

Vergaderjaar 2014–2015

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 69

VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Vastgesteld 30 december 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 8 december 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de derde nota van wijziging inzake het wetsvoorstel Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstuk 33 966, nr. 15);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 1 december 2014 ter aanbieding van de derde nota van wijziging (Kamerstuk 33 966, nr. 15) en de integrale wettekst van het voorstel van wet inzake Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstuk 33 966, nr. 16);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstuk 33 966);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 1 december 2014 houdende de kabinetsreactie op het rapport Ver van huis van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties (Kamerstuk 33 606, nr. 13);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 november 2014 houdende antwoorden op vragen van de commissie over het hoofdrapport parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties (33 606, nr. 11);**
- **de brief van de voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties ter aanbieding van het rapport van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties (Kamerstuk 33 606, nrs. 3 t/m 10) (Kamerstuk 33 606, nr. 3).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

Voorzitter: Bisschop
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Bisschop, Fritsma, Karabulut, Knops, Van der Linde, Monasch, Schouten en Verhoeven,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 10.00 uur.

De **voorzitter**: Bij ontstentenis van de echte voorzitter en van de echte vicevoorzitter zal de commissie het vandaag met mij moeten doen als voorzitter. Ik heet iedereen van harte welkom bij dit uitvoerige overleg over de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en de kabinetsreactie op het rapport van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Allereerst heet ik de leden van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst welkom, vervolgens de Minister, de ambtelijke ondersteuning en uiteraard het publiek. In het bijzonder mag ik in het publiek ook de voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie, de heer Van Vliet, welkom heten. Ook een hartelijk welkom voor de kijkers van buitenaf.

Er is in totaal ruim drie uur spreektijd in eerste termijn opgegeven. Dat is stevig. Ik stel voor dat we ons in eerste termijn beperken tot twee interrupties in tweeën, een vraag en een vervolgvraag dus, zodat we uiterlijk om 22.00 uur dit overleg kunnen afronden. Morgenavond staat er nog een korte plenaire afronding gepland. Dat is het moment om eventuele moties in te dienen. Dat spaart vanavond weer tijd. Kunnen de leden zich in die gang van zaken vinden?

De heer **Van der Linde** (VVD): Die plenaire afronding is morgen dan in één termijn, neem ik aan.

De **voorzitter**: Inderdaad, in één termijn. Dan kunnen de leden even snel hun moties oplezen en kunnen we daarna weer verder.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik snap dat u zich zorgen maakt over de eindtijd, voorzitter, maar ik denk dat dat wel goed kan komen. Ik zou willen pleiten voor drie interrupties per Kamerlid in de eerste termijn.

De **voorzitter**: Ik heb niet de indruk dat velen daar bezwaar tegen maken. We zullen er drie interrupties in tweeën van maken. En dit was dan de eerste interruptie van de heer Verhoeven. Nee, hoor. Omdat we in de sprekersvolgorde de volgorde van de begrotingsbehandeling aanhouden, geef ik als eerste het woord aan mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Bof ik even met die volgorde. Het is een bijzondere dag. Vorige week hebben wij uitvoerig stilgestaan bij de resultaten van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Wij hebben het eindrapport Ver van huis besproken. Exorbitante salarissen, buitensporig zonnekoninggedrag, gegok met geld van huurders, commerciële avonturen, fraude, meined: wij hebben ons afgevraagd hoe dat allemaal heeft kunnen gebeuren met geld van huurders. Onder andere door verhuur van sociale huurwoningen, beschrijft de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. We hebben een waardevol debat gehad met de commissie. Net als de voorzitter van de commissie had ik liever gezien dat we eerst een separaat en volwaardig debat over dat rapport met de Minister zouden voeren, maar zoals dat gaat in een democratie dacht de meerderheid van de partijen iets anders over die procedure. Ik denk dat het toch waardevol kan zijn om, ook na dit debat, in het nieuwe jaar alsnog een volwaardig

debat te voeren met de Minister over al die boekdelen aan onderzoek en adviezen die de parlementaire enquêtecommissie heeft opgeleverd. Dit vraag ik omdat wij dat als parlement verdienen en ook omdat het zinvol is om hierover nader te spreken, bij voorkeur voor de invoering van de algemene maatregel van bestuur waarin nog een aantal punten uitgewerkt zullen worden door de Minister. Vindt de Minister dit sympathiek klinken? Een positief advies van zijn kant zal mijn collega-Kamerleden wellicht enorm motiveren om met een dergelijk verzoek in te stemmen. Vandaag bespreken we dus toch twee dingen met de Minister: de resultaten en de lessen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen. Bij beide punten staat centraal het functioneren van de woningbouwcorporaties. Voor de SP staat de huurder centraal, want daar gaat het allemaal om.

Eerst een terugblik op de resultaten van de parlementaire enquêtecommissie. Gelukkig herkent de Minister in de analyse van de enquêtecommissie dat het door diverse oorzaken in het stelsel is misgegaan, zo schrijft hij ons. De Minister wijst daarbij op de schaalvergroting, uitbreiding van het werkgebied en ongewijzigde wetten en regels sinds de verzelfstandiging in de jaren negentig. Het interne toezicht faalde, het externe toezicht faalde, et voilà, daar hadden we een Maseratidirecteur, Erik Diefstaal en 3 tot 10 miljard verlies aan maatschappelijk kapitaal, geld van de huurders.

Wat ik opvallend vind in de reactie die de Minister ons heeft gestuurd, is dat hij direct na het opsommen en het delen van de analyse overstapt op zijn wetsvoorstel. Ik zal daar uiteraard nog uitgebreid met vragen en opmerkingen op terugkomen, maar ik wil de Minister eerst de fundamentele vraag voorleggen wat hij de huurders en de Nederlandse belastingbetaler te zeggen heeft over de rol van de politiek en van de verschillende kabinetten sinds de verzelfstandiging en de bruteringsoperatie in de jaren negentig. Erkent de Minister dat er marktwerking is gezaaid en dat de oogst meer kapot heeft gemaakt dan ons lief is? Is de Minister ook bereid om een halfjaarlijkse rapportage, zoals de voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heeft verzocht, over de voortgang bij de aanbevelingen uit het rapport van de commissie aan de Kamer te doen toekomen?

We kunnen nu eenmaal niet in een paar maanden tijd herstellen wat in de afgelopen 30 jaar is kapotgemaakt. Als je denkt aan de parlementaire enquêtecommissie, denk je aan Vestia, ik refereerde er al even kort aan. Denk je aan Vestia, dan denk je aan het miljardendebacle. Denk je aan het miljardendebacle, dan denk je aan de Maseratiman. Denk je aan de Maseratiman, dan denk je aan Rochdale.

Minister van der Laan liet onderzoek doen door de inlichtingen- en opsporingsdienst van VROM. Hij zei dat er niets uit was gekomen. Vorige week stond het bericht in de krant dat de opsporingsdienst van VROM al zeven jaar op de hoogte zou zijn van het wangedrag van de baas van Rochdale. Hoe zit dat nu? Wij hebben destijds ook vragen gesteld over deze zaak. Toen heeft Minister van der Laan gezegd dat het was onderzocht en dat er geen signalen uit voort waren gekomen. Ik hoor graag een reactie van de Minister op het bericht dat vorige week in de krant stond. Dan Vestia zelf. Voor zover bekend heeft het huurders en de samenleving tot nu toe 2,7 miljard gekost. De teller loopt nog steeds, want een tweede sanering wordt niet uitgesloten. De totale omvang van de schade is dus nog onbekend. Heeft de Minister daar al een beter beeld van?

Inmiddels weten we ook, mede naar aanleiding van de beantwoording van vorige week, dat de afwikkeling van de problemen bij Vestia afhankelijk is van de rentestand. Wanneer was op het ministerie bekend dat de rentestand grote invloed heeft op mogelijk extra saneringssteun? Waar houdt de Minister rekening mee? Klopt het dat het kabinet de Kamer pas

heeft geïnformeerd over een extra bijdrage van 700 miljoen euro aan de sanering, toen de enquêtecommissie deze informatie boven tafel kreeg? Vorige week zei de voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting in maart 2013 een inschatting van het doorzakken meldde aan de Minister. Waarom heeft de Minister dat toen niet gemeld aan de Kamer? Was er bij de afkoop van de derivatencontracten in juni 2012 rekening gehouden met de langdurige lage rentestand? Zijn de problemen met de afkoop van derivaten eigenlijk wel opgelost of is het risico alleen maar vooruitgeschoven?

Door de afwikkeling van de derivatenportefeuille heeft Vestia veel langlopende leningen moeten aangaan. Het vervroegd aflossen van leningen door de verkoop van 30.000 woningen biedt geen oplossing, zo bleek vorige week.

Als je dat geld gebruikt voor het vervroegd aflossen van leningen, is er sprake van een boeterente. Die zit er dan ook nog eens bij en die moet ingelost worden. Als ze dus versneld aflossen, moet er een boeterente betaald worden aan de schuldeiser. Waarom worden er dan toch massaal sociale huurwoningen verkocht als dit niet bijdraagt aan een oplossing? Het klopt toch dat die leningen lopen tot 2060?

