

Vergaderjaar 2006–2007

**29 453**

**Woningcorporaties**

**30 128**

**Grotestedenbeleid 2005–2009**

**Nr. 62**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 februari 2007

In de afgelopen maanden heeft mijn ministerie, aansluitend op hetgeen ik in overleggen met de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heb toegezegd, zich ingespannen om in een aantal dossiers flinke stappen vooruit te zetten. In deze brief wil ik kort ingaan op de stand van zaken bij die verschillende dossiers. Ik maak van die gelegenheid gebruik om u daarbij een aantal rapporten en adviezen toe te zenden.

*Het antwoord aan de samenleving van de wooncorporaties*

Bij brief van 1 november 2006 (Kamerstukken II, 30 128, nr. 12) is aan uw Kamer een toekomstverkenning inzake de stedelijke vernieuwing aangeboden. Het beeld van de opgaven voor de komende tijd is, kort gezegd, dat de stedelijke vernieuwing, ondanks de inspanningen in de afgelopen jaren, een blijvende opgave is en hoge prioriteit vergt. Voorkómen moet worden dat de kloof tussen aantrekkelijke en achtergebleven wijken groter wordt, om huishoudens in laatstgenoemde wijken perspectieven te (blijven) bieden op aansluiting bij en volwaardige deelname aan de samenleving. Stedelijke vernieuwing kan het verschil maken door een samenhangende fysieke en sociale aanpak. Die inzet moet worden geïntensiveerd en verbonden met de sociaal-economische agenda. Bij die inzet, en dat is essentieel, is een onorthodoxe aanpak noodzakelijk, waarbij partijen op de terreinen van het wonen, werken, leren en veiligheid tot vitale coalities komen om samen met bewoners te werken aan een nieuw perspectief.

Die aanpak is nodig in circa 140 achterstandswijken waar fysieke en sociale problemen gaan ontstaan of inmiddels cumuleren en (verder) afglijden moet worden voorkomen. In zo'n 40 wijken is de situatie inmiddels zo ernstig dat een sociale herovering nodig is. Een focus op deze wijken is nodig. De komende tijd zullen, op basis van het reeds verrichte voorwerk, de criteria op basis waarvan deze wijken worden bepaald definitief moeten worden vastgesteld.

Gezien het vaak omvangrijke bezit van wooncorporaties in deze wijken zijn de wooncorporaties cruciale partijen om deze aanpak in de komende jaren tot een succes te maken. Daarom is in de afgelopen maanden intensief overlegd met zowel de wooncorporatiesector als met individuele wooncorporaties over de manier waarop de wooncorporaties, samen met de andere betrokken partijen, op korte termijn hierin tot een versnelling en intensivering kunnen komen. In deze gesprekken is ook nadrukkelijk gesproken over de opgaven op het vlak van de blijvend noodzakelijke woningproductie om ruimte te creëren op de woningmarkt. Daarnaast is, in het licht van de klimaatdoelstellingen maar ook vanwege de stijgende energielasten voor huurders, gesproken over de opgaven in de energiebesparing in de woningsector, en ook in bredere zin over het waarborgen van de betaalbaarheid van het huren.

De financiële mogelijkheden van de wooncorporatiesector op basis van hun vermogen spelen een belangrijke rol. De laatste jaren is de discussie over de inzet van de vermogens van wooncorporaties toegenomen. In uw Kamer is diverse malen gesproken over wegen waarlangs deze inzet kan worden vergroot. Mijn ambtsvoorganger heeft in haar brieven van 12 december 2005 (Kamerstukken II, 29 453, nr. 30) en 21 september 2006 (Kamerstukken II, 29 453, nr. 55) aan uw Kamer een samenhangend pakket aan voorstellen neergelegd. Zowel in uw Kamer als daarbuiten groeide intussen de behoefte aan concrete voornemens van de wooncorporatiesector die reeds op korte termijn leiden tot een substantiële inzet van de financiële mogelijkheden van wooncorporaties voor de opgaven in de steden, wijken en dorpen, op het vlak van de fysieke en sociale leefkwaliteit en de betaalbaarheid.

In de gesprekken in de afgelopen maanden met zowel individuele wooncorporaties als met brancheorganisatie Aedes is het daarom de inzet van mijn ministerie geweest dat de wooncorporaties laten zien welke inspanningen zij voor de komende jaren willen plegen die recht doen aan hun positie als maatschappelijk ondernemer, de voorliggende opgaven en de financiële mogelijkheden die de sector kent. Dat zou moeten leiden tot een echte stap vooruit. Daartoe zijn de wooncorporaties uitgedaagd zelf te komen met een dienovereenkomstig aanbod. Dit heeft onder de daadkrachtige regie van Aedes, geleid tot het «Antwoord aan de samenleving van de wooncorporaties verenigd in Aedes» d.d. 31 januari 2007. Het bevat de inzet van de corporatiesector op de hiervoor genoemde belangrijke dossiers, te weten de woningproductie, de wijk- en buurtaanpak, de betaalbaarheid, energiebesparing en het onderdak helpen van kwetsbare doelgroepen.

Voor de manier waarop dit «antwoord» in relatief korte tijd tot stand is gekomen, en de niet te onderschatten inspanningen die het bevat, verdient de sector alle lof. Ik stuur u dan ook met genoegen het «Antwoord aan de samenleving» bijgaand toe<sup>1</sup>.

