruciaal dat de sector de komende tijd daadwerkelijk niet-vrijblijvende stappen laat zien. Ik zal uw Kamer daarover informeren bij het presenteren van mijn voorstellen voor de uitwerking van het externe toezicht. Ik houd de mogelijkheid open dat – als de sector onverhoopt in gebreke blijft – ik zelf eisen aan het interne toezicht en horizontale verantwoording zal stellen in de regelgeving. Overigens doet een interdepartementale werkgroep onderzoek naar de wenselijkheid van een nieuwe rechtsvorm dan wel een modaliteit van de bestaande rechtsvorm voor maatschappelijke ondernemingen, met het oog op de herkenbaarheid daarvan alsmede met het oog op een beperking van extern toezicht daarop onder de voorwaarde dat het intern toezicht en de horizontale verantwoording versterkt worden.

### *Intern toezicht*

Het toezicht op de woningcorporatie is in mijn visie in eerste instantie een

verantwoordelijkheid van de interne toezichthouder. Ik verwacht van professioneel intern toezicht dat het zich kritisch opstelt ten aanzien van het voldoende volkshuisvestelijk presteren van de corporatie in goede afstemming met de gemeente, de huurders en andere stakeholders, wakend over de financiële continuïteit en over weglek van maatschappelijk gebonden vermogen, borgend dat de corporatie rechtmatig handelt, zich correct verantwoordt en codes naleeft. In het bijzonder acht ik het interne toezicht ook verantwoordelijk voor het in de hand houden van de bedrijfslasten en daarbinnen de personeelslasten en (meer specifiek) de salarissen van bestuur en directie. Ook de commissie De Boer, de SER en de WRR zien de Raden van Toezicht als eerst aangewezen om de corporatie op koers te houden en er over te waken dat de gewenste prestaties worden gerealiseerd op een effectieve, financieel verantwoorde en rechtmatige wijze. Essentieel daarvoor is onder meer een excellente informatievoorziening aan de Raad van Toezicht door de directeur-bestuurder. Met de zojuist genoemde commissie en adviesorganen ben ik van mening dat een zodanige taakvervulling nog een forse professionaliseringslag van het interne toezicht vergt. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is zich ook terdege van deze opgave bewust. Daarom ondersteun ik initiatieven van de VTW en Aedes die deze verdere professionalisering moeten bevorderen, mogelijk in de vorm van een code voor het intern toezicht. Ook de interne toezichthouders zelf moeten zich er overigens regelmatig van vergewissen of zij hun taak op een goede wijze uitoefenen en moeten zonodig bereid zijn tot verandering. Dit vraagt onder meer om kritische zelfevaluaties en om het afleggen van verantwoording in het jaarverslag.

Ik acht effectief intern toezicht van zo'n groot belang dat ik vind dat er op dit punt ook sanctiemogelijkheden moeten zijn bij het evident disfunctioneren daarvan. Ik wil het vigerende sanctie-instrumentarium uitbreiden met de mogelijkheid dat de Raad van Toezicht binnen de corporatie wordt ontslagen, zoals ook geadviseerd is door de commissie De Boer. Ik zie of deze procedure kan lopen via de Ondernemingskamer.

#### *Stakeholders*

Ik verwacht uitdrukkelijk van de corporaties dat zij zich richten op de maatschappelijke omgeving waarin zij werkzaam zijn. Stakeholders of belanghebbenden uit die omgeving moeten de prestaties van de corporatie kunnen beïnvloeden. In de eerste plaats betreft dit uiteraard de gemeenten die over de realisatie van hun woonvisies afspraken maken met corporaties. Vanzelfsprekend zijn ook de huurders direct belanghebbenden. Op de relatie tussen de verhuurder en haar huurders ben ik in de vorige paragraaf reeds ingegaan. Daarnaast kunnen bijvoorbeeld ook lokale instellingen voor onderwijs, zorg en welzijn of ondernemers voor welke de corporatie vastgoed realiseert behoren tot de kring van stakeholders.

Ik verwacht van corporaties een responsieve houding bij de vragen die vanuit de samenleving komen. Daartoe moeten corporaties investeren in het organiseren van een horizontale verantwoording aan maatschappelijke belanghebbenden in brede zin. Ik zou het een goede zaak vinden als in de Aedescode verplichtingen worden opgenomen met betrekking tot de relatie tussen de corporatie en haar stakeholders. Bij dergelijke verplichtingen denk ik met name aan het identificeren door de corporatie van al haar relevante stakeholders, het organiseren van structureel overleg met die stakeholders en het expliciet toekennen van het recht van informatie en advies aan die stakeholders. Ik erken dat er nog veel te leren en te ontwikkelen valt op dit vlak en daar wil ik alle ruimte voor geven. Maar essentieel is dat de corporatie zich daadwerkelijk moet verantwoorden over wat zij met haar financiële mogelijkheden gedaan heeft en gaat doen

om de lokale en regionale opgaven en eventueel opgaven elders te realiseren. Ik wil vooralsnog niet voorschrijven hoe corporaties met hun stakeholders tot geschikte vormen van communicatie, samenwerking en verantwoording moeten komen.