Vestia is een veelzeggend voorbeeld. Ik ga even terug naar het verleden, met een terugblik via de parlementaire enquête. Minister Donner wist in september 2011 dat Vestia in grote problemen zat. Zijn ambtenaren adviseerden hem om de volksvertegenwoordiging vertrouwelijk te informeren. Minister Donner legde dat advies blijkbaar naast zich neer. Hij stapte later op en werd vicepresident van de Raad van State. De nieuwe Minister, mevrouw Spies, moest puinruimen. Kan de Minister met de wetenschap van nu zeggen dat het toen gewoon verkeerd is gegaan met het informeren van de Kamer? Vindt de Minister dat de Kamer wel direct geïnformeerd had moeten worden? Kan de Minister zeggen dat het op zijn minst ongelukkig was dat de Kamer op deze wijze met de rug tegen de muur werd gezet met betrekking tot het oplossen van de problemen bij Vestia? Stel dat een dergelijk probleem zich weer voordoet – daar gaan we natuurlijk niet van uit; we gaan er met zijn allen vandaag en de komende weken voor zorgen dat het niet meer kan gebeuren – zal de Minister de Kamer met de nieuwe wet dan wel tijdig informeren? Zal de Minister dan ook verschillende scenario's aan de Kamer voorleggen?

Wat was de regierol van de Minister-President in het geheel? Klopt het dat premier Rutte en de rest van het kabinet voor het eerst pas bijna drie maanden later, op 2 december, via de ministerraad op de hoogte zijn gesteld? Waarom moest het vervolgens nog drie weken duren voordat de Kamer vertrouwelijk werd geïnformeerd door een telefoontje van Minister Spies?

De rol van de banken kan natuurlijk ook niet achterwege blijven. De grens van de zorgplicht is overschreden. Banken hebben zich gruwelijk verrijkt door de verkoop van giftige producten. Deelt de Minister deze mening? Ik heb vernomen dat de derivatenrichtlijn inmiddels is aangepast. Dat is heel goed. Het was ook noodzakelijk. Ik blijf me echter toch afvragen waarom ABN AMRO niet is vervolgd door het Openbaar Ministerie, terwijl de bank zowel van de Autoriteit Financiële Markten als van de Nederlandsche Bank een boete heeft gehad. Hoe kan het dat er geen aanknopingspunten voor vervolging zijn? We hebben het er vorige week in het debat ook over gehad. De parlementaire enquêtecommissie benadrukt dit punt ook. Ik vind het lastig om uit te leggen aan de huurders die nu geconfronteerd worden met de rekening, met hogere huren, omdat er saneringssteun nodig is. Ik krijg hierop graag een uitgebreide reactie van de Minister. We moeten natuurlijk ook niet vergeten dat heel veel corporaties het wel goed doen. Gelukkig maar. Het stelsel en het functioneren van de corporaties is door de politiek bedacht. Het is aan dezelfde politiek, aan ons en aan de Minister, om samen met gemeenten en huurders dat stelsel

te verbeteren voor de toekomst. Hopelijk kunnen we vanaf vandaag echt werken aan het verbeteren van de sociale volkshuisvesting. De Minister sluit zich aan bij een aantal punten die de enquêtemissie naar voren heeft gebracht. De enquêtemissie constateerde bijvoorbeeld een gebrek aan effectieve bijsturing en herbezinning. Ik vraag me dan af of het voorliggende wetsvoorstel die effectieve bijsturing en herbezinning biedt. Ik zie zeker dat er op een aantal punten sprake is van een aangescherpt toezicht en van duidelijkere regels. Wat de herbezinning, het organiseren van tegenmachten en -krachten en het verbeteren van de maatschappelijke legitimiteit betreft vraag ik me af of de Minister niet één belangrijk punt over het hoofd heeft gezien. Hij schrijft namelijk dat hij afwijkt van de aanbevelingen van de enquêtemissie als het gaat om de organisatie van het externe toezicht en de afbakening van de kerntaken. Daar kom ik zo nog op terug.

Hij vergeet hierbij echter een belangrijk punt van de enquêtemissie te benoemen, namelijk dat de huurder weer centraal moet komen te staan en dat zijn positie versterkt moet worden. Sociale volkshuisvesting moet weer van en voor de huurders worden. Zij zijn direct belanghebbend, betalen de hoogste rekening en hebben wat de SP betreft recht op democratische zeggenschap om de nodige tegenmacht te organiseren en de legitimiteit van de sector te waarborgen. De Minister schrijft op een gegeven moment wel dat hij een stevige positie van de huurders voorstaat, maar hij verandert nauwelijks iets aan de huidige situatie. De huurders hebben weinig echte invloed, laat staan inspraak en instemmingsrecht.

Kort gezegd maak ik uit de brief van de Minister op dat er een enorme angst voor de huurder is. Die zou de belangen niet goed kunnen afwegen, er zou een onlogische stapeling van beïnvloedingsbevoegdheden ontstaan en er wordt nog een aantal van dit soort redenen wordt genoemd om de huurders maar geen instemmingsrecht te geven op onderwerpen die belangrijk zijn voor henzelf, de corporatie en de gemeente. De huurder heeft en houdt informatierecht, adviesrecht en agenderingsrecht zoals nu al het geval is. Dat zijn belangrijke punten, maar het zijn nog geen echte mogelijkheden om mee te kunnen beslissen. Volgens de Minister moeten de belangen van de nieuwe en de huidige huurders behartigd door de gemeente. Hoe ziet de Minister dat voor zich wanneer de huurder geen plaats aan tafel heeft bij het maken van prestatieafspraken, wanneer het maken van die afspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders toch wel vrijblijvend is en wanneer de Minister een woonvisie en prestatieafspraken niet wil verplichten? Naar aanleiding van vragen over de nieuwe wet heeft de Minister eerder gesproken over een balans. Hij zei namelijk dat de balans met de huurder ook hersteld moest worden. Ik zie die balans niet. Ik zie een stelsel waarin in de afgelopen twintig jaar te veel is besloten over de hoofden van de huurders heen. Dat moet veranderen, maar de Minister houdt wat dit betreft koudwatervrees voor de huurder.

Ik zie echter ook wel een opening in de brief van de Minister, want hij schrijft tegelijkertijd – ik denk niet voor niets; misschien heeft hij wel geluisterd naar wat de Kamer en de parlementaire enquêtemissie daarover zegt – dat hij bereid is om te kijken naar voorstellen. De parlementaire enquêtemissie heeft zinvolle aanbevelingen gedaan, waar ik mij graag bij wil aansluiten. Geef de huurders als eerste een instemmingsrecht. Wij zullen hier samen met andere partijen voorstellen voor doen. We zullen wel meer voorstellen doen. Die zijn op dit moment nog niet in amendementen aan de Kamer voorgelegd, omdat we het nogal druk hebben gehad en omdat er nogal veel verzoeken liggen bij Bureau Wetgeving. Daar wordt dus heel hard aan gewerkt. Dan weet de Kamer dat alvast. Ik hoop dat een en ander voor de tweede termijn de Kamer wel bereikt.

Laat huurders dus meebeslissen over het beleid van de corporaties, fusies, grote eenmalige investeringen, het aangaan van verbindingen en de benoeming van bestuurders. Corporaties zijn er voor de huurder en niet andersom. Het geld is van de huidige huurders en de toekomstige. Zij zijn primair belanghebbenden en belangrijke stakeholders. Laat huurders daarom, ook namens woningzoekenden, meebeslissen over het huurbeleid, over huurverhogingen en over harmonisatie. Dat laatste wordt een steeds belangrijker instrument in handen van corporaties, zoals we hebben gezien. Zorg voor instemming vooraf in plaats van het achteraf uit te vechten. De Minister moet het toch met mij eens zijn dat het belangrijk is dat er beter overlegd wordt en dat er echt beïnvloedingsmogelijkheden zijn.

Naast het instemmingsrecht, stel ik voor dat minimaal een derde van de leden van de raad van toezicht bestaat uit huurderscommissarissen. Deze commissarissen worden door de huurders gekozen en kunnen door de corporatie niet geweigerd worden als het haar even niet goed uitkomt. Natuurlijk moeten deze commissarissen wel voldoen aan de gestelde criteria en kwaliteitseisen. Graag krijg ik hierop een reactie.

De enquêtecommissie stelde ook een interessante optie voor de huurdersraadpleging voor. Corporaties kunnen nu al vragen uitzetten bij hun huurders, maar het is geen wettelijke mogelijkheid. Ik wil die mogelijkheid graag opnemen in de wet. Huurdersorganisaties, corporaties zelf en gemeenten kunnen een huurdersraadpleging gebruiken voor het opstellen van beleid of kunnen deze inzetten in bijzondere gevallen. De huurdersorganisaties moeten worden versterkt. Ik zie graag dat huurdersorganisaties een informatiebevoegdheid en meldingsplicht krijgen, zoals gemeenten en corporaties. Ik besef dat ik meer van huurders vraag dan nu het geval is. Daarom moeten huurders beter ondersteund en professioneler worden. Mijn collega van D66 zal op dit punt nog voorstellen doen die op onze steun kunnen rekenen.

De band met de huurder en de gemeente zal sterker worden als corporaties geen mega- of gigaorganisaties meer zijn. Door de schaalvergroting werd alles steeds meer, steeds groter, met alle gevolgen van dien. Dat hebben wij gezien en dat schrijft de Minister ook. Schaalverkleining moet gestimuleerd worden. Hoe denkt de Minister dit te doen? Hoe denkt hij over de optie van defusie, zoals de parlementaire enquêtecommissie adviseert?

Huurders krijgen van het kabinet de mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten. De Minister heeft de nieuwe eigendomsvorm beschreven. Naar ik begrijp, gaat het daarbij om individueel bezit. Klopt dat, of is collectief bezit ook mogelijk? Wat gebeurt er als er betalingsproblemen ontstaan of als er ruzie is binnen de coöperatie? Wij hebben met een aantal leden van deze commissie afgelopen zomer een werkbezoek gebracht aan onder andere Duitsland. Daar bleek dat het in de praktijk lastig kan zijn. Je moet zaken heel goed regelen. Ik zou graag zien dat bewoners vooraf afspraken maken over hoe zij willen omgaan met misverstanden, escalatie et cetera. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Nu ik het toch heb over de wooncoöperatie, vraag ik de Minister hoeveel van deze coöperaties er naar zijn verwachting zullen worden opgericht. Kan hij daarvan een inschatting geven?