#### *De inrichting van en regels ten aanzien van het wooncorporatiestelsel*

In een Algemeen Overleg op 11 oktober 2006 over fusies van wooncorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 8) heb ik met uw Kamer geconstateerd dat het van belang is om tot een definitief en samenhangend oordeel te komen over de inrichting van het wooncorporatiestelsel. Er is u toegezegd dat dat zou gebeuren op basis van de vorenvermelde brieven van mijn ambtsvoorganger en rekening houdend met de daarbij door mijn ambtsvoorganger aan uw Kamer toegezegde adviezen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) over de meest geëigende scheiding tussen de activiteiten met en zonder staatssteun bij de corporatie (juridische versus administratieve scheiding). U treft deze adviezen bijgaand ter informatie aan<sup>1</sup>. In de afgelopen maanden is in de corporatiesector bovendien gewerkt aan een verbeterde

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Aedes-code (met daaraan gekoppeld een governancecode) die beginselen bevat voor het goed uitvoeren van het maatschappelijk ondernemerschap door wooncorporaties. Deze code is inmiddels in de sector aanvaard en in werking getreden.

Ik heb in voornoemd Algemeen Overleg aangegeven dat het in het voornemen lag om, rekening houdend met deze ontwikkelingen, in de loop van februari 2007 uw Kamer een brief aan te bieden met de voorgestelde inrichting van het wooncorporatiestelsel en tegelijkertijd ook uw Kamer voorstellen te doen over de inrichting van het bijbehorende toezicht. Hoewel in de afgelopen periode op mijn departement is gewerkt aan de invulling van deze voornemens, acht ik het niet meer op mijn weg liggen uw Kamer hierover voorstellen te doen.

Dat geldt evenzeer voor de aan uw Kamer toegezegde wijziging van de toetsingscriteria inzake fusies van wooncorporaties, zoals besproken in voornoemd Algemeen Overleg. Hoewel deze circulaire thans in een afrondend stadium verkeert, acht ik het een verantwoordelijkheid van mijn ambtsopvolger deze circulaire uit te brengen. Ik heb daarbij goede notie genomen van het verzoek van uw Kamer van 9 februari jl. om zo spoedig mogelijk deze nieuwe toetsingscriteria aan uw Kamer aan te bieden.

Voorts lag het in mijn voornemen (en dat van mijn ambtsvoorganger) uw Kamer rond deze tijd een brief te zenden inzake de salarisontwikkeling bij corporatiebestuurders, medewerkers en -toezichthouders in het verslagjaar 2005. Deze brief is aangehouden met het oog op een nog op te stellen kabinetsreactie naar aanleiding van het advies van de commissie Dijkstal inzake de normering van salarissen in de semi-publieke sector, welke ook betrekking zal hebben op de corporatiesector.

Tenslotte lag het in het voornemen een tweetal circulaires uit te brengen. Ten eerste betrof het een circulaire inzake de sturing van de prestaties van wooncorporaties, inclusief de concrete invulling van de zogeheten investeringsdoelstelling, zoals voorgesteld in de voornoemde brief van 12 december 2005. Deze circulaire en met name de invulling van de investeringsdoelstelling is thans nog niet gereed. Deze circulaire moet inmiddels ook in perspectief worden gezien van de inspanningen op grond van het «Antwoord aan de samenleving» en de voornemens van een nieuw kabinet.

Ten tweede betrof het een circulaire zoals toegezegd door mijn ambtsvoorganger inzake de begrenzing van de mogelijkheden tot investeren door wooncorporaties over de Nederlandse grens, met als aanleiding de casus Luik. Deze circulaire zal naar verwachting in de komende maanden worden uitgebracht.

#### *Enkele rapporten*

Ik maak van de gelegenheid gebruik uw Kamer enkele rapporten toe te zenden. Dit betreft:

1. Drie rapporten inzake de wooncorporatiesector, welke voortvloeien uit de jaarlijkse toezendverplichting van artikel 43a van het Besluit beheer sociale huursector. Het betreft:
  - a. «Toezichtsverslag sociale huursector 2005» van de VROM-inspectie<sup>1</sup>;
  - b. «Prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en wooncorporaties. Analyse van de overeenkomsten in 2006. Analyse van de voorgenomen activiteiten van wooncorporaties in 2004–2006» van Severijn BV in opdracht van VROM<sup>1</sup>;
  - c. «Verslag financieel toezicht wooncorporaties, verslagjaar 2005» van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)<sup>1</sup>. Daarbij wordt opge-

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

merkt dat het «Sectorbeeld wooncorporaties 2005» van het CFV reeds in december 2006 aan Uw Kamer is aangeboden.

2. De individuele oordeelsbrieven aan de wooncorporaties van 30 november 2006 over het verslagjaar 2005, inclusief de prestatie-index<sup>1</sup>.

Ik beschouw het vellen van een oordeel over de beleidsmatige implicaties van deze rapporten als een verantwoordelijkheid van mijn ambtsopvolger.

#### *De huurprijsontwikkeling*

Tenslotte meld ik u dat op mijn departement de benodigde stappen in gang zijn gezet ten behoeve van de regelgeving inzake het maximale huurverhogingspercentage per 1 juli 2007 voor alle woningen en inzake de maximale huurprijsnorm voor wooncorporaties, om hierover verhuurders (en andere betrokkenen) tijdig te kunnen informeren. Ik teken daarbij aan dat mijn ambtsopvolger, rekening houdend met de termijnen die daarvoor in acht moeten worden genomen, de mogelijkheid heeft naar eigen inzicht te kiezen voor een concrete invulling van de betreffende percentages.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Graag wil ik u dank zeggen voor de wisselwerking met u en de leden van uw Kamer die, hoewel kortstondig, ik als zeer constructief heb ervaren.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
P. Winsemius

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.