

Vergaderjaar 2002–2003

**28 600 XI**

## **Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2003**

**Nr. 117**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 24 juli 2003

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 25 juni 2003 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over **(financiële positie) woningcorporaties**. Het overleg werd gevoerd aan de hand van de volgende brieven:

- van de staatssecretaris van VROM d.d. 16 juli 2002 over experiment woonruimteverdeling KAN (VROM-02-747);
- van de minister van VROM d.d. 30 september 2002 inzake salarisonderzoek directies/besturen wooncorporaties (VROM-02-881);
- van de minister van VROM d.d. 16 december 2002 inzake voorgenomen wijzigingen van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) en concrete cijfers over de financiële positie van Woonzorg Nederland (28 691, nr. 3);
- van de minister van VROM d.d. 24 december 2002 inzake het vermogen van de corporatiesector in relatie tot de woonopgave (28 600 XI, nr. 91);
- van de minister van VROM d.d. 10 maart 2003 met reactie op moties begrotingsbehandeling (28 600 XI, nr. 95);
- van de minister van VROM d.d. 28 april 2003 inzake westelijke tuinsteden te Amsterdam (VROM-03-0257);
- van de minister van VROM d.d. 12 mei 2003 over de prestaties van woningcorporaties in 2001, prestatieafspraken en toezicht in 2002 (24 508, nr. 64).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

### **Vragen en opmerkingen uit de commissie**

De heer **Depla** (PvdA) zegt dat de inzet van zijn fractie was en is om de problemen in de wijken met hoge werkloosheid, veel onveiligheid en slechte woningen, en de problemen met integratie aan te pakken. De inzet van de corporaties moet dan ook omhoog, want de huidige langzame voortgang is funest: door de onzekerheid verhuizen mensen die dit kunnen betalen, en de kwaliteit van de wijk gaat dan achteruit in plaats van vooruit. Op een aantal plaatsen, zoals Carnisse in Rotterdam, zetten de bewoners er nog steeds hun schouders onder, maar de politiek moet hen dan niet in de steek laten en het opknappen van de buurt mag niet

<sup>1</sup> Samenstelling:

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

verder worden vertraagd. In de brief van 12 mei jl. wordt duidelijk gemaakt dat er in deze wijken onvoldoende wordt geïnvesteerd door de corporaties. Zo worden de sloopdoelstellingen voor 80% gehaald, maar de nieuwbouwdoelestellingen slechts voor 50%, terwijl van de voornemens om goedkope woningen te bouwen nog maar 6,5% is gerealiseerd. Hij vindt dit niet acceptabel, zeker nu er weer lange wachtlijsten zijn. Verder is hij, in tegenstelling tot de minister, niet zo tevreden over de investeringen van de corporaties in een schone, hele en veilige buurt, altijd een topprioriteit van bewoners. In 2000 was er de ambitie om voor dit doel 223 mln euro te investeren, maar in 2001 was er maar 137 mln euro geïnvesteerd.

Wat gaat de minister nu doen aan het achterblijven van de prestaties van de corporaties? Zij staan er financieel goed voor: het vermogensoverschot van de sector is ruim 10 mld euro en groeit langzaam verder. De heer Depla vindt dat de corporaties dit geld moeten inzetten voor de financiering van de niet-rendabele delen bij het opknappen van wijken en voor het bouwen van 10 000 extra sociale koop- en huurwoningen, zeker nu in de huidige economische omstandigheden de woningbouw van de vrije sector stagneert. Het op deze manier inzetten van geld leidt niet alleen tot bestrijding van de woningnood, maar levert bovendien werkgelegenheid op.

Wat de financiële positie betreft, zijn er grote verschillen tussen de corporaties. De 100 financieel zwakkere zijn vooral in de steden werkzaam waar de woningnood het grootst is en waar wijken opgeknapt moeten worden, terwijl de 100 financieel sterkste een overmaat aan vermogen hebben en een veel lager aantal woningen bezitten, namelijk 177 000. Wat is nu eenvoudiger dan deze vermogens bij elkaar te brengen? De Kamer heeft indertijd door aanvaarding van de motie-Van Gent de sector tot 1 juni 2003 de tijd gegeven om met een sluitende aanpak te komen, en de vorige minister heeft in de brief van 24 december jl. aangekondigd in juni 2003 met maatregelen te komen. Er ligt echter nog niets op tafel. Denkt de huidige minister er misschien anders over? Wat is volgens de minister de meerwaarde, ten opzichte van het al bestaande College sluitend stelsel, van het Garantiefonds stedelijke vernieuwing waar de corporaties nu mee komen? De heer Depla ziet, net als de gemeenten en de Woonbond, die meerwaarde niet. Hij denkt niet dat daardoor woningen sneller worden gebouwd, buurten sneller worden opgeknapt, voorzieningen voor dak- en thuislozen worden getroffen of bouwvakkers hun baan behouden die zij nu dreigen te verliezen. Het lijkt hem ook helemaal niet nodig om wet- en regelgeving aan te passen, want het gaat er vooral om de corporaties te verleiden om meer te investeren en te bouwen. Dat kan door de huidige heffing op corporaties te verhogen en daartegenover aftrekposten te bieden als corporaties investeren in publiek erkende herstructureringsprojecten of in extra woningbouw op Vinex-lokaties.

Punt hierbij is wel dat maar weinig corporaties steun durven te vragen. Om voor steun uit het Centraal fonds in aanmerking te komen, moet de corporatie namelijk éérs bij andere corporaties hulp vragen en dat willen men in het algemeen niet, omdat men dan in de sector als «gekke Henkie» te boek komt te staan en te maken krijgt met «pottenkijkers» van andere corporaties. In de praktijk werkt dit al belemmerend op het uitvoeren van projecten, bijvoorbeeld in de Haagse wijk Transvaal.

Die patstelling kan doorbroken worden door in de eerste plaats te regelen dat corporaties niet meer éérs bij andere corporaties om hulp hoeven te vragen. In de tweede plaats zal het dan mogelijk moeten worden gemaakt dat een gemeente of een corporatie bindende arbitrage aanvraagt bij het Centraal fonds, dan wel het College sluitend stelsel. In de derde plaats zal de rol van de lokale overheid en van bewoners versterkt moeten worden bij de sturing van corporaties. Dat is bijvoorbeeld mogelijk door de prestaties van corporaties openbaar te maken – dan kunnen bewoners en de gemeente een corporatie daarop aanspreken – en door ook de gemeente

voortaan twee commissarissen te laten voordragen. In de vierde plaats stelt de heer Depla voor om af te stappen van de huidige regel dat een corporatie pas voor projectsteun in aanmerking kan komen als ze er financieel niet zo best voorstaat. Omdat corporaties terecht financieel gezond willen blijven, leidt deze regel ertoe dat ze liever bouwplannen temporeren dan financieel in de gevarezone terecht te komen. Met zijn voorstel komt voortaan een veel grotere groep corporaties in aanmerking voor projectsteun en worden deze corporaties dus financieel geprikkeld tot extra investeringen in herstructurering en woningen. Hij verwacht dat dit alles veel beter zal werken dan de huidige praktijk van rapportages over de BBSH-prestatievelen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) stelt vast dat er al vele jaren wordt gesproken over de financiële positie van woningcorporaties, in ieder geval sinds de bruteringsoperatie. Zij vindt het treurig dat er al zo lang weinig tot niets terecht komt van de financiële verevening tussen corporaties, met als doel het aanpakken van de woningen, het met verve voortzetten van de herstructurering, en bouwen voor bijzondere groepen en die groepen die het zelfstandig niet redden. Veel corporaties (de goede niet te na gesproken) nemen nog steeds niet hun verantwoordelijkheid op dit punt, terwijl het toch gaat om geld dat door de gemeenschap, in het bijzonder door de huurders, is opgebracht en is bedoeld om weer in te zetten voor volkshuisvestingsdoelen, niet om te beleggen of op de plank te laten liggen.

In dit verband herinnert zij aan de motie van haar hand die vorig jaar door de Kamer is aangenomen, waarin de corporaties zijn opgeroepen om tot een sluitende verevening te komen en de regering is gevraagd om een wijziging van het Besluit op het Centraal fonds voor te bereiden. Tot nu toe is het daar helaas niet van gekomen. Dat is vooral slecht nieuws voor de bewoners van de oude wijken en voor de stedelijke vernieuwing, terwijl de rijke corporaties steeds rijker worden en de arme corporaties arm blijven. Vijftien jaar praten heeft slechts een matching ter waarde van 600 mln euro opgeleverd. De koepel van woningcorporaties is daar nog trots op ook, maar volgens mevrouw Van Gent had die matching nu minstens het tienvoudige moeten zijn. De vermogensovermaat van 11,4 mld euro van de sector is niet nodig om risico's af te dekken, maar zou direct geïnvesteerd kunnen worden in nieuwbouw, renovatie en wijkverbetering. Het vermogen van de sector groeit ook nog steeds, met zo'n 1 mld euro per jaar. Zeker in slechte tijden behoort dit geld gebruikt te worden waar het voor bedoeld is.

Al eerder is er een College sluitend stelsel gekomen, maar zonder succes. Nu komt de sector met het Garantiefonds stedelijke vernieuwing, maar ook dat ziet mevrouw Van Gent als een flutvoorstel. Deelname aan dit fonds is immers vrijwillig, dus valt niet te verwachten dat rijke corporaties die al vijftien jaar op hun geld blijven zitten, nu ineens wél in actie zouden komen. Verder geven rijke corporaties bij dit fonds alleen garanties, dus er gaat daadwerkelijk geen enkele euro van rijk naar arm. Bovendien worden arme corporaties gedwongen om in hun financiële beleid toe te werken naar een saneringsstatus, dat wil zeggen een faillissement, want alleen als het eigen vermogen negatief wordt, gaat de garantiegever over tot uitbetaling.

Al met al moet zij constateren dat haar motie in het geheel niet is uitgevoerd. Onbegrijpelijk vindt zij het dat Aedes in feite de oren laat hangen naar de corporaties die onwillig zijn, en daarmee de ambitieuze corporaties, onder andere in de grote steden en in studentensteden, laat vallen. Ondanks de oproep van de Kamer hebben twee bewindslieden van VVD-huize een slappe, afwachtende houding aangenomen. In ieder geval kunnen de rijke corporaties nog steeds doen wat ze willen, en gaat het niet goed met de verfraaiing en vernieuwing van de oude wijken en met de bouw van betaalbare woningen voor ouderen, jongeren, studenten en

gehandicapten. Zij dringt er dan ook op aan dat de huidige VVD-minister in actie komt en de motie uitvoert. Zij had liever gezien dat de corporaties zelf in actie waren gekomen, maar nu dat niet gebeurt, moet het Centraal fonds het geld halen waar het zit door de heffing te verhogen. Zij stelt voor om twee groepen corporaties daarvan uit te zonderen: corporaties die financieel zwak, maar qua ambitieniveau sterk zijn, en corporaties die via matching zelf hun overtollige reserves activeren.

Vervolgens herinnert zij aan de vorig jaar door de Kamer aangenomen motie-Van Gent over een verhuiskostenvergoeding van € 5000 in het geval van gedwongen verhuizing bij herstructurering. Ook deze motie wordt niet uitgevoerd, in die zin dat er door de bewindslieden gekozen is voor lagere bedragen. Zij dringt erop aan dat de minister zich daar nog eens op bezint, want dit punt vormt een bron van ellende.

Ten slotte vraagt zij hoe de minister denkt over de forse salarissen van directeuren en bestuurders van corporaties. Het lijkt haar een goed idee om die salarissen openbaar te maken.

De heer **De Ruiter** (SP) constateert dat winst voor de volkshuisvesting vooral wordt bereikt door goede en betaalbare woningen te bouwen. De laatste jaren schort het daar echter ernstig aan. Dit probleem wordt nog versterkt door de wat gemakkelijke manier waarop corporaties in herstructureringsgebieden stellen dat woningen niet meer van deze tijd zijn en gesloopt moeten worden. Dat stuit vaak op veel weerstand bij de bewoners, omdat die weten dat er in het algemeen duurder en minder wordt teruggebouwd.

In feite heeft de bruteringsoperatie van indertijd gefunctioneerd als een soort katalysator voor de woningnood. Corporaties hebben op dit moment maar een paar mogelijkheden om hun financiële positie gezond te houden. In de eerste plaats is dat het verkopen van woningen. Op dat punt wordt de taakstelling niet gehaald en de heer De Ruiter is daar wel blij mee, omdat elke verkochte woningwetwoning de voorraad betaalbare woningen verder doet afnemen. In de tweede plaats is er de mogelijkheid van grootschalige sloop, maar om de nieuwbouw te kunnen financieren die daarvoor in de plaats moet komen, zijn de corporaties gedwongen om ook duurdere woningen in de vrije sector te bouwen. Dit soort woningen wordt nu echter niet of nauwelijks meer verkocht. Dit alles leidt alleen maar tot een steeds groter wordende woningnood. Hij denkt dan ook dat er een andere vorm van financiering en sturing zal moeten komen, om corporaties in staat te stellen toch te bouwen voor de doelgroep.

Aansluitend wijst hij op het onderzoek dat onder andere in het knooppunt Arnhem-Nijmegen is gedaan naar woonwensen, waaruit naar voren is gekomen dat mensen in het algemeen goedkoper willen wonen. Hij vindt het dan ook niet vreemd dat de duurdere woningen die onder andere door corporaties worden gebouwd, nauwelijks worden verkocht, en dat anderzijds de wachttijden voor starters sterk oplopen, zelfs tot vier of vijf jaar. Hierna herinnert ook hij aan de indertijd door de Kamer aangenomen motie over de financiële verevening. Hij staat achter het uitgangspunt «rijk helpt arm». Dat geeft geen structurele oplossing, maar voorlopig betekent het wel een belangrijke bijdrage omdat er veel geld beschikbaar is dat nu niet wordt ingezet. Hij dringt erop aan dat deze motie alsnog wordt uitgevoerd en doet datzelfde bij de motie over de verhuiskostenvergoeding. Eigenlijk zou het bedrag van € 5000 al op € 6000 gesteld moeten worden, zeker voor mensen die bij een herstructureringsoperatie tweemaal moeten verhuizen, maar hij zou al blij zijn als de motie in haar huidige vorm zou worden uitgevoerd.

Ten slotte onderstreept hij het pleidooi dat de salarissen van directeuren en bestuurders van corporaties voortaan openbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld door publicatie in de jaarverslagen.

Mevrouw **Giskes** (D66) hecht er ook zeer aan dat er voortgang wordt gemaakt met het proces van herstructurering en uitbreiding van de woningvoorraad, waarin de corporaties een zeer belangrijke rol spelen. Dit zal bij voorkeur door het veld zelf moeten worden gedaan, zeker nu de corporaties inmiddels zijn verzelfstandigd met als taak om als sociale ondernemers te gaan functioneren. Zij denkt niet dat de corporaties onwillig zijn, maar moet anderzijds wel vaststellen dat de gewenste voortgang niet wordt gehaald. Hoe kan er nu op dit punt een doorbraak worden bereikt en in hoeverre zijn gemeenten voldoende toegerust om hun planologische taken op het vlak van stedelijke vernieuwing goed uit te voeren? Voor corporaties die financieel moeilijk zitten, is indertijd al het Centraal fonds in het leven geroepen, maar helaas wordt daar nauwelijks een beroep op gedaan. Kennelijk ziet men het als een zwakgebod om dat te doen. Zij heeft zelfs begrepen dat de heffing op corporaties inmiddels op nul is gesteld, omdat er toch nauwelijks van dit fonds gebruik wordt gemaakt. Wat kan dan de meerwaarde zijn van een grootschalige verevening, met alle ingewikkelde procedures van dien, nu het kennelijk vooral schort aan het ondernemerschap van de corporaties? De corporaties komen nu trouwens wel met het Garantiefonds en het principe van dit fonds vindt zij nog niet zo gek. Zij kan zich voorstellen dat het voor een corporatie plezieriger is om via dit fonds extra geld beschikbaar te krijgen, dan via het Centraal fonds waar de procedures wel erg zwaar zijn en corporaties ook volstreekte opening van zaken moeten geven voordat ze eventueel een bijdrage krijgen.

Overigens vindt zij het belangrijker om vandaag van de minister te horen, of en op welke manier de inspectie volkshuisvesting signaleert dat een corporatie in een zodanige financiële positie terecht is gekomen dat ze niet meer toekomt aan het uitvoeren van haar taak. Welke actie neemt de inspectie daar dan op? Verder herinnert zij eraan dat corporaties zich op een aantal prestatievelden moeten verantwoorden jegens de gemeenten, zodat er een belangrijke taak voor gemeenten ligt om ervoor te zorgen dat corporaties inderdaad doen waar ze voor zijn. Ook zij vindt dat het beschikbare geld ingezet dient te worden voor de volkshuisvesting, maar de veronderstelling dat het allemaal weer goed gaat lopen als het geld wordt herverdeeld, lijkt haar te simpel, omdat zij de indruk heeft dat hier veel meer factoren dan alleen financiële spelen.

Zij is nooit zo enthousiast geweest over het verkopen van woningen van corporaties, ook niet wanneer dit alleen als middel wordt gebruikt om de financiële situatie weer op orde te brengen. Grootschalige verkoop van corporatiewoningen vindt zij alleen aanvaardbaar als met behulp van de opbrengsten het bezit op een andere manier gestalte wordt gegeven, of een nieuwe bouwimpuls wordt gegeven.

Ten slotte vraagt zij over het experiment woonruimteverdeling in het gebied van het knooppunt Arnhem-Nijmegen, of de conclusie van de minister nu is dat het wenselijk is om overal in het land de strikte toewijzingsregels te laten vallen. Zo ja, zal de minister gemeenten daar dan actief toe aanzetten?

De heer **Van As** (LPF) heeft beslist niet de indruk dat de woningcorporaties met de duimen zitten te draaien. Ook moet worden bedacht dat de rol van de corporaties de afgelopen jaren heel anders is geworden en dat er sterke verschillen zijn tussen corporaties qua woningbezit. Verder speelt het streekplanbeleid van de provincies een belangrijke rol. Zo mag er in het oosten van de provincie Zuid-Holland weinig gebouwd worden, omdat de nadruk ligt op de grote steden en hun omgeving, met als gevolg dat er in Zuid-Holland-Oost een enorme vraag naar woningen is en er daar dus een heel andere woningmarkt is dan elders in de provincie. In dat verband is hij niet onder de indruk van de onderzoeksuitkomst dat mensen vooral goedkoop zouden willen wonen, want dat wil in principe iedereen altijd.

In ieder geval zijn de corporaties nu gedwongen om ook duurdere koopwoningen te bouwen, opdat de daarop gemaakte winst kan worden aangewend voor de bouw van relatief goedkopere huurwoningen. Voor dergelijke huurwoningen wordt immers geen subsidie meer verleend en de reserves zijn snel op als die steeds worden aangewend voor het opvangen van de onrendabele top van dit soort huurwoningen. Daarnaast is de medewerking van gemeenten niet altijd optimaal, gezien het streven van gemeenten naar optimale grondkosten in uitleggebiiden. Bij inbreiding krijgen corporaties vaak te maken met particuliere eigenaren die eveneens een hoge prijs voor hun eigendom willen hebben.

Aansluitend wijst de heer Van As op het punt van de doorstroming. Bijna de helft van de huidige huurders in de sociale woningvoorraad verdient eigenlijk te veel in relatie tot de hoogte van de huur, maar de doorstroming stagneert omdat er geen geschikt aanbod van wat duurdere woningen is, mede omdat de woningbouwproductie sterk achterblijft bij de ramingen. De LPF-fractie heeft het voorstel gedaan om een huurtoeslag in te voeren ten einde de doorstroming op gang te brengen, maar heeft daarvoor in de Kamer niet de handen op elkaar gekregen.

Gezien de maatschappelijke doelstelling van corporaties pleit ook hij voor transparantie over de salarissen van directeuren en bestuurders. Verder hoort ook hij graag de mening van de minister over het Garantiefonds waar de corporaties nu mee komen.

Hij heeft begrepen dat de corporatiesector beschikt over een weerstandsvermogen van 23 mld euro en dat er een vermogensovermaat is van 10,5 mld euro, naar verwachting oplopend naar 15 mld euro eind 2006. Dit geld kan goed aangewend worden als onderpand voor leningen voor investeringen met een onrendabele top. Welke instrumenten denkt de minister nu te ontwikkelen om het collegiaal financieren te bevorderen? Naar aanleiding van de motie over burenlawaai stelt hij dat voorlichting aan bewoners over de vraag wat zij zélf kunnen doen aan geluidshinder en burenlawaai, past binnen het uitgangspunt dat burgers geacht worden zelf verantwoordelijkheid te nemen.

Ten slotte zegt hij desgevraagd dat hij uiteraard nog steeds staat achter de motie-Van Gent inzake verevening. Hij heeft deze motie immers indertijd mede ondertekend.

De heer **Van Bochove** (CDA) vraagt de minister eerst om te voorkomen dat in de komende recesperiode onomkeerbare stappen worden gezet ten aanzien van het vastgoedfonds Lieven de Key, nu is besloten dat de Kamer hier pas na afloop van het reces over spreekt.

Naar aanleiding van de brief over het experiment woonruimteverdeling knooppunt Arnhem-Nijmegen stelt hij vast dat voor een behoorlijke verdeling nodig is dat er voldoende bij de doelgroep passende betaalbare woningen zijn. Voor die woningen kan dan een gericht huurregime worden toegepast. Het bevorderen van snelle doorstroming door minder regels, en daarnaast passend huisvesten en beheersing van de uitgaven van de individuele huursubsidie blijven immers belangrijke doelstellingen. Hij meent dat het experiment het verdient om te worden voortgezet.

Bovendien lijkt het hem zinvol om meerdere experimenten in deze zin op te zetten, om uiteindelijk een goede afweging te kunnen maken. Is de minister daartoe bereid en wil zij ook bezien of in de Huisvestingswet nader inhoud kan worden gegeven aan verbetering van de doorstroming? Ook hem lijkt het goed wanneer de salarissen van directeuren en bestuurders van corporaties voortaan worden gepubliceerd.

Naar aanleiding van de brief van 16 december jl. over aanpassing van het BBSH stelt hij voorop dat eigenlijk zou moeten worden gestreefd naar beperking van regelgeving en dus juist niet naar uitbreiding van het BBSH. Sommige zaken, zoals een treasurystatuut en het punt van de crossborder lease, zullen inderdaad centraal geregeld moeten worden, maar veel andere punten die in de brief worden genoemd, zou hij willen

overlaten aan het overleg tussen partijen op lokaal niveau over een af te sluiten convenant, met daarin concrete, niet-vrijblijvende afspraken. Opvallend is overigens dat er volgens de stukken in nog geen 50% van de gemeenten zo'n convenant is afgesloten, en dat er zelfs G24-gemeenten zijn die nog niet tot concrete afspraken met corporaties zijn gekomen. Op dit vlak ziet de heer Van Bochove een taak voor de minister, want zonder heldere afspraken is het niet goed mogelijk om een afweging van de inzet van middelen voor woningbouw en herstructurering te maken, en ook niet om te inventariseren op welke punten corporaties feitelijk geld tekort komen en de sector dus zou moeten bijspringen. Hij beschouwt het nadrukkelijk als een plicht van corporatie en gemeente, die beiden een verantwoordelijkheid hebben in het kader van herstructurering en nieuwbouw, om die verantwoordelijkheid ook te nemen door tot afspraken te komen en vervolgens zo nodig gezamenlijk naar het Centraal fonds of het College sluitend stelsel te stappen met het verzoek om extra geld voor de onrendabele delen. Overigens is het wat vreemd dat dergelijke verzoeken nog niet zijn ingediend bij het Centraal fonds of het College sluitend stelsel.

Ook hij vraagt wanneer nu de reactie van de minister te verwachten valt op de motie-Van Gent inzake een sluitende verevening. Die reactie had er eigenlijk al moeten liggen. Wanneer zal de minister reageren op de voorstellen van de sector zelf, gedaan naar aanleiding van het aannemen van deze motie? Hij benadrukt overigens dat er geen ruim 11 mld euro «op de plank ligt» dat direct zou kunnen worden ingezet, want dit geld heeft een bestemming. Wel kan aan corporaties worden gevraagd dat zij collega-corporaties te hulp schieten die niet op eigen kracht in staat zijn om aan de prestatieafspraken te voldoen. Door het voorgestelde Garantiefonds laten de corporaties al zien dat er ook een andere manier dan verplichte verevening is om de problemen op te lossen.

Aansluitend vraagt hij naar de opvatting van de minister over de stelling van de Woonbond dat partijen ervoor zouden moeten zorgen dat het Garantiefonds eind 2003 in ieder geval ondertekende garantieverklaringen bevat, waarbij de gedachten van de Woonbond uitgaan naar een bedrag van 2,5 mld euro.

Nu vrijwel geen enkele door de Kamer aangenomen motie zal worden uitgevoerd door het kabinet, lijkt het nuttig dat de Kamer zich intern nog eens beraadt op de werkwijze bij het indienen van moties. Anderzijds nodigt hij de minister ook uit om zorgvuldig met door de Kamer aangenomen moties om te gaan. In ieder geval dringt hij erop aan dat de minister zich opnieuw bezint op de motie-Van Gent over een verhuiskostenvergoeding. Hij heeft de indruk, mede gelet op de brief van de Woonbond, dat de door het ministerie genoemde cijfers niet helemaal kloppen.

Het percentage van de toegelaten instellingen dat tot nu toe prestatieafspraken heeft gemaakt, ligt op circa 40. Hij vindt dat veel te laag en vraagt van de minister op dit vlak een enthousiasmerende actie. Uit de notitie over afspraken in prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2002 blijkt onder meer dat huisvesting van daklozen en studenten weinig aandacht krijgt, wat opvallend genoeg ook voor studentensteden geldt. Ook is meer aandacht nodig voor levensloopbestendig bouwen ten behoeve van senioren. Mag de Kamer van de minister kwantitatieve afspraken daarover verwachten, al dan niet via derden?

Ook de heer **Hofstra** (VVD) zou graag zien dat de woningcorporaties worden verplicht om de beloningen van de directies voortaan te publiceren. Vervolgens is het aan de daarvoor aangewezen organen, zoals raden van toezicht of raden van commissarissen, en eventueel aan het externe toezicht om over de hoogte van die beloningen een oordeel te geven. De Kamer gaat daar niet over.

De bruteringsoperatie van een jaar of tien geleden is zeer succesvol gebleken. Over het geheel genomen zijn er geen financiële problemen in deze sector, zijn de huren de laatste jaren aanmerkelijk minder sterk gestegen dan toen de rijksoverheid deze sector nog volledig stuurde, en is de bureaucratie sterk teruggedrongen. Er zijn overigens nog wel wensen op het vlak van nieuwbouw, stadsvernieuwing en verkoop van huurwoningen. Zo had de sector de verwachting dat er 16 000 woningen per jaar verkocht zouden worden, maar dat aantal wordt lang niet gehaald. Verder is er op dit moment sprake van stagnatie bij de nieuwbouw en bij de stadsvernieuwing.

Hij betreurt het dat in de brieven van de minister de term «oververmogen» is gebruikt, want zo'n term is een uitnodiging aan sommige politici om pogingen te doen dat vermogen af te romen, terwijl het geld uiteraard niet liquide aanwezig is, maar grotendeels is geïnvesteerd in woningen. Toename van het totale vermogen ziet hij ook niet als bezwaarlijk, want daarmee kunnen de rentelasten van de corporaties omlaag worden gebracht, wat weer ten goede kan komen van het huurprijsbeleid. Er zijn behoorlijke verschillen tussen arme en rijke corporaties, maar het levert niets op als de zwakke, veelal kleinere corporaties kunstmatig worden gesteund. Ook sommige grotere corporaties hebben een zwakke financiële positie, maar de oorzaak daarvan wordt gevormd door de relatief te lage huren die zij in rekening brengen, een punt dat vooral in de grote steden met veel sociale huurwoningen speelt. Op zichzelf kan dit probleem dus vrij snel worden weggenomen.

De heer Hofstra is het er wel mee eens dat moet worden geprobeerd het in de sector aanwezige geld maximaal aan te wenden binnen deze sector. Ook is hij voorstander van collegiale financiering en samenwerking en eventueel fusies, zo die nodig zijn. Hij voelt echter niet voor verplichte verevening, omdat hij meent dat dit geen oplossing biedt. Hij wil juist de financiële prikkels in stand houden en vindt ook in algemene zin dat niet de «slechte», maar de «goede» moet worden beloond. Wel kan hij zich voorstellen dat het kabinet zich gaat beraden op wijziging van een aantal bestaande instrumenten of het verwerven van nieuwe instrumenten, om toch wat meer greep op dit geheel te krijgen.

Het BBSH bestaat al vele jaren en is door alle «verbouwingen» langzamerhand een nogal gammel bouwwerk geworden. Als dat nu nog een keer ingrijpend wordt verbouwd, zoals kennelijk de bedoeling van het kabinet is, is er het gevaar dat het hele bouwwerk omvalt. Is het dus wel verstandig om het BBSH nog te gaan aanvullen? Hoe staat het met de plannen voor een Woonwet?

### **Antwoord van de minister**

De **minister** herinnert er eerst aan dat met het verzelfstandigen van de sociale huursector door middel van de bruteringsoperatie, begin jaren negentig, een duidelijke keuze is gemaakt voor de positie van de corporaties: private organisaties die met een maatschappelijke opdracht moeten komen tot prestaties die een maatschappelijke betekenis hebben. De overheid zou voortaan vooral kijken naar de opdracht en de prestaties, niet zozeer naar de manier waarop de corporaties die prestaties leveren. In de jaren daarna kwam echter toch steeds de vraag op, of corporaties op bepaalde onderdelen meer ruimte zouden moeten krijgen, of juist meer aan de leiband van de rijksoverheid zouden moeten lopen. De bewindsvrouw wil de corporaties aanspreken op hun maatschappelijke opdracht. Zij hebben, op basis van de Woningwet, tot taak die huishoudens te huisvesten die niet zelfstandig een goede en betaalbare woning op de woningmarkt kunnen bemachtigen. Zij hebben ook de opdracht de kwaliteit van hun woningen en van de directe woonomgeving op peil te houden en te verbeteren, en om flink aan de slag te gaan met de stedelijke vernieuwing. De corporaties hebben niet de opdracht om hun vermogens zoveel moge-



lijk te laten groeien, maar om hun financiële middelen zo effectief mogelijk in te zetten in het belang van de volkshuisvesting.

Met dit alles wordt veel van de corporaties gevraagd. Dat kunnen zij aan, als private ondernemingen. Er rijzen echter wel vragen als zo'n breed appèl op de corporaties wordt gedaan, zoals: is het werkterrein van de corporaties wel helemaal toegesneden op wat van hen wordt gevraagd, en wordt er soms niet te veel van de corporaties gevraagd, gezien de daarmee samenhangende kosten? De minister vindt dat steeds scherp in het oog moet worden gehouden of de verschillende prestaties die van corporaties worden verlangd, in hun onderlinge samenhang niet te veel spanningen vertonen.

Zij ziet het corporatiedossier als een essentieel dossier in het brede veld van de woningbouw. Keuzes zal zij hierbij niet uit de weg gaan, maar die moeten wel zorgvuldig worden gemaakt. Zij stelt zich dan ook voor om de komende maanden de samenhang van dit dossier in de volle breedte te bezien, met als doel om uit te komen op goede vormen waarmee terecht een appèl kan worden gedaan op de inspanningen van de corporaties, en op een goede manier van toezicht. Het gaat haar daarbij zeker niet om een fundamentele herbezinning op het huidige stelsel of om het terugdraaien van in het verleden gemaakte afspraken, maar om de fijnafstemming in de onderlinge samenhang van de positie van corporaties, hun werkdoel en de prestaties die de overheid van corporaties kan verwachten. Bij de behandeling van de begroting voor 2004 zal zij de contouren aangeven van de door haar in te zetten koers.

De corporaties huisvesten nu bijna 2,5 miljoen van de in totaal ruim 6 miljoen huishoudens, in woningen van een prima technische staat of kwaliteit, tegen relatief lage huren. De corporaties werken ook voortdurend aan vernieuwing van hun voorraad, om voor te sorteren op de vergrijzingsgolf, tegemoet te komen aan de veranderende woonwensen en een nieuw elan te geven aan achterstandswijken. De corporaties zijn bereid om daarvoor stevige onrendabele investeringen te plegen. Dat is ook mogelijk omdat er in de sector als geheel sprake is van een «goede welstand». Niet voor niets kijken andere EU-lidstaten en vooral ook de nieuwe toetreders uit Oost-Europa met grote belangstelling naar omvang, organisatie en soliditeit van de Nederlandse woningcorporatiesector. Uit de brief over de prestaties van woningcorporaties in 2001 blijkt dat de investeringen van corporaties in leefbaarheid, veiligheid, onderhoud en verbetering zijn toegenomen. De cijfers van het Centraal fonds geven aan dat de corporaties op basis van de bedrijfswaarde een overmaat aan vermogen hebben. Ook wordt verwacht dat deze vermogenspositie de komende jaren nog beter wordt. Het gaat hier niet om geld dat op de plank ligt, maar het biedt wel capaciteit om te investeren. Daartegenover moet worden geconstateerd dat ook de corporaties zich niet kunnen onttrekken aan de ontwikkelingen op de markt. De verkoop van woningen stagneert en dat zal invloed hebben op de ontwikkeling van de vermogenspositie van de sector. Ook sloop en vervangende nieuwbouw bleven in 2001 achter bij de planning en te vrezen valt dat die situatie in 2002 niet wezenlijk is veranderd. De sector zal zeker niet ineens in de rode cijfers terechtkomen, maar in de huidige marktomstandigheden is enige voorzichtigheid wel op haar plaats.

Overigens zegt zij toe kritisch te bezien of het wel terecht is om termen als «oververmogen» of «overmaat aan vermogen» te gebruiken. In ieder geval moet worden voorkomen dat verwarring over de precieze betekenis van dit soort termen ontstaat.

Er zijn op dit moment enige stevige knelpunten op het punt van de positie en de inzet van corporaties bij stedelijke vernieuwing. Zo zijn er veel discussies tussen gemeenten en corporaties over de kostenverdeling. Het ministerie is doende om hiervoor een afsprakenkader te ontwikkelen dat kan helpen om deze discussies te bekorten en zo mogelijk te beslechten, opdat daadwerkelijk tot uitvoering kan worden gekomen. De bewinds-

vrouw zal na de zomer bezien of er in dat verband een rol kan liggen voor het College sluitend stelsel, nu dat college al een rol heeft in de bemiddeling tussen lokale partijen. Verder is er veel discussie tussen gemeenten en corporaties over inhoud en ambitie van de plannen, nu corporaties bezig zijn met het verlagen van de ambities, gezien de kosten. De lokale partijen maken uiteindelijk de keuzes, maar de minister is geen voorstander van het inleveren op ambities en vindt dat de prestaties van de corporaties in de steden niet mogen worden gehinderd door problemen die binnen de sector oplosbaar zijn.

Al met al constateert zij dat Kamer en regering gelijk denken over de vraag, wat van de corporaties verwacht mag worden. Er ligt een duidelijke maatschappelijke opdracht om goede huisvesting te leveren voor de aandachtsgroepen van beleid en het is van groot belang dat er voortvarendheid komt in de stedelijke vernieuwing, waar de corporaties een hoofdrol moeten spelen. Daarbij kan de sector als geheel worden aangesproken op prestaties, niet pas over een paar jaar, maar op korte termijn. Zij heeft de indruk dat de corporaties inmiddels doordrongen zijn van de druk die het kabinet en de Kamer hebben ontwikkeld. De sector is immers de afgelopen jaren in beweging gekomen. Zo wijdt Aedes Magazine nu wekelijks meerdere bladzijden aan de matching en een halfjaar geleden was dat wel anders.

Het gaat er nu om van woorden naar daden te komen. De bewindsvrouw heeft begrepen dat Aedes met het WSW en de corporaties die zijn verzameld in De Nieuwe Stad, volgende week een plan voor een Garantiefonds stedelijke vernieuwing wil presenteren. De afspraak was om dat vóór 1 juli te doen en die afspraak wordt dus gehaald. Volgens de sector wordt daarmee invulling gegeven aan de motie-Van Gent. Sommigen, zoals de vier grote steden, hebben al gereageerd op concepten voor dit plan, maar de minister wil eerst nog goed kijken naar de voor- en nadelen van dit plan en ook overleg plegen met de initiatiefnemers. Zij vindt overigens wel dat zo'n fonds, wil het iets toevoegen aan de al bestaande mogelijkheden, zodanig in elkaar zal moeten zitten dat er ook daadwerkelijk op een financieel verantwoorde manier gebruik van kan worden gemaakt door de corporaties die in de steden aan de slag moeten. Kernpunt is voor haar niet de vraag of er straks mooie voornemens liggen, maar of daadwerkelijk actie wordt genomen. In de tweede helft van 2003 worden de corporaties in 50 stadsvernieuwingswijken aangespoord om concrete plannen te ontwikkelen en aan te geven of er behoefte is aan aanvullende financiële middelen. Bovendien wordt een dezer dagen een vervolgadvis van de VROM-raad verwacht over matching in verband met stedelijke vernieuwing.

Op basis van dit alles en in het kader van de voorgenomen bezinning in brede zin op de vormen waarin de sector op zijn prestaties aangesproken kan worden, wil de bewindsvrouw in het komende najaar aangeven hoe zij invulling wil geven aan de rol van de overheid.

Hierna gaat zij in op een aantal concrete vragen. Zij zegt dat eventuele openstaande vragen schriftelijk beantwoord zullen worden. In de eerste plaats zegt zij dat zij de motie-Van Gent over een sluitende verevening niet naast zich neer zal leggen, maar deze motie zal betrekken bij het vormen van haar oordeel over het Garantiefonds waar de sector volgende week mee komt.

Vervolgens zegt zij dat er overleg gaande is met het College sluitend stelsel over rol en positie van dit college in de matching. In dat verband wordt gestudeerd op de vraag of er ook nog een vorm van arbitrage zou moeten komen. Die arbitrage zou wel een duidelijke zelfstandige functie moeten hebben, en niet een doublure moeten zijn van een college of een fonds.

De Kamer kan ervan overtuigd zijn dat de minister partijen zal enthousiasmeren om tot goede prestatieafspraken te komen. Aedes en VNG hebben verleden jaar al veel energie hierin gestoken en op korte termijn

zal zij overleg met Aedes en VNG plegen. Zij heeft al gewezen op de aansporing aan de corporaties in 50 stadsvernieuwingswijken, mede opdat ook voor andere betrokkenen zichtbaar wordt wat er gedaan kan worden.

De ontwerpwoonwet is inmiddels voorzien van een advies van de Raad van State, dat zij nog nader moet bekijken. Verder moet worden bezien of deze wet past in Europese regelgeving en inderdaad echt noodzakelijk is. Ook de voorstellen tot wijziging van het BBSH zullen nog eens in die zin kritisch tegen het licht worden gehouden.

Op de vragen over de verhuiskostenvergoeding zal de minister schriftelijk antwoorden, nadat zij de brief van de Woonbond hierover goed heeft kunnen bezien.

Op dit moment wordt zowel in de private als in de publieke sector nagegaan hoe het zou moeten gaan met de openbaarheid van inkomens. De commissie-Dijkstal houdt zich nu bezig met een onderzoek naar de topinkomens in de non-profitsector en de mogelijkheid van openbaarmaking daarvan. De minister vindt transparantie op dit vlak belangrijk en stelt zich voor dit thema in die zin met de sector te bespreken. Verder is zij in gesprek met het Centraal fonds over het mogelijke gebruik van kentallen over prestaties van individuele corporaties.

Er lopen al diverse experimenten met systemen van woonruimteverdeling. Naast het knooppunt Arnhem-Nijmegen is dat het geval in onder andere Rotterdam. Deze experimenten worden te zijner tijd geëvalueerd en zij zal de uitkomsten daarvan, voorzien van haar visie, vervolgens aan de Kamer toezenden.

Het lijkt haar niet zinvol om nu nog te discussiëren over de vraag of de bruteringsoperatie van indertijd al dan niet als een katalysator voor woningnood heeft gewerkt.

### **Nadere gedachtewisseling**

De heer **Depla** (PvdA) betwijfelt of het zin heeft om veel energie te steken in het opstellen van een afsprakenkader voor de discussies tussen gemeenten en corporaties over plannen voor stedelijke vernieuwing. De verschillen in Nederland zijn daarvoor te groot, zoals is gebleken bij het afsprakenkader dat indertijd is opgesteld voor de Vinex-lokaties en dat in de praktijk snel in de prullenmand is beland.

Hij betreurt het dat concrete beslissingen pas tegen het eind van het jaar mogen worden verwacht, zeker nu al in de brief van 12 mei door de minister is gezegd dat er feitelijk onvoldoende wordt geïnvesteerd in de herstructureringswijken. Verder zakt de woningbouwproductie toch al verder in door het teruglopen van de koopkrachtige vraag in verband met de actuele economische situatie, en juist dan is het des te belangrijker om in te zetten op de bouw van sociale huur- en koopwoningen. Anderzijds heeft de minister gezegd dat zij de motie-Van Gent zal uitvoeren en zich in het overleg met de sector niet vrijblijvend zal opstellen. Hij dringt erop aan dat in dat overleg niet alleen wordt gelet op de omvang van de matching, maar ook op de redenen waarom er door corporaties zo weinig om matching wordt gevraagd.

Hij beklemtoont nogmaals het belang van het op korte termijn openbaar maken van prestaties van individuele corporaties.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) is op zichzelf niet ontevreden met het antwoord, maar veel zaken moeten nog wel verder uitgewerkt en concreetiseerd worden. Zij ziet graag dat dit snel op tafel komt. In dit verband bestrijdt zij dat zij erop uit zou zijn om een «greep in de kas» te doen; zij wil alleen dat er nu actie wordt ondernomen. Met het Garantiefonds is volgens haar de motie-Van Gent zeker niet uitgevoerd. Zij gaat ervan uit dat de Kamer vóór de komende begrotingsbehandeling wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het overleg met de sector over dit nieuwe

fonds. Worden er op het ministerie al alternatieven voorbereid, voor het geval dit fonds inderdaad te weinig voorstelt?

Zij begrijpt dat transparantie van de inkomens van directies en besturen van corporaties de inzet van de minister is. Met ingang van welke datum zou de minister dan die transparantie willen bereiken?

De heer **De Ruiter** (SP) vindt het wél van belang om na te gaan of de bruteringskatalysator voor de huidige woningnood heeft gewerkt. Pas als daar duidelijkheid over is, kan gekozen worden voor een goede oplossingsrichting. Hij begrijpt dat de tijden van vóór de bruteringskatalysator niet meer terugkomen, en beseft ook dat de woningcorporaties van de aanvang af in feite private organisaties zijn geweest, maar hij zoekt wel naar een structurele oplossing voor de huidige problemen. Hij zal daar bij de komende begrotingsbehandeling nader op ingaan. Verevening in de zin van de motie-Van Gent ziet hij niet als een echt structurele oplossing. Hij is blij met het antwoord van de minister over openbaarheid van inkomens. Hij hoopt dat met openbaarheid kan worden bereikt dat de topsalarissen in de corporatiesector omlaag gaan, want die passen volgens hem helemaal niet bij maatschappelijke doelstellingen en bij het werken met maatschappelijk kapitaal. Aangesproken is hij ook door het voornemen een kader te ontwikkelen om corporaties en gemeenten sneller tot elkaar te brengen en beslissingen te laten nemen.

De heer **Van As** (LPF) heeft waardering voor het antwoord. De minister is nog maar pas aangetreden en moet dan ook de tijd hebben om zich goed te oriënteren en beleidslijnen te bepalen. Bij de begrotingsbehandeling ligt een visie op tafel en kan het echte debat met haar worden aangegaan.

Ook de heer **Van Bochove** (CDA) ziet uit naar de komende beleidsvisie van de minister. Hij onderschrijft de opmerkingen van de minister over de eigen verantwoordelijkheid van partijen en steunt haar in haar voornemen om gemeenten en corporaties tot snellere actie te bewegen. In dit verband heeft hij begrepen dat de minister de motie-Van Gent over verevening niet naast zich neerlegt. Anderzijds heeft hij ook niet van de minister gehoord dat zij deze motie zal uitvoeren.

De **minister** bevestigt dat. Zij wil eerst het Garantiefonds op zijn merites beoordelen en zal dan op dit onderwerp terugkomen. Vervolgens zegt zij dat het kabinet pas na het uitbrengen van het advies door de commissie-Dijkstal een standpunt zal innemen over de openbaarheid van topinkomens in de non-profitsector. De maatschappelijke teneur gaat inmiddels wel in de richting van transparantie van inkomens. Overigens zou die transparantie dan tot uiting moeten komen in de jaarverslagen, niet op een ander moment.

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