### *Visitatie en benchmarks*

Instrumenten als benchmarks en visitatie kunnen woningcorporaties ondersteunen in hun streven niet alleen de juiste dingen te doen (dat wil zeggen de gewenste prestaties te leveren), maar deze ook goed te doen. Dus ook met een beheerst niveau aan bedrijfslasten. Ik vind dat het in beginsel aan de sector zelf is om een dergelijk instrumentarium te ontwikkelen en een brede en eenduidige toepassing daarvan te bevorderen. In dit verband ben ik verheugd over de initiatieven uit de sector<sup>1</sup>. Het besef is groeiende dat een goed maatschappelijk ondernemerschap ook inhoudt dat de corporatie zich verantwoordt over het maatschappelijk rendement van haar werkzaamheden en dit door middel van onafhankelijke visitatie laat staven. Ik ga er vanuit dat de sector dit laatste de komende tijd actief zal oppakken, uitmondend in een stelsel van onafhankelijke visitatie, waarvan de resultaten openbaar gemaakt worden, inclusief een reactie van de Raad van Toezicht, en dat in de Aedescode voor de sector verplicht wordt gesteld. Mocht daaruit blijken dat de corporatie stelselmatig niet effectief en efficiënt presteert, zonder zichtbare actie van de Raad van Toezicht, dan kan de sanctie van ontslag aan de orde zijn. In deze context is het niet nodig dat ik de verplichting tot visitatie in de regelgeving moet opnemen. Ik heb daaraan gerefereerd in het overleg met uw Kamer op 15 september jl. Verder zal ik stimuleren dat er een stelsel van gevalideerde benchmarks tot stand wordt gebracht. Daarbij beoog ik dat bestaande instrumenten worden samen gesmeed en op een onafhankelijke leest worden geschoeid. Vanuit uw Kamer is mij verzocht het in Engeland toegepaste visitatiesysteem te betrekken in mijn afwegingen. Dat systeem, dat overigens in varianten voorkomt, plaatst (vanwege het meer publieke karakter van de corporaties in Engeland) benchmarking en visitatie in een kader van toezicht door de overheid. In mijn visie zie ik benchmarking en visitatie niet als onderdeel van het externe toezicht, maar primair als instrumenten voor de directie en het interne toezicht. Daar waar het interne toezicht structureel faalt, kan ik via extern toezicht ingrijpen.

### *Publiekrechtelijk toezicht*

De primaire verantwoordelijkheid van het interne toezicht laat de ministeriële verantwoordelijkheid voor het externe toezicht en de eventuele toepassing van sancties onverlet. Zowel in mijn hoofdlijnenbrief als in het overleg met uw Kamer op 15 september jl. gaf ik al aan nog goed naar de rol van WSW en CFV bij het externe toezicht te willen kijken, maar in ieder geval geen toezichttaak voor het (privaatrechtelijke) WSW na te streven. Het externe toezicht blijft publiekrechtelijk ingebed, met in acht neming van de criteria van goed toezicht zoals vastgelegd in de Kaderstellende visie op toezicht «Minder last, meer effect; zes principes voor goed toezicht»<sup>2</sup>. Wat mij betreft blijft het CFV zijn centrale rol in het extern toezicht vervullen. Gegeven de inhoud van het nieuwe arrangement zullen de toezichttaken van het CFV daarbij wel moeten worden herijkt, gericht en begrensd. Er mag geen sprake zijn van een ondoelmatige stapeling van verantwoordelijkheden, zoals ik ook al heb aangegeven in mijn brief over de herijking van regelgeving<sup>3</sup>. Voorts moet de bestaande instellingswet van het CFV in lijn worden gebracht met het nieuwe verzelfstandigingskader zoals aangegeven in het kabinetsstandpunt inzake «Een herkenbare staat: investeren in de overheid»<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> «Corporaties lokaal verbinden. Presteren en verbinding zoeken zonder vrijblijvendheid», Commissie Sas, juni 2005.

<sup>2</sup> Tweede Kamer 2005/06, 27 831, nr. 15.

<sup>3</sup> Tweede Kamer 2003/04, 29 383, nr. 1.

<sup>4</sup> Tweede Kamer 2004/05, 25 268, nr. 20.

Binnen het bestek van deze brief leg ik u nog geen volledig uitgewerkt voorstel voor inzake de vormgeving van het externe toezicht, zoals dat in het kader van het nieuwe arrangement geëigend kan worden geacht. Daartoe wil ik namelijk eerst met uw Kamer van gedachten wisselen over de voorstellen in deze brief. Ik zal U pas daarna over mijn voornemens inzake de inrichting van het daarop toegesneden toezicht informeren. Daarbij zal ik de diverse modaliteiten van het toezicht nader invullen, te weten het financiële toezicht (op onder meer de financiële continuïteit, treasury, en het bewaken van het gebruik van staatssteun uitsluitend voor de sociale taken van de corporatie), het rechtmatigheidtoezicht (op procesvereisten en ook op niet-toegestane activiteiten ter voorkoming van weglek van het maatschappelijk gebonden vermogen) en het volkshuisvestelijk toezicht (op het realiseren van de doelstellingen). Per toezichtsmodaliteit zal ik aangeven waar het om gaat en bij welke instantie ik het wil beleggen, waaronder ook het ministerie van VROM. Voorts zal ik aangeven welke informatievraag op hoofdlijnen per toezichtsmodaliteit geëigend is, en hoe die informatie geleverd moet worden, waaronder een verklaring van de accountant ter zake. Daarbij zal ik bezien of de informatie die nu in het kader van het toezicht wordt gevraagd niet doelmatiger en minder kan, waarbij cruciaal is dat het interne toezicht de beoogde professionaliseringsslag maakt en waarborgen als onafhankelijke en openbare visitatie door de sector zelf gerealiseerd worden. Dit met het oog op de administratieve lasten, waarbij ik mij realiseer dat de eisen met betrekking tot staatssteun op zich zelf een extra, maar noodzakelijke, informatielast met zich mee brengen.

## **11. Conclusie**

Zoals ik in mijn hoofdlijnenbrief heb aangegeven is het motto voor het vernieuwen van het arrangement tussen de overheid en de woningcorporaties vergroting van ruimte, effectiviteit en snelheid. In deze beleidsvisie worden de prestaties van de corporaties, met name op mijn beleidsprioriteit woningbouw en herstructurering zekerder gesteld door het introduceren van een investeringsdoelstelling. Het proces om te komen tot prestatiecontracten op basis van de gemeentelijke woonvisie en het «bod» van de corporaties daarop, wordt verder zo ingericht dat meer snelheid kan worden gemaakt, onder meer door de beschreven gang van zaken bij conflictbeslechting (mediation). Ik vind de daarvoor beschreven systematiek een goede balans hebben tussen het maatschappelijk belang van de prestaties van de corporaties en het respect voor de corporatie als private maatschappelijke onderneming. Bovendien bevorder ik het «level playing field» tussen enerzijds corporaties onderling door het onder voorwaarden open stellen van landelijke toelating en anderzijds tussen corporaties en andere marktpartijen, door het in lijn met de Europese regelgeving strikt beperken van de staatssteun tot de sociale activiteiten van corporaties. Daarnaast geef ik de corporaties meer ruimte als maatschappelijke ondernemingen, waarvan ik ook effectieve en niet-vrijblijvende zelfsturing verwacht als het gaat om onder meer stakeholders en onafhankelijke visitatie, alsmede een verbetering van het interne toezicht. Ik kies hiermee voor een systeem met zo min mogelijk bureau-cratische ballast en met «checks and balances» die uit zich zelf tot daden aanzetten en met uiteindelijk ook ministeriële doorzettingsmacht waar en wanneer dat nodig is.

Met deze uiteenzetting van mijn beleidsvisie op de toekomst van corporaties meen ik ook voldaan te hebben aan de motie van de heren Koopmans en Hofstra, die vermindering van de overheidsregelgeving voor woningcorporaties beoogde, binnen een kader van taakuitoefening, sturing en lange termijn huurbeleid<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Tweede Kamer 2003/04, 29 383, nr. 10.

In een separate brief doe ik U een verslag toekomen van het overleg met Aedes naar aanleiding van het Bestuurdersakkoord Rijk–Aedes d.d. 15 april 2004. Uit dat verslag blijkt dat ik met Aedes overeenstemming heb bereikt over het in deze brief uiteen gezette nieuwe arrangement inzake de relatie tussen overheid en woningcorporaties. Ik streef ernaar om op basis van dit verslag en het overleg met Uw Kamer in de eerste helft van 2006 een convenant hierover met Aedes te sluiten.

Uiteraard zal ik de concrete wijzigingen van de Woningwet en het Besluit beheer sociale huursector met de gedetailleerde uitwerking van mijn beleid aan uw Kamer voorleggen. Mijn streven is om de eerste beleidswijzigingen met ingang van 1 januari 2007 geëffectueerd te hebben.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
S. M. Dekker