

Datum  
30 juni 2009

Kenmerk  
AB/MCal/ALui/09-024

Onderwerp  
Voorstellen woningcorporatiestelsel

**aedes**  
vereniging van woningcorporaties



Aan de leden van de Algemene Commissie  
Voor Wonen Wijken en Integratie

Geachte commissieleden,

Bij brief van 12 juni jongstleden heeft de minister voor Wonen, Wijken en Integratie u het kabinetsstandpunt over het arrangement overheid-woningcorporaties aangeboden. Tijdens het rondetafelgesprek op 18 juni heeft u ons reeds in de gelegenheid gesteld een eerste reactie op dit kabinetsstandpunt te geven. Bij gelegenheid van dit rondetafelgesprek kondigden wij aan u een meer uitgebreide inhoudelijke reactie te zullen doen toekomen. Deze gaat hierbij.

Onderstaand geven wij eerst een algemene reactie. Vervolgens gaan wij nader in op een drietal hoofdpunten van kritiek. Daarnaast treden wij nog graag met u in overleg over een aantal andere aspecten. Vooruitlopend hierop hebben wij deze aspecten benoemd in een bijlage bij deze brief.

De brief van de minister bevat de aankondiging van wetgeving om te komen tot normering van de salarissen van corporatiebestuurders. Wij hechten er aan op te merken dat de honorering van corporatiebestuurders primair een verantwoordelijkheid is van toezichthouders van individuele corporaties. Het is dan ook de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) die hierin een belangrijke rol te vervullen heeft. Dit neemt niet weg dat Aedes blijft bijdragen aan een gedegen adviesregeling.

#### Algemeen

Om te beginnen betuigen wij onze instemming met een aantal belangrijke uitgangspunten die aan de brief van de minister ten grondslag hebben gelegen, zoals het streven naar een evenwicht tussen ruimte voor ondernemen enerzijds en de borging van het publieke belang anderzijds, de erkenning van de brede zorg voor het wonen waar corporaties voor staan en versterking van het intern toezicht.

Olympia 1, 1213 NS Hilversum  
Postbus 611, 1200 AP Hilversum  
Telefoon (035) 626 82 00  
Fax (035) 626 82 11  
E-mail [aedes@aedes.nl](mailto:aedes@aedes.nl)  
Website [www.aedesnet.nl](http://www.aedesnet.nl)  
KvK 40478218

Aedes is verheugd dat de minister samen met corporaties problemen wil aanpakken. Samen met een groot aantal maatschappelijke partijen staan wij voor belangrijke opgaven. Corporaties willen en kunnen hierbij het verschil maken. Zij hebben daarvoor echter ruimte nodig. Ruimte om lokaal de goede dingen te doen en de dingen goed te doen. Verheugd zijn wij dat de minister bevestigt dat corporaties een breed scala aan activiteiten moeten kunnen ontwikkelen wanneer dat in de lokale situatie nodig wordt geacht. Ook zijn we het eens met het uitgangspunt dat grote commerciële risico's moeten worden beheerst en beperkt. De wijze waarop dit nu in de brief (deelnemingen) is uitgewerkt, is voor ons echter onvoldoende duidelijk en geeft ons de indruk dat een aantal belangrijke maatschappelijke investeringen niet meer mogelijk zullen zijn. Ook verwachten wij dat financiering van projecten in integrale gebiedsontwikkeling lastiger zal worden door toenemende regelgeving waardoor het lastiger zal zijn partijen mee te krijgen. Daarover gaan we graag met de minister in gesprek.

Corporaties vragen natuurlijk geen onbegrensde ruimte. Integendeel: duidelijkheid is bij uitstek wat nodig is. Duidelijkheid over wat het publieke belang van goed en betaalbaar wonen is. Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in een duurzame omgeving, waar iedereen zijn of haar capaciteiten kan ontwikkelen. Duidelijkheid ook waar grenzen liggen, met goed toezicht ter bewaking daarvan. Aedes juicht het voornemen toe om te komen tot een krachtige autoriteit voor de uitoefening van dit toezicht.

#### Staatssteun

De brief van de minister behelst een aantal passages over de activiteiten van woningcorporaties in relatie tot Europese regelgeving, in het bijzonder met betrekking tot staatssteun. Als staatssteun merkt de minister aan de achtervangpositie van de overheid bij borging van leningen door het WSW en de sanerings- en projectsteun door het CFV (aangezien deze wordt uitgevoerd door een overheidsorgaan). De minister is hiervoor in gesprek met de Europese Commissie en geeft enkele lijnen aan waarlangs mogelijk overeenstemming kan worden bereikt. Aedes waardeert de actieve wijze waarop de minister afronding wil geven aan dit al jaren slepende dossier. Tegelijk maakt Aedes zich grote zorgen over de inhoudelijke lijn waarlangs deze overeenstemming zich lijkt te ontwikkelen.

Wij zijn het ermee eens dat onderscheid moet worden gemaakt tussen activiteiten die met en zonder staatssteun worden uitgevoerd. Ook hebben wij er begrip voor dat alleen staatssteun kan worden verstrekt voor de realisatie en verhuur van huurwoningen door woningcorporaties met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens van ca €648,-. Grote bezwaren hebben wij echter tegen het uitgangspunt dat 80% van de vrijkomende woningen tot dit huurprijsniveau dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal €28.400,-. De doelgroep van de volkshuisvesting is immers aanzienlijk groter. In grote delen van Nederland is het ook voor huishoudens met een aanzienlijk hoger inkomen niet mogelijk om zelfstandig in goede, betaalbare huisvesting te voorzien. Ook zal hierdoor de segregatie worden versterkt. Toewijzing van woningen met zo'n sterke nadruk op huishoudens met een maximuminkomen van ca. €28.400,- brengt ongewenste maatschappelijke effecten met zich mee. De minister neemt hiermee afstand van het universeel karakter dat het Nederlandse volkshuisvestingsbestel altijd heeft gekenmerkt: corporaties bieden huisvesting aan iedereen die dat nodig heeft, niet alleen aan kansarmen.

Ook om praktische redenen is een beperking van de doelgroep niet goed denkbaar.

Over toewijzing zijn lokaal op veel plaatsen afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeenten. Op basis van de voornemens van de minister zal een belangrijke inkomensgroep net

boven de genoemde inkomensgrens tussen de wal en het schip vallen, terwijl aan de huisvesting van die groep op lokaal niveau vaak groot belang wordt toegekend. De ervaring leert dat 20% van de vrijkomende woningen in bijvoorbeeld Amsterdam volstrekt onvoldoende is om urgenten, waaronder stadsvernieuwingskandidaten, te huisvesten. De stedelijke vernieuwing wordt daardoor aanzienlijk vertraagd. Conclusie: dit vergt lokale afspraken, geen landelijke normering.

Een dergelijke beperking van de doelgroep is van uit Europeesrechtelijk oogpunt niet nodig. Het is het recht van de lidstaten om diensten van algemeen (economisch) belang te definiëren. Bij het Verdrag van Lissabon is, op instigatie van Nederland, al in 2007 een protocol aangenomen dat dit uitgangspunt nogmaals bevestigt. Alleen in geval van een manifeste fout kan de Europese Commissie ingrijpen. In de kern gaat het om eventueel onterecht toegekende staatssteun. Daarbij is het echter goed de staatssteundiscussie in perspectief te plaatsen. Welbeschouwd gaat het om niet meer dan de achtervangpositie van de overheid bij borging van leningen. De waarde die deze achtervang vertegenwoordigt, is zeer beperkt, afgezet tegen de huur die corporaties in de markt laten liggen. In Europeesrechtelijke termen: er is geen sprake van overcompensatie. Een voornemen tot een ingrijpende wijziging van het stelsel is ook in dit opzicht buitenproportioneel.

Uw Kamer heeft zich herhaaldelijk uitgesproken tegen het hanteren van een inkomensgrens als voorgesteld. Wij doen een klemmend beroep op u om op dit onderdeel niet in te stemmen met de plannen zoals verwoord in de brief.

#### Autoriteit

Zoals gezegd is Aedes warm voorstander van goed georganiseerd publiekrechtelijk toezicht. Wij zijn ervan overtuigd dat integraal toezicht, dat wil zeggen financieel en volkshuisvestelijk toezicht in één hand, de kwaliteit en effectiviteit van het toezicht ten goede zal komen. Het voornemen om in dit verband te komen tot een Autoriteit juichen wij dan ook toe. Wel plaatsen wij een aantal stevige kanttekeningen bij de bevoegdheden waarmee deze in de plannen van de minister wordt bekleed.

In het rapport van de stuurgroep Meijerink wordt voorgesteld een aantal sanctiebevoegdheden exclusief bij de Autoriteit te beleggen. Het gaat hierbij om een aanwijzing, een last onder dwangsom en de benoeming van een (extern) toezichthouder. Zwaardere sancties (de bewindvoerder, het ontslaan van een Raad van Commissarissen en het verzoek aan de rechter een onderneming te ontbinden) zijn in het rapport van Meijerink voorbehouden aan de minister, uitsluitend op verzoek van de Autoriteit. De minister maakt hierin andere keuzes. Hij wil niet alleen de eerstgenoemde categorie sancties, maar ook de zwaardere sanctiebevoegdheden tot zijn bevoegdheid blijven rekenen. Aedes vindt dit een gemiste kans. In de eerste plaats wordt hiermee afbreuk gedaan aan de positie en het gezag van de Autoriteit. Tijdens eerdergenoemd rondetafelgesprek op 18 juni is al gesproken van een tandeloze tijger. Voorts vergroot de door de minister voorgestelde rolverdeling in dit verband het risico op incidententoezicht.

Een ander punt van kritiek betreft de vermenging van functies waarin de plannen van de minister voorzien. Naast het toezicht op corporaties zou ook project- en saneringssteun bij de Autoriteit worden belegd. Aedes acht een dergelijke vermenging van functies ongewenst. De steunfuncties zijn wezenlijk voor de stabiliteit van ons volkshuisvestingsstelsel. Dat wil echter

niet zeggen dat deze functie door of vanwege de overheid moet worden uitgevoerd. Vanwege de publieke inbedding wordt de steunfunctie bovendien als staatssteun beschouwd en vormt daardoor uit Europeesrechtelijk perspectief een risico.

Aedes stelt voor de steunfuncties bij een sectorinstituut onder te brengen, waarbij publieke regelgeving zorgt dat alle corporaties verplicht blijven hieraan mee te doen.

#### Regelgeving

Meer duidelijkheid is niet het zelfde als meer regelgeving. Op dit punt stemt de brief van de minister ons niet gerust. Op tal van terreinen wordt nieuwe regelgeving aangekondigd. Of het nu gaat om extra kwaliteits- of opleidingseisen aan commissarissen, over een maximering van het aantal toezichthoudende functies van commissarissen, over interne regels voor investeringen boven een nader te bepalen drempelbedrag of over voorwaarden waaronder corporaties verbindingen mogen aangaan. De toename van regelgeving die het gevolg zal zijn van de voornemens maakt dat de ruimte voor corporaties om datgene te doen waar zij voor staan, sterk kan worden beperkt. Dit zal de zo broodnodige aanpak van problemen in wijken en buurten naar onze stellige overtuiging niet ten goede komen. Wij pleiten er voor steeds kritisch te bezien of regelgeving uit het oogpunt van doelmatigheid gewenst is en of deze proportioneel is. Daarnaast moet steeds worden bezien of niet eenvoudigweg een verbetering van de huidige praktijk en werkwijze kan leiden tot een versterking van het stelsel en (bijvoorbeeld) vermindering van risico's. Wij verwijzen in dit verband specifiek naar de discussie rond signalen die in voorkomende gevallen in een betrekkelijk vroeg stadium al eerder door de financieel toezichthouder zijn afgegeven maar die niet tot ingrijpen hebben geleid.

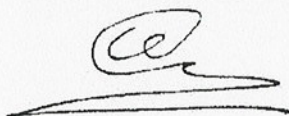
Aedes vraagt met klem uw aandacht voor een nodeloze verdere toename van regelgeving als gevolg van de plannen van de minister.

#### Tenslotte

Resumerend: Aedes heeft waardering voor de inzet van het kabinet om een aantal samenhangende onderwerpen ten aanzien van de relatie tussen overheid en corporaties voor de toekomst te regelen. Een aantal van de voorstellen in dit verband hebben dan ook onze instemming. Niettemin zijn er belangrijke punten van kritiek. Niet alleen op bovengenoemde punten, maar ook waar het gaat om bijvoorbeeld deelnemingen en de relatie tussen corporaties en gemeenten. Ook bestaat er op een aantal punten nog de nodige onduidelijkheid. Wij noemen hier de mogelijkheid voor corporaties om maatschappelijk vastgoed te realiseren, en de Wet op de maatschappelijke onderneming. In een later stadium komen we hierover graag met u in gesprek.

Ik wens u veel succes in het overleg met de minister op 1 juli aanstaande. Ik zal hierbij graag aanwezig zijn.

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties



ir. Marc Calon  
voorzitter