Niet alleen de positie van de huurder, maar ook die van de gemeente moet worden versterkt. Ik zei al dat een woonvisie en prestatieafspraken er standaard bij horen. Deze mogen niet vrijblijvend zijn, zeker omdat wij niet alleen landelijk, maar ook lokaal de positie, zeggenschap en democratische legitimiteit willen versterken. Op deze wijze zorg je ervoor dat alle gemeenten nadenken over de volkshuisvesting en dat huurder, corporatie en gemeente samenwerken en gezamenlijk plannen maken.

Ik kom op de kerntaken. Dit is misschien wel het punt dat het meest aan de orde is geweest in het debat afgelopen week. Ik denk dat het woord «kerntaak» nog nooit zo vaak is gevallen. Corporaties moeten terug naar

de kerntaken. Een groot deel van de wetten en regels die de Minister wil aanpassen, draait hierom, zodat het maatschappelijk vermogen gebruikt wordt waar het voor bedoeld is. Ik denk dat iedereen in de Kamer het daarover eens is. De aankoop van stoomschepen en dat soort gekke toestanden mogen in de toekomst niet meer. Toch is het belangrijk om met elkaar duidelijk te krijgen wat nu de kerntaken zijn. Wij moeten ook rekening houden met regionale verschillen. Iedereen is het erover eens dat de commerciële avonturen van woningcorporaties aan banden moeten worden gelegd en voor een groot deel onmogelijk moeten worden gemaakt: niet meer gokken met geld van de huurder en geen stoomschepen meer beheren als je daar geen verstand van hebt. Kan de Minister bevestigen dat het aankopen van schepen en het gokken met geld van de huurders via giftige financiële producten straks, na goedkeuring van deze wet, na aanpassing, verboden is en dus niet meer kan?

De Minister schrijft dat toegelaten instellingen in de toekomst de bank moeten verzoeken om hen als niet-professionele belegger te beschouwen, opdat een uitgebreidere zorgplicht van banken in werking kan treden. Betekent dit de facto dat banken die uitgebreide zorgplicht krijgen en dat het werken met giftige financiële producten dan ook verboden is? Ook de aangescherpte zorgplicht van banken en de plicht van corporaties om niet meer met dit soort giftige producten te werken, reken ik namelijk tot de kerntaken.

De kerntaak van de volkshuisvesting wil de SP niet te smal invullen. In die zin zijn er verschillen in hoe wij hiertegen aankijken en hoe de VVD hiertegen aankijkt. Het onderhouden, beheren en bouwen van sociale huurwoningen is een kerntaak, maar de grens hiervoor stellen wij niet bij de allerlaagste inkomens. De SP ziet hierbij ook voor de lage middeninkomens een rol weggelegd. Wij vinden het namelijk ontzettend belangrijk dat er geen segregatiepolitiek wordt gevoerd. Wij vinden gemengde en leefbare buurten en wijken heel belangrijk in ons volkshuisvestingsbeleid. Wij zien dat, hoeveel er ook wordt gepoogd om de problemen in sommige gebieden op te lossen, de markt simpelweg niet investeert in gebieden waar grote problemen zijn, omdat men er niet genoeg aan overhoudt. Gekoppeld aan de kerntaak voor herstructureringswijken en krimpgebieden ten behoeve van gemengde buurten en leefbare wijken, zien wij bijvoorbeeld 5% tot 10% aan niet-«diensten van algemeen economisch belang»-taken of een stukje commercieel dat moet worden toegestaan ten behoeve van die kerntaken en ten behoeve van gemengde buurten en leefbare wijken. Dat geldt dus voor middeldure huurwoningen. De SP ziet die woningen niet primair als commerciële woningen. Dat zijn ze ook niet, zeker wanneer je toetst of daar wel of geen markt voor is. Als dat niet het geval is, is het dus ook niet niet-DAEB. We weten allemaal hoe het zit in de herstructureringswijken. We weten ook allemaal hoe het zit in krimpgebieden.

Bij een aantal zaken wordt vaak gesteld dat het moet van Europa. Maar is dat wel zo? De beantwoording van de enquêtecommissie in het debat bracht mij aan het twijfelen door de zin: het is belangrijker dat wordt beschreven wat de kerntaak is dan wat er daadwerkelijk op de lijst staat. Ook Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk hebben geen ingewikkelde splitsingen. Zij hanteren ruime percentages voor nevenactiviteiten of niet-DAEB. Graag wil ik op dit punt een reactie van de Minister. In het regeerakkoord van de huidige coalitie staat dat woningcorporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publieke belang in hun werkgebied. Het publieke belang gaat toch verder dan alleen de allerlaagste inkomens? Anders zou het betekenen dat we echt terug moeten naar vroeger en dat we ons alleen maar richten op de allerlaagste inkomens. Volgens mij gaat het over meer dan dat.

Ik wil een aantal voorwaarden van mijn partij, de SP, voorleggen waaruit blijkt hoe wij dat voor ons zien en hoe wij denken dat zo'n ingewikkelde

splitsingsoperatie, naast de zaken die ik net al noemde, voorkomen kan worden. De eerste voorwaarde om nevenactiviteiten goed te keuren, is natuurlijk dat de kerntaken prima op orde zijn. Dat moet gewoon goed zijn. Dat moet een dikke, vette 8 zijn.

De tweede voorwaarde is dat nevenactiviteiten verband houden met de kerntaken van de corporatie. De bouw en exploitatie van een buurthuis in een wijk met voornamelijk huurwoningen voldoet aan die eis, maar de bouw en exploitatie van een schouwburg niet. Een sportveldje tussen de woningen kan in principe wel, maar een topsportcentrum niet.

De derde voorwaarde betreft de proportionaliteit. 5% of 10% van de investeringsruimte kan gebruikt worden voor nevenactiviteiten, mits het gaat om maatschappelijk nuttige nevenactiviteiten. 50% is te veel. Ik weet dat het is voorgekomen; de Minister zegt dat ook. Daar moeten we vanaf. Als je miljarden van je investeringsruimte aan dit soort zaken besteedt, dan is dat niet goed. Maar een beperkt deel in relatie tot je kerntaken, om een maatschappelijke doelstelling te realiseren, moet mogelijk zijn. De risico's moeten daarbij natuurlijk redelijk verdeeld zijn. De corporatie moet verstand hebben van wat zij doet. Met het debacle van de SS Rotterdam wisten we: dit gaat fout. Toch werd het goedgekeurd. Daar moeten we vanaf.

Verder moet er natuurlijk draagvlak zijn onder degenen die het aangaat, de huurders. Ook dat moet worden getoetst. Wat vindt de Minister van deze vijf voorwaarden? Is deze methode niet veel makkelijker, werkbaarder, minder bureaucratisch, goedkoper en beter voor iedereen? De beste manier om woningen binnen de kerntaak, zoals de Minister die omschrijft, te laten vallen, is natuurlijk het stimuleren van huurverlaging, zeker gezien de grote betaalbaarheidsproblemen. Dat kan de Minister toch zeker niet ontkennen? De liberalisatiegrens komt per 1 januari aanstaande te liggen op € 710. Wat gaat de Minister eraan doen om zo veel mogelijk huurwoningen onder die grens te houden? Welke mogelijkheden worden huurders, corporaties en gemeenten geboden? Wat doet het kabinet om een splitsing te voorkomen en huren betaalbaar te houden en te maken? Mocht er toch worden overgegaan tot die ingewikkelde splitsing, en zeker als er wordt overgegaan tot die juridische splitsing, kan er een wildgroei aan dochterondernemingen ontstaan. Heel slimme mensen hebben de risico's daarvan omschreven als het weglekken en doorzakken van maatschappelijk kapitaal. Woningvennoten mogen op hun beurt ook weer dochtermaatschappijen hebben. De Minister begrenst het helemaal niet, ook al staat het stellen van grenzen in het wetsvoorstel juist centraal. Het is ook een van de hoofdlijnen van het enquêterapport waarover de Kamer het unaniem eens is. Ik hoor graag van de Minister waar die grens op het aantal dochterondernemingen ligt en tot welke grens het toezicht adequaat kan plaatsvinden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik luister met heel veel belangstelling naar de goede afwegingen van mevrouw Karabulut. Wat vindt zij echter van het volgende voorbeeld? Een corporatie heeft redelijk wat geld in kas. Die corporatie kan met die cashflow twee dingen doen. Als een corporatie dat geld niet nodig heeft omdat het goed gaat met haar kerntaken, kan ze besluiten om in de toekomst de huren te verlagen. De cashflow wordt dan wat kleiner, maar dat geeft in de ogen van die corporatie niet omdat het goed is voor de huurders. Een corporatie kan ook besluiten om die extra opbrengsten te blijven binnenhalen en te investeren in haar niet-DAEB-gebied. Welke keuze zou de SP binnen haar toetsingskader maken?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat is natuurlijk helemaal afhankelijk van de lokale omstandigheden en de keuzes die men lokaal maakt. Ik zou gaan voor de huurverlaging. Ik ga ervan uit dat wij het in de toekomst zo kunnen regelen dat huurders samen met de gemeente en de corporatie die keuze kunnen maken. Dit is wel een voorbeeld waarmee ik niet zo heel

veel kan, want er zal lokaal een andere afweging worden gemaakt als er sprake is van andere lokale omstandigheden. Maar het moge duidelijk zijn dat de betaalbaarheid van wonen voor mij centraal staat. We spreken vandaag niet alleen over aanpassing van de wetten en de regels, want dit hangt, zoals de Minister zelf schrijft, een-op-een samen met de andere kabinetsvoorstellen. Die liggen ons heel zwaar op de maag, zeker die inkomensafhankelijke huurverhogingen van het kabinet.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik deel die keuze, maar ik stelde mijn vraag niet in de laatste plaats omdat er, doordat wij die ruimte hadden geboden, zo veel mogelijkheden waren voor corporatiedirecteuren die kwaadwillend waren of te grote risico's namen. Die directeuren zeiden: wij gaan het geld toch commercieel investeren. De hoogleraren hebben opgeroepen tot een grens van 10%, omdat anders al het geld dat vrijkomt, bijna in zijn geheel in commerciële activiteiten zou kunnen worden gestopt. Wij delen de opvatting dat een cultuuromslag alleen niet voldoende is en dat het daarom heel belangrijk is om echte grenzen te stellen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Zeker. Daarom stellen we bij verschillende onderdelen ook echt grenzen. Ik denk dan niet alleen aan het toezicht, maar ook aan de regels. Ik sprak over 10%, maar dan denk ik wel aan krimpgebieden waar dat nodig is om de leefbaarheid op peil te houden. Natuurlijk moet je een rem zetten op commerciële bestedingen, want die zijn niet de kerntaak van een corporatie. Ik heb dan ook altijd gezegd dat je dit moet bezien in relatie tot de kerntaken. Als een corporatie er, zoals in het voorbeeld van de heer Monasch, een potje van maakt en alleen maar commerciële investeringen doet, dan moeten we zeggen dat dat niet kan en niet mag. Zo moeten we dat regelen.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut vervolgt haar betoog.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wij zijn het er als Kamer over eens dat het toezicht echt anders moet dan de Minister zich voorstelt. De Minister schijnt het volkshuisvestelijk deel van het toezicht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport neer te willen leggen. Het financiële deel brengt hij onder bij zijn eigen ministerie. Dan controleert het ministerie waar de volkshuisvestelijke ambities worden verwoord, dus ook de financiën op diezelfde ambities. Velen hebben daarover gesproken, inclusief de Algemene Rekenkamer. Vele voorbeelden tonen ook aan dat juist de koppeling tussen volkshuisvestelijke prestaties en financieel toezicht heeft ontbroken en dat we een onafhankelijke autoriteit nodig hebben, een financiële autoriteit die ook de volkshuisvestelijke toets doet, naast uiteraard de rol van de gemeenten met tanden. Vindt de Minister het vermengen van ambities en het controleren van de financiën die daarmee gepaard gaan, wel een zuivere keuze? Is het risico dan niet dat wederom de ambities belangrijker worden dan het toezicht? Die onafhankelijkheid vindt mijn fractie belangrijk. Ik diende in 2012 een amendement in om te komen tot één integrale toezichthouder volkshuisvestelijk en financieel toezicht bij één onafhankelijke instantie. Ik begrijp dat de collega van D66 op dit punt ook met een amendement komt. Daar zal ik met veel interesse naar kijken, maar ik wil ook graag een reactie van de Minister op dit punt.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting wil ik in tegenstelling tot de Minister niet opheffen. Ik zou het willen omvormen tot een waakhond die van de politiek nu ook de tanden krijgt om te bijten wanneer dat nodig is. De Minister wil het volkshuisvestelijk toezicht van 380 corporaties uitvoeren met tien fte's. Dat lijkt mij een heel belangrijk punt in het hele debat over de vraag hoe je dat toezicht moet organiseren. Tien fte's op honderden corporaties en een belangrijk taak! De Minister zal het toch met mij eens zijn dat dat belachelijk weinig is en volstrekt ontoereikend. Op dit punt heb

ik geen voorstellen gezien van de Minister, maar misschien vergis ik mij, want ik zie hem ja knikken. Ik hoor straks graag van hem op welke wijze de capaciteit wordt uitgebreid. Als de Minister bedoelt dat hij de mensen die nu voor een deel bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting zitten, toewijst aan zijn eigen ministerie en dat hij daarmee een uitbreiding bereikt, dan snapt de Minister dat ik daar niet intrap. Het gaat mij echt om een extra uitbreiding van de capaciteit, want die is hard nodig.

Ik pak even de brief erbij, want ik heb niet al mijn punten helemaal uitgeschreven. Ik heb nog een vraag over het werkgebied. Om het werkgebied van corporaties te bepalen, schrijft de Minister dat gemeenten gedurende één jaar gezamenlijk voorstellen kunnen indienen bij de Minister tot het vormen van een woningmarktregio. De Minister zal daarbij een aantal criteria hanteren. Aan wat voor criteria denkt de Minister dan? Het kabinet acht het niet wenselijk om in dit wetsvoorstel een verplichting tot defuseren op te leggen. Dan wil ik de Minister toch iets vragen. Was dat in het voorbeeld van Vestia niet veel beter geweest? Waarom lijkt de Minister de deur op dat punt dicht te gooien?

Dan kom ik bij het versterken en professionaliseren van het interne toezicht, de governance in het volkshuisvestelijk toezicht, waar ook de beloning en integriteit onder vallen. De Minister past op een aantal punten de wet aan en maakt de wet ook scherper en strakker. Zo hoort het ook. Toch werd vorige week, precies in de dagen dat wij in de Kamer spraken over alle schandalen, waaronder de topsalarissen, bekend dat de topsalarissen van de corporatiebestuurders weer waren gestegen. Geen enkele corporatiebestuurder is minder gaan verdienen. Bestuurders verdienen in sommige gevallen meer dan 40% meer dan de norm van de wet die nog van kracht moet worden. Slechts vier van de 17 bestuurders voldoen aan de norm, die bijna € 149.000 is. Een corporatiedirecteur uit Almere verdiende twee ton.

Dan te bedenken dat de koepel van woningcorporaties, Aedes, de onderhandelingen voor de cao van de medewerkers ondertussen heeft afgebroken. Vindt de Minister dit acceptabel? Ik denk het niet. Ik vernam via de media dat de Minister daarover gisteren iets gezegd zou hebben in de media en dat hij het veroordeelt. Daar ben ik het van harte mee eens. Wat gaat de Minister doen? Ik heb een voorstel: laat de salarissen van de bestuurders onder de cao vallen. Ik denk dat het, gekoppeld aan het idee van de Minister om de corporatiebestuurders mogelijk langer dan acht jaar te laten zitten, heel gezond is als wij zeggen: niet doen alsof dat een apart soort wezens zijn, breng ze onder de cao. Zo ontstaat er een natuurlijke band en een verband met de rest van de medewerkers. Dat zal het hele salarisniveau goed doen, vooral dat van de bestuurders. Graag ontvang ik een reactie van de Minister op dit punt.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb dat persberichtje van de FNV over de salarissen ook gelezen; ik geloof niet dat je het een onderzoek kunt noemen. Die mensen verdienen meer dan de norm die we hebben gesteld, maar we zitten ook nog met zijn allen in die afbouw van zeven jaar. Doen die mensen iets wat niet mag volgens mevrouw Karabulut?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als je zo'n belangrijke publieke functie hebt en er al jarenlang een debat over gaande is, en als je weet dat je huurders steeds meer huur moeten betalen, dat er steeds meer via de huurder binnenkomt, dat die huurder het moeilijker heeft, dat er schandalen in de sector zijn en dat daar steeds meer aan bijgedragen moet worden, vind ik het onbegrijpelijk dat de salarissen blijven stijgen. Al mag het wettelijk misschien: ik vind dat het niet moet kunnen. Daarom zou ik het heel goed vinden als Aedes zegt: oké, we gaan we weer onderhandelen en onze inzet zal daarbij inderdaad zijn dat onze directeuren gewoon onder de cao komen te vallen, want dan kunnen wij goed onderhandelen, dan kunnen wij aan de medewerkers vragen om iets in te leveren en dan zullen wij het

goede voorbeeld geven. Daar gaat het namelijk om, zo zeg ik tegen de heer Van der Linde: het goede voorbeeld geven.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb het er moeilijk mee dat directeuren van woningcorporaties die zich keurig aan de wet houden hier de maat wordt genomen. Als mevrouw Karabulut iets anders wil, moet ze met initiatiefwetgeving komen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat zal ik ook zeker niet laten. Ik zal op dit punt een motie indienen en ik kan ook alvast aankondigen dat ik op dit punt, met steun van de VVD, zo begrijp ik...

De heer **Van der Linde** (VVD): Nee.

Mevrouw **Karabulut** (SP): ... tot een initiatief zal komen.

De **voorzitter**: Dat zullen wij afwachten. Mevrouw Karabulut vervolgt haar betoog.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Tot mijn vreugde is in de wet wel opgenomen dat directieleden, bestuurders en toezichthouders vooraf een verklaring moeten voorleggen waarin ze aantonen dat ze integer zijn en dat ze bijvoorbeeld nooit voor een financieel-economisch delict veroordeeld zijn. Dat was een amendement van ons in 2012 en dat staat nu in de wet. Daar ben ik blij mee. Ook het openbaar maken van de nevenfuncties van zowel bestuurders als commissarissen staat in de wet, conform een ander amendement. Het wordt verder uitgewerkt in de algemene maatregel van bestuur, die een zware voorhang krijgt. Dat betekent dat we hem uitgebreid gaan bespreken in de Kamer. Heel veel punten in het wetsvoorstel worden nader uitgewerkt bij algemene maatregel van bestuur. Komen die punten in één keer naar de Kamer? Op welke termijn kunnen we ze verwachten? Klopt het dat dit via de zware voorhang gebeurt?

Ik heb nog een aantal vragen over de versterking van de taakinvulling van de accountant. De enquêtecommissie heeft aanbevolen om toegelaten instellingen aan te wijzen als zogeheten «organisaties van openbaar belang». De Minister schrijft ons dat het Ministerie van Financiën een onderzoek zal starten naar dit begrip, waarin bekeken zal worden of corporaties daaronder vallen. Wanneer krijgt de Kamer van de Minister hiervan een voortgangsrapportage, of wanneer krijgt zij in ieder geval te horen of en hoe hiermee omgegaan zal worden?

De transparantie en het vergroten van de controleerbaarheid is ook een heel belangrijk punt. Er wordt geschreven dat gemeenten en huurdersorganisaties op basis van de jaarrekening inzicht zullen krijgen in de vermogenssituatie van een toegelaten instelling. Zij kunnen inzicht verkrijgen in de borgingsmogelijkheden van het WSW voor de financiering van de investeringsvoornemens van een toegelaten instelling of van een door de toegelaten instelling uit te voeren investeringspakket. Mijn vraag hierbij is: «kunnen» of «zullen»? Hoe zit dit? Moeten gemeenten en andere hier actief om vragen of is dit een procedure die standaard wordt ingevoerd? Ook dit wordt nader uitgevoerd bij algemene maatregel van bestuur, zo begrijp ik.

Een ander punt betreft het borgingsstelsel. Ik begrijp dat de Minister gaat kijken naar de mogelijkheid van het WSW als hoeder van de borg. Ook op dit punt hoor ik graag wanneer wij de resultaten van de studie kunnen verwachten.

Ik kom tot slot te spreken over het punt van de mogelijkheid om te kunnen experimenteren met andere vormen binnen het stelsel of los van het stelsel; dat is een van de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie. De Minister schrijft dat hij gaat kijken naar mogelijkheden

voor het omvormen van kleine toegelaten instellingen tot coöperaties of verenigingen binnen of buiten het stelsel. Ik vind dat op zich superinteressant, maar dat moet dan wel binnen het stelsel van de Woningwet. Zou hieronder het oprichten van een gemeentelijk woningbedrijf kunnen vallen, ook binnen de Woningwet?

Ik zet dus op een aantal punten vraagtekens bij de nieuwe wet. Ik zie echter ook kansen. Ik heb er een aantal genoemd. Er zit een aantal goede punten in. Er moeten wat verbeteringen komen op het punt van de huurdersinspraak, de kans om toezicht te verbeteren op een onafhankelijke manier en het maken van een sterke en gezonde huursector van en voor huurders. In het interruptiedebatje kwam al ter sprake dat deze wet niet los is te zien van het beleid waar deze coalitie, gesteund door partijen als D66, ChristenUnie en SGP, toe hebben besloten. Dat stelt de Minister zelf ook. De invloed van de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gezorgd voor enorme huurstijgingen. De huurinkomsten stegen de afgelopen jaren gemiddeld met bijna 5%. De gemiddelde onderhoudslasten daalden daarentegen juist. Steeds meer mensen zitten in de knel en kunnen hun huur niet betalen. Er is ook minder gebouwd. Daar blijft het niet bij. Deze week komen we er nog nader over te spreken, maar de wijziging van het beleid wat betreft de huurpunten kan niet onbesproken blijven. In juli zullen veel huurders een andere huurprijs krijgen omdat de WOZ-waarde, de marktwaarde en de gewildheid van een gebied, zwaarder meegerekend gaan worden in de doorrekening van de huren. Uit verschillende doorrekeningen is nu al gebleken dat in sommige gebieden dit echt desastreuus zal uitpakken. In Amsterdam vermindert het aantal sociale huurwoningen van 58% naar 26%. Een derde van de sociale huur zou verdwijnen. Is dat de bedoeling? Is het echt de opzet van het kabinet, van VVD en PvdA, om die sociale huursector op deze wijze de nek om te draaien en het echt op bepaalde gebieden onmogelijk te maken dat gewone mensen er gaan wonen? Ik sprak laatst met een taxichauffeur die ook woont in Amsterdam. Ik kom de laatste tijd te veel mensen tegen die in huurwoningen wonen en zeggen dat de huren stijgen. Dat geldt ook voor de mensen met de allerlaagste inkomens. Het loopt echt de spuigaten uit. Als wij zo doorgaan, dan woont er straks geen normaal mens meer in de wat populairdere gebieden in Amsterdam. Op welke manier gaat de Minister er met zijn novelle voor zorgen dat huurders erop vooruit gaan in plaats van erop achteruit? Ik roep de Minister op, en dat heb ik al vaker gedaan: stop de uitverkoop van de huursector.

Ik wacht even met mijn verdere betoog want het is wat onrustig naast mij. Ik ben bijna klaar, collega's.

De **voorzitter**: Ik denk dat de emotie toeslaat, mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat zal het zijn. Misschien worden zij enthousiast over het idee om de sociale huursector betaalbaar te maken. Dat is namelijk een ander voorstel dat ik wil voorleggen aan de Minister.

Ik wil graag van de Minister weten of hij op zijn minst bereid is om ervoor te zorgen dat niet-geliberaliseerde huurwoningen met meer dan 142 punten, niet naar de niet-DAEB-taak of de woningvennoot hoeven, ook niet als de huur dus tijdelijk boven de huurliberalisatiegrens ligt.

Het mag duidelijk zijn dat deze punten tezamen, met de kerntakendiscussie en de huurdersinspraak en -zeggenschap, voor mijn fractie zwaar zullen meewegen in ons eindoordeel over de herziene Huisvestingswet. Ik hoop dat de Minister daarmee rekening zal houden.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Afgelopen week hebben wij een indringend debat met de enquêtecommissie Woningcorporaties gehouden. Ik ga niet alle stoomboten en sinterklazen herhalen, maar ik wil wel enkele belangrijke punten aanstippen.

De verontwaardiging in de samenleving is groot. Ik krijg de misstanden niet uitgelegd op straat of per e-mail. Het is schandalig dat bestuurders na fraude en wanbestuur zo gemakkelijk weggelopen, en soms ook nog met een afkoopsom. Als de betrokken corporaties zelf geen juridische stappen ondernemen, zou de toezichthouder dat moeten doen. Heeft de Minister zicht op de lopende juridische procedures en vooral op de volledigheid ervan? Het is in het belang van de vele goede, integere corporaties en in het belang van de hele woningmarkt om zo snel mogelijk schoon schip te maken. Is de Minister tevreden over de bereidheid van corporaties om die stappen te nemen?

Maar fraude en overmoed zijn slechts de voorkant van het probleem. De schandalen mogen niet afleiden van het wezenlijke probleem, en dat is de uit het oog verloren oorspronkelijke taak van sociale huisvesting. In plaats van goedkope woningen hebben de corporaties veel te luxe gebouwd, ook boven de grens van € 700. We leken het er vorige week over eens dat de politiek zich dat in de eerste plaats zelf moet aanrekenen. Na de bruteringsoperatie is de sector met een onduidelijke missie op pad gestuurd en in de twintig jaar daarna is die missie niet of nauwelijks aangescherpt. Wij kunnen hier nu het verschil maken. Vorige week bespraken we de enquête, deze week bespreken wij de novelle bij de Herzieningswet toegelaten instellingen. Ik wil hier ingaan op een aantal onderwerpen die zowel in de enquête als in de novelle aan de orde komen.

Laat ik dan beginnen met het voor ons belangrijkste thema. Dat is de kerntakendiscussie, dus het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB. De enquêtecommissie gaat op dit punt aanzienlijk verder dan de Minister: niet-DAEB is niet doen en niet-DAEB moet worden afgestoten. Tegelijkertijd leek de enquêtecommissie een iets langer DAEB-lijstje te hanteren dan de Minister. Hoe kijkt de Minister tegen deze aanbevelingen aan? Komt zijn begrip van DAEB overeen met dat van de enquêtecommissie? Ik stel ook maar de vragen die ik vorige week aan de commissie heb gesteld. Wat zouden de gevolgen zijn van verplichte afstoting? Wat doet dat met prijzen op de vastgoedmarkt? Kun je een sporthal eigenlijk wel verkopen? En als dat lukt, wat gebeurt er dan met de opbrengst? De commissie hekelde juist de hoeveelheid liquiditeit in de sector. Die wordt natuurlijk niet beter als een corporatie plotseling, zeg, 50 miljoen op de rekening krijgt.

De VVD ziet natuurlijk het liefst een sociale huursector zonder toeters en bellen. Maar juist dit soort marktwerkingsaspecten geven voor ons de doorslag om te kiezen voor het systeem van scheiding binnen de corporatie, met een zware variant, de juridische scheiding, en een lightversie, de administratieve scheiding.

De afgelopen weken zijn wij werkelijk platgelobbyd om in deze kerntakendiscussie water bij de wijn te doen. Ik begrijp een aantal van die geluiden. Ik begrijp de Drentse woningcorporatie die even niet meer weet hoe het verder moet met de herstructurering van woningen uit de jaren vijftig. Ik begrijp de corporatie in Limburg die bezit moet slopen om aan een krimppoging te voldoen. Zulke projecten kunnen niet uit. Ik ben dan ook blij dat de Minister meer ruimte daarvoor heeft gemaakt via de markttoets.

Maar ik begrijp niet de lobby om extra woningen te bouwen op plaatsen waar er eigenlijk geen vraag naar is. Als een commerciële projectontwikkelaar geen brood ziet in netto aanwas, waarom zou je die dan willen laten bouwen door een corporatie? Ik begrijp evenmin de lobby om corporaties volledig te laten concurreren op de markt voor vrije huur. Sommige gebieden in Nederland zijn volledig afhankelijk van woningcorporaties. Dat is het probleem. Dat is niet de oplossing.

De heer **Knops** (CDA): De heer Van der Linde vraagt waarom je in gebieden waar marktpartijen niet bereid zijn om te bouwen, de woningcorporaties dan wel die taak zou geven.

De vraag die dan aan de heer Van der Linde gesteld kan worden, is of hij dan accepteert dat er in dat soort gebieden een soort zichzelf ontwikkelende waarheid gaat ontstaan, waarbij er bepaalde categorieën niet meer worden aangeboden, ondanks dat er vraag naar is, omdat er lagere rendementen zijn en dat daardoor de krimp en alle politiek die daarmee samenhangt zichzelf versterkt.

De heer **Van der Linde** (VVD): In dit wetsvoorstel zit een marktoets en dat betekent dat als commerciële partijen niet instappen en er toch iets moet gebeuren – dan denk ik met name aan herstructurering – corporaties dat op dat moment zelf kunnen doen. Dat lijkt mij een prima waarborg. Als ik echter kijk wat er de afgelopen twee weken bij ons in de mailbox is gestroomd, dan zie ik de meest waanzinnige voorstellen. Zo is er een serieus voorstel van een provincie om corporaties volop te laten concurreren in de vrije huursector. Dat is nou precies wat we niet willen. Je wilt die afhankelijkheid van de corporaties niet. En je wilt die verstoring op die woningbouwmarkt niet.

De heer **Knops** (CDA): Volgens mij raken we hier een punt. Ik denk dat niemand voor die verstoring is. Die verstoring is namelijk juist waarom er een scheiding moet worden aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB. In sommige woningbouwgebieden is echter geen sprake van een verstoring omdat marktpartijen de zaken niet oppakken. Dan ligt de vraag op tafel of we dan maar moeten accepteren dat er niets gebeurt of, zoals die provincies, ik denk met reden omkleed, hebben aangegeven, dat er wel iets zou moeten gebeuren en dat je in zulke gebieden ook meer ruimte zou kunnen bieden aan corporaties. Dat is een terechte vraag en dat heeft ook alles te maken met of je de krimp wilt remmen – tegenhouden lukt niet – of dat je die juist versterkt door een eenzijdig woningaanbod neer te leggen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Daar hebben we nu juist die markttoets voor. Die corporaties kunnen het dan wel. Wat ik echter heel erg proef achter die lobby is dat corporaties niet aan die scheiding willen. Een corporatie in een krimpgebied kan zichzelf prima juridisch scheiden en mag dan eigenlijk al die niet-DAEB-activiteiten weer gaan doen.

De heer **Verhoeven** (D66): Tijdens het debat van vorige week was de commissie heel duidelijk over hun redenering over geen enkele activiteit buiten de kerntaken. Tijdens het debat zei de voorzitter van de commissie: als je iets wilt doen in een bepaald gebied, als daar een maatschappelijke opgave ligt, als daar een grote taak ligt op het gebied van leefbaarheid, dan is dat een politieke keuze en niet de keuze van een corporatiedirecteur. Daarom zei de commissie: doe gewoon 0% buiten de kerntaken, en als er wat moet gebeuren, moet de politiek dat maar regelen. Waarom heeft de VVD-fractie niet voor die scherpe lijn gekozen, maar voor wat schimmigere lijn tussen kerntaken en niet-kerntaken?

De heer **Van der Linde** (VVD): Die lijn is om te beginnen haarscherp. Wat de heer Verhoeven bedoelt, is dat de enquêtecommissie de VVD misschien weleens rechts ingehaald zou kunnen hebben. Nogmaals, de VVD wil het liefst een corporatiesector zonder toeters en bellen, maar onze vrees is dat je met een verplichte afstoting van het vastgoed een klein drama krijgt op die markt. Ik hoop dat de Minister daarop wil ingaan. Verplichte afstoting betekent dat er de komende tien, vijftien jaar ongelofelijk veel vastgoed zou moeten worden afgestoten. Dat betekent een permanente druk op de markt. Die neem ik niet voor mijn rekening.

De heer **Verhoeven** (D66): Mijn vraag was of de commissie de VVD niet verstandig heeft ingehaald en niet zozeer rechts- of linksdenkend. De VVD zegt als antwoord op die vraag: dat doen we met het oog op marktverstoring. Is voor de VVD het feit dat sommige gebieden in dit land wel afhankelijk zijn van woningcorporaties en dat ook zijn geweest – wat niet per se een schande hoeft te zijn – geen enkele overweging? Is het alleen maar die marktverstoring waar zij problemen mee heeft, of zit er ook nog een sociale invalshoek in, een invalshoek waarbij gekeken wordt naar bepaalde gebieden in dit land waar heel grote problemen zijn die echt niet door de markt kunnen worden opgelost?

De heer **Van der Linde** (VVD): Daar heeft de heer Verhoeven natuurlijk wel een punt. Met die herstructurering kom je echt wel in de knel als je op de zuivere lijn gaat zitten.

Mijn beeld is dat dit wetsvoorstel een goede middenweg is tussen het geluid van de enquêtecommissie en het draagvlak in de samenleving. Zijn er dan nog praktische knelpunten of problemen met de administratieve lasten? Laten we daar dan over praten. Ik zie weinig in andere, totaal nieuwe ideeën, zoals Wonen 6.0. Een grens van 10% niet-DAEB zegt niets over de risico's die een corporatie op zich neemt.

Het komt ook niet tegemoet aan de eis van Brussel. Bovendien zorgt het ervoor dat corporaties bewust bezig blijven met marktverstoringen activiteiten. Ik hoop dat de Minister hier ook nog op in wil gaan.

Dan kom ik op het toezicht. De VVD was vorig jaar kritisch over het idee om een externe toezichthouder direct onder de Minister te plaatsen. Je mist dan een aantal waarborgen voor de onafhankelijke taakuitoefening. Bovendien wordt de verleiding wel erg groot om de Minister voor allerlei operationele ditjes en datjes naar de Kamer te laten komen. Uiteraard is de Minister aanspreekbaar en verantwoordelijk, maar laat dat vooral een verantwoordelijkheid voor het systeem en voor het beleid zijn.

De enquêtecommissie komt met een voorstel voor een integrale toezichthouder, althans een toezichthouder die vier taken op zich zou moeten nemen. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Is dit voorstel voor hem aanvaardbaar, inclusief het idee om deze toezichthouder geheel onafhankelijk te maken, een zbo dus? De VVD heeft moeite met zelfstandige bestuursorganen; dat weet de Minister als geen ander. In deze sector is de verdwijnendriehoek van zeggenschap en verantwoordelijkheid toch al te groot.

Het andere deel van het externe toezicht, het toezicht op volkshuisvestelijke prestaties, komt bij de gemeenten te liggen. De VVD vindt dat logisch omdat de gemeenten straks ook die prestaties afspreken. Woningplanning behoort geen Haagse exercitie te zijn, maar lokaal maatwerk. Maar hoe voorkomen we nu dat er weer zo'n innige, kleffe relatie ontstaat tussen wethouder en corporatiebestuurder? We horen te veel verhalen over wethouders die hun begrotingsprobleempjes parkeren bij corporaties. Dat begint met een telefoontje over een paar wipkippen en eindigt met een sporthal of erger. De enquêtecommissie wil de gemeente zelfs inspraak geven op leefbaarheidsuitgaven. Is de Minister het met mij eens dat het hek dan echt van de dam is?

De heer **Knops** (CDA): Uit de inbreng van de heer Van der Linde leid ik niet zo heel veel vertrouwen in de wethouders in dit land af. Is het voorliggende voorstel juist niet goed? De gemeente krijgt immers een actieve rol en het wordt niet beperkt tot de wethouder. De gemeenteraad wordt er juist bij betrokken, waardoor het probleem dat de heer Van der Linde schetst, zich niet gaat voordoen, althans de kans daarop wordt veel kleiner.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik hoop het van harte. Dit was een van de grote problemen uit het verleden. De enquêtecommissie wil de gemeente

ook invloed geven op leefbaarheidsuitgaven. Dan komen die wipkippen weer langs.

De heer **Knops** (CDA): In het verleden was de rol van de wethouder echt schimmig, want hij had formeel geen rol. Hij zat daardoor in achterkamertjes te overleggen. De gevallen die de heer Van der Linde schetst, waren problemen van de gemeenten die bij de corporaties werden neergelegd. Vervolgens werden er allerlei projecten opgezet die vanaf het begin niet renderend waren. Maakt de discussie over de wipkippen, of wat dan ook, juist geen onderdeel uit van de prestatieafspraken die in het openbare debat met de gemeenteraad besproken worden? Daarmee gaat mission creep toch veel meer tot het verleden behoren? Zou de heer Van der Linde daar niet veel positiever over kunnen zijn?

De heer **Van der Linde** (VVD): Op het risico af dat we hier alleen maar over wipkippen gaan praten, wil ik ze toch even als voorbeeld houden. Als een corporatie zelfstandig besluit dat er een wipkip moet komen, dan kan een corporatie daartoe overgaan. Maar als de wethouder dat aan de corporatie opdraagt, moet hij zich afvragen of het niet op zijn eigen begroting thuishoort.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Met een aantal projecten is het toch juist misgegaan vanwege de politieke sturing en de opdrachten vanuit Den Haag? Vervolgens heeft het interne en externe toezicht gefaald. Dat kwam door de wijze waarop het toezicht was georganiseerd en door ontbrekende regels. Met andere woorden: als we dat helder gaan omschrijven en tegenmachten organiseren via gemeenten én huurders, dan kunnen we dat soort onwenselijke keuzes voorkomen. En waar het wel noodzakelijk is om die kerntaken uit te voeren kun je ze juist realiseren, maar dan wel democratisch, van onderop en goed gecontroleerd.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik denk dat wij het erg eens zijn over het idee dat de gemeente een centrale rol krijgt en dat daarmee problemen worden voorkomen. We moeten ons echter wel realiseren dat een aantal van die grote problemen uit het verleden niet uit Den Haag zijn gekomen, althans niet als opdracht uit Den Haag. Wij hebben verzaakt de missie scherp te stellen. Het stoomschip bijvoorbeeld was een aangelegenheid die met name binnen de gemeente speelde en waarbinnen de gemeente een centrale rol had.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Maar die werd ook goedgekeurd door de Minister.

De heer **Van der Linde** (VVD): De Minister die er op dat moment zat, wist ervan, maar het was wel een probleem binnen de stad. Maar goed, we zijn het eens over de koers. Laten we vooral de gemeenten in positie brengen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het was de Minister die het goedkeurde. Wanneer wij de Kamer erop aanspraken om de regels te veranderen, om in te grijpen, keek de Kamer weg. Wij moeten ook vandaag durven uitspreken dat die verantwoordelijkheid er ligt. Hoor ik de heer Van der Linde nu zeggen dat het inderdaad belangrijk is om de kerntaken scherp te omschrijven, het toezicht goed te organiseren en vervolgens de gemeenten, maar ook de huurders in stelling te brengen, als het gaat om besluiten over dat soort lokale activiteiten?

De heer **Van der Linde** (VVD): Over de huurders hebt u mij nog niet gehoord, maar voor de rest geloof ik dat het wel klopt. Ik ben wat minder enthousiast over de huurders, maar daar kom ik zo op.

De **voorzitter**: De heer Van der Linde vervolgt zijn betoog.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat is wel mijn concrete vraag, dus ik zou daar wel graag antwoord op willen.

De **voorzitter**: Dan moet u de eerstvolgende interruptie daarop richten, denk ik.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik ben nu op bladzijde 3 van in totaal zes bladzijden.

Voorzitter. Het is cruciaal dat de gemeente inzicht heeft in de investeringscapaciteit van een corporatie. Corporaties komen wel heel makkelijk weg met de bewering dat er geen geld meer is, door bijvoorbeeld de verhuurderheffing. We geven Rotterdam-Zuid nu een bijzondere status. Ziet de Minister daardoor ook extra investeringen in Rotterdam-Zuid?

De enquêtecommissie stelt voor om de verslaggeving van de corporaties verder te uniformeren. Wij zouden daarmee een stap verder willen gaan.

De Algemene Rekenkamer heeft vorig jaar gepleit voor open data, zodat iedere belangstellende kan data minen in de cijfers van corporaties. Ook de VNG heeft om dat inzicht gevraagd. Aedes heeft een eerste stap gemaakt met een benchmark. Is de Minister bereid om de financiële cijfers, die straks heel uniform worden aangeboden aan de nieuwe woonautoriteit, ter beschikking te stellen als open data, bij voorkeur real time? Die transparantie moet haast wel heilzaam werken, zeker als er allerlei slimme consultants gaan meekijken.

Dan over intern toezicht. Intern toezicht is niet de vooruitgeschoven post van het externe toezicht. De raad van toezicht zorgt ervoor dat er een heldere, strategische visie wordt gevolgd, dat er wordt nagedacht over de behoefte in de markt en welke risico's daarbij kunnen worden genomen, dat de bestaande voorraad effectief wordt beheerd, dat projecten goed worden gemanaged en dat de directie jaarlijks wordt beoordeeld. Alleen een intern orgaan, de raad van commissarissen, kan deze taak vervullen. Extern toezicht is meestal ex post en dus te laat om verkeerde investeringen te ontdekken.

Dat vraagt nogal wat van commissarissen. Het is de vraag of het gevraagde ook wordt geleverd. De enquêtecommissie maakt indringend duidelijk hoe onwetende commissarissen dachten dat hun taak al werd ingevuld door die externe toezichthouder. Een boterbriefje van een toezichthouder, een Minister of een ambtenaar bleek voldoende voor het afvinklijstje.

Veel raden van commissarissen missen cruciale kennis en vaardigheden. De vaardigheid om complexe contracten te beoordelen is beperkt aanwezig. Dat geldt zowel voor financiële contracten als voor overeenkomsten over bouwprojecten. Projectontwikkelaars gaan graag met corporaties in zee vanwege het gemitigeerde risico, maar dat vergt een extra wakend oog van de commissarissen. Je hebt een raad nodig met bijvoorbeeld een goede praktijkjurist en een doorgewinterde accountant, om maar iets te noemen. Mijn vraag aan de Minister is: hebben we daar nu voldoende grip op?

Ik lees in het nieuwe artikel 25 en verder van de nieuwe Woningwet over governance en over welke dubbelfuncties niet toelaatbaar zijn, maar hoe gaan wij een evenwichtige samenstelling en dus vernieuwing van al die raden bereiken? Hoe staat het met de initiatieven binnen de sector zelf? Ik heb de Minister al eens gevraagd naar het initiatief binnen de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, VTW, voor een register van toezichthouders. Daarover was er blijkbaar gesteggel binnen de branche. Komt dat nu toch van de grond? Zo niet, wil de Minister zelf de sector dan op een andere wijze enthousiasmeren?

In het onderzoek komt het WSW er niet goed vanaf, maar er is intussen wel veel gebeurd. Het WSW heeft een nieuwe leiding gekregen en werkt

met een systeem van credit ratings, om individuele risico's bij corporaties te kunnen beoordelen. Dat is een grote vooruitgang.

De enquêtemissie heeft tal van observaties over het WSW en ideeën over het toezicht, maar daarbij blijft de rijksoverheid de belangrijkste achtervang. De garantie van de rijksoverheid is op dit moment nauwelijks begrensd. Die komt boven op de exposure die het Rijk toch al heeft op de woningmarkt, via de Nationale Hypotheek Garantie, startersleningen en staatsdeelnemingen. Financiële risico's kunnen nog steeds worden doorgeschoven van de corporatie naar de sector, naar het WSW en uiteindelijk naar de rijksoverheid. 86% van de corporatieleningen wordt verstrekt door de Bank Nederlandse Gemeenten, die zijn triple-A-status ontleent aan de overheidsaandeelhouders.

De VVD wil te zijner tijd een fundamenteel debat hebben over de structuur. Wij begrijpen het nut van een overheidsгарantie, maar vragen ons af of we die niet moeten begrenzen tot een bepaald maximum of tot de allergeedkoopste woningen. Als gemeenten nu zo veel invloed krijgen of zo dicht op de projecten zitten, is het dan niet verstandig om de financiële prikkels daar ook neer te leggen? Je zou de positie in de derde schil kunnen inruilen voor een first loss, dus in de eerste schil. Maakt het daarbij uit dat het WSW is overgestapt van projectfinanciering naar balansfinanciering?

De enquêtemissie adviseert de kring van financiers van de sector te verbreden tot institutionele beleggers. Kan de Nederlandse Investeringsinstelling, de NII, hierbij een rol spelen? Wil de Minister naast de al lopende beleidsdoorlichtingen een aantal opties laten onderzoeken, zodat wij in het voorjaar, als de AMvB's aan de orde zijn, hierover een debat kunnen hebben? De VVD is beslist niet uit op cowboymaatregelen, maar wel uit op goede prikkels in het systeem.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik hoor de heer Van der Linde zeggen dat hij een fundamenteel debat wil. Volgens mij is het fundamentele debat vandaag. Dat voeren we nu. Gaat de heer Van der Linde er vandaag ook voorstellen voor doen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Nee. Het WSW wordt verder geregeld in de AMvB's. Deze worden in het voorjaar voorgehangen. Dat lijkt me bij uitstek het moment om erover te praten.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Dat klopt. We zullen de AMvB later bespreken. Bijna alle inbreng in dit debat gaat echter over die AMvB. De Minister heeft niet voor niets de concept-AMvB al naar ons gestuurd. Deze is gewoon integraal onderdeel van dit debat. Ik vind het dus een beetje raar dat de heer Van der Linde zegt dat we een fundamenteel debat moeten gaan voeren. Volgens mij moeten we dat vandaag doen en moet hij vandaag met voorstellen komen over wat hij precies voorstaat, zodat de Minister weet wat hem te doen staat.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik kan vandaag geen AMvB's amenderen; dat kan alleen in het voorjaar, omdat we er dan over praten. Daarom leg ik nu mijn vragen neer, zodat we er in het voorjaar een debat over kunnen hebben.

Ik heb nog een laatste punt over het WSW. In de wettekst ontbreekt nog een haakje naar het publieke toezicht op het WSW. Dat is nu alleen contractueel geregeld en dat betekent dat het zich onttrekt aan parlementaire controle. Gezien de conclusies van de enquêtemissie vinden we dat onwenselijk. Ik zal vandaag een amendement indienen om dat, op zichzelf kleine, puntje te herstellen.

Dan kom ik op de positie van de huurders. Daar heb ik vorige week al het nodige over gezegd. Toen heb ik ook gezegd dat de betrokkenheid van huurders goed is voor het draagvlak van de corporatie. De VVD zet echter

wel vraagtekens bij alle ideeën die er de afgelopen week over naar voren zijn gebracht. Er zit spanning tussen de belangen van zittende huurders en die van andere groepen. Dan bedoel ik natuurlijk mensen op de wachtlijst. Ik zag op Twitter dat ik met teksten hierover geen vrienden maak, dus ik zal het nog iets preciezer neerzetten. De VVD heeft er geen vertrouwen in dat, om eens een voorbeeld te noemen, een Amsterdamse huurdersvertegenwoordiging waarin met name hoogopgeleide scheefwonders zitten, zal bijdragen aan minder scheefwonders in Amsterdam. Er wordt me ook iets te gemakkelijk gedacht over alle kosten die hiermee gepaard gaan. Ik heb bij het debat echter ook gezegd dat we openstaan voor ideeën die wel bijdragen aan een focus op de kerntaken. Als er concrete voorstellen liggen, zullen we die daarop beoordelen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Werkelijk waar, ik begrijp dit niet. De heer Van der Linde maakt echt een karikatuur van de huurder. De huurder weet heel goed wat nodig is om meer sociale en betaalbare woningen voor elkaar te krijgen. Die zegt namelijk al jaren: investeer in betaalbare woningen en voorkom dat de huren torenhoog worden. Dat wil de huurder. De huurder wil dat dit soort schandalen voorkomen worden. Hij heeft echter nooit een stem gehad. Hij heeft nooit ergens mee kunnen instemmen. Ja, via de VVD-kiezer op de manier die zijn partij voorstaat en via de SP-kiezer op de manier die onze partij voorstaat. De huurder heeft echter nooit daadwerkelijk inspraak gehad op het beleid van de corporatie op gemeentelijk niveau. Bij belangrijke beslissingen heeft de huurder nooit een stem gehad, maar hij heeft wel de rekening gepresenteerd gekregen. De heer Van der Linde zegt wel dat hij een beetje gaat kijken, maar hoever is de VVD-fractie bereid om te gaan? Op welke wijze wil zij de positie van de huurder verstevigen? Ziet zij bijvoorbeeld iets in ons voorstel om de huurder instemmingsrecht te geven bij fusies?

De heer **Van der Linde** (VVD): De huurder weet heel precies wat hij wil; dat is helemaal geen probleem. Mijn probleem is dat de huurdersvertegenwoordiging straks niet bestaat uit de kerndoelgroep, maar uit een groep die heel anders in elkaar steekt. De Woonbond draait dat zelfs om. Hij is er juist bang voor dat er minder hoogopgeleiden in de huurdersvertegenwoordiging komen. Ik wil het geluid van de doelgroep heel graag vertegenwoordigd zien. Mevrouw Karabulut heeft mij gevraagd waar ik dan wel mee wil instemmen. Ik heb haar voorstel nog niet op schrift gezien. Ik ben zeker niet voor rechtstreeks gekozen commissarissen. We hebben daar vorige week ook gesproken. Die mogelijkheid past niet in de governance in Nederland, waarin men collegiaal besluit. Die zie ik dus niet zitten. Aan invloed op fusies zie ik ook nog wel wat nadelen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ja, ja, het is moeilijk, moeilijk, moeilijk, lastig, lastig, lastig, maar ondertussen mogen ze wel de huur opbrengen en een hogere huur ophoesten. Waar haalt de heer Van der Linde het toch vandaan dat de huurdersvertegenwoordiging zo eenzijdig samengesteld zou zijn? Op basis van welk onderzoek of welke gesprekken beweert hij dat in vredesnaam? Het is rechtstreeks het gevolg van het beleid van de afgelopen decennia. Het kabinet met de VVD erin verergert de situatie alleen maar, waardoor de wachtlijsten langer, langer en langer worden. Dat is niet aan de huurder te wijten. Wil de heer Van der Linde in ieder geval dat punt terugnemen? Het is een direct gevolg van het beleid en niet de verantwoordelijkheid van de huurder. Die verantwoordelijkheid, zo is mij duidelijk geworden, wil de VVD, na alle schandalen, het wegstreken van de politiek, het falen van de bestuurders en de verdamping van miljarden aan maatschappelijk kapitaal, nog steeds niet aan. Ik vind dat echt een grof schandaal.

De heer **Van der Linde** (VVD): Wij hebben midden jaren negentig 26 miljard gulden afgezonken in de woningcorporaties. Dat is een bewuste keuze geweest in het kader van de bruteringsoperatie. Wij geven jaarlijks 3,3 miljard euro uit aan huurtoeslag. Daar komt ook wat voor terug. Dat is de verhuurdersheffing; dat is ongeveer de helft daarvan. Dat zijn substantiële middelen. Die hebben wij ingezet om mensen met een kleine portemonnee aan een woning te helpen. Wij zien nu dat diezelfde woningen voor een te groot deel gebruikt worden door mensen met een hoger inkomen. Dat valt die mensen niet te verwijten. Het is een beleidsfout die wij hier hebben gemaakt. Daar gaan we wat aan doen. Vanuit dat perspectief moet je dit beoordelen. Ik wil dus best met mevrouw Karabulut praten over bepaalde instemmings- of adviesrechten – die bestaan overigens voor een gedeelte al – maar ik heb geen zin om dat heel zwaar op te tuigen.

De VVD wil de woningmarkt zien als een normale markt met vraag en aanbod. Zo'n markt komt er natuurlijk niet als sociale huisvesters zich met al hun maatschappelijk kapitaal en allerlei overheidsgaranties begeven op een markt voor grote en duurdere huizen. In Nederland woont een op de drie mensen in een sociale huurwoning. In Denemarken is dat een op de vijf, in Frankrijk een op de zes en in Duitsland een op de zestien. Wetend dat wij hier bijdragen aan de wetsgeschiedenis, wil ik nog eens helder neerzetten welk publiek belang wij aan het regelen zijn met deze novelle. Woningcorporaties dienen te zorgen voor fatsoenlijke woningen voor mensen met een kleine portemonnee. Alle discussies over DAEB en niet-DAEB, leefbaarheid en kostenbeheersing zijn daarvan afgeleid. Hoe klein een kleine portemonnee is en hoe fatsoenlijk een fatsoenlijke woning is, zal ongetwijfeld nog jaren onderwerp van debat zijn. De VVD heeft daarbij een heldere positie: sociale huisvesting is onmisbaar, maar niet voor een op de drie Nederlanders.

Ik wil namens de VVD nog een bijzonder woord van dank uitspreken voor de betrokkenheid van alle ambtenaren bij dit dossier. Geen moeite was hun het afgelopen jaar te veel om mee te denken en varianten uit te schrijven en uit te rekenen. Ik vermoed zomaar dat dit tot vannacht is doorgegaan. Veel dank daarvoor.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik heb het even op me laten inwerken en wil graag terugkomen op een punt dat de heer Van der Linde eerder maakte. Hij verdedigde de salarissen van de topbestuurders, die heel vaak ver boven de normen van de Wet normering topinkomens uitstijgen. Waarom verdedigt de VVD-fractie die? Juist dat gegraai is toch een van de misstanden in de corporatiewereld die we moeten aanpakken?

De heer **Van der Linde** (VVD): Nu wordt mij van alles in de mond gelegd waar ik niet heel blij van word. De VVD heeft ingestemd met de Wet normering topinkomens voor de bestuurders. De VVD heeft ook ingestemd met een staffel van de Minister. Je moet natuurlijk niet hebben dat elke kleine woningbouwcorporatie meteen aan het maximum zit. Dat ziet er allemaal keurig uit. Vervolgens hebben we met zijn allen afgesproken – dat staat in de wet – dat wij zeven jaar nemen om mensen op dat niveau te brengen. Dan moeten we niet piepen dat mensen de komende zeven jaar nog boven die norm zitten. Het moet wel langzaam terug. Vorige week hadden we het over een persbericht waarin de FNV zeventien corporaties bij de kop heeft gepakt. Ik weet helemaal niet op basis waarvan, maar ik had niet het idee dat het een aselechte steekproef was. Nu gaan we met zijn allen weer roepen dat het graaiers en boeven zijn. Het zijn geen graaiers en boeven. Ze houden zich gewoon netjes aan de wet.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik hoor het echt met stijgende verbazing aan, hoor: «het zijn geen graaiers en boeven». Het gaat om mensen die drie

ton verdienen. Terwijl huurders in een economische crisis zitten en nauwelijks geld hebben om rond te komen, zit u gewoon nog steeds die graaiers te verdedigen. Het mag wel conform de overgangsregeling zijn, maar de Wet normering topinkomens gaat natuurlijk veel te laat in. We zitten in een overgangperiode, dus mensen nemen het ervan en gaan door met zelfverrijking. Nu zegt de VVD-fractie dat we daar niet over moeten piepen. U moet er wel over piepen, mijnheer Van der Linde! Nogmaals, dat gegraai is een van de grote problemen waardoor de corporatiewereld vergiftigd is. Het zou de VVD-fractie sieren om dat te erkennen en zich veel harder uit te spreken tegen die graaiers, want dat zijn het wel degelijk.

De **voorzitter**: Ik hoor er geen vraag in, maar de heer Van der Linde mag reageren als hij wil.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik bepaal zelf wel waar ik over piep. Tegen de tijd dat wij de volledige rapportage van de Minister krijgen, zullen wij kritisch bekijken of er inderdaad een teruggang in salarissen is. Als dat niet het geval is, hebben wij een heel andere discussie. Die voer ik echter niet op basis van een pamfletje van de FNV.

De **voorzitter**: De heer Van der Linde heeft zijn betoog afgerond. Ik geef graag het woord aan de heer Knops van het CDA.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Een belangrijk wetsvoorstel ligt voor. Het heeft wat tijd nodig gehad, met verschillende Ministers. Het ging zelfs via de Eerste Kamer terug. Vandaag kunnen we er dan toch over spreken. Wat mij betreft is dit een wetsvoorstel dat de checks-and-balances in de sector moet herstellen en dat we moeten zien als groot onderhoud van het stelsel, dat toch nog wel door iedereen gedragen wordt. Het is net als bij bouwen: je moet een goede fundering hebben. Daar kun je op verder bouwen. Als die fundering tekortkomingen vertoont, moet je die oplossen om te voorkomen dat het hele stelsel in elkaar dondert. Onze fractie is altijd voorstander geweest van de corporatiesector zoals we die kennen, uiteraard niet met de schandalen, maar wel vanuit het idee dat een corporatie een maatschappelijke onderneming is en onderdeel uitmaakt van de samenleving. Daarin ligt een rol voor huurders, bijvoorbeeld voor degenen voor wie de corporaties het doen, maar ook een rol voor gemeenten. Sinds de jaren negentig zien we dat het stelsel een eigen weg is gegaan die ervoor zorgde dat de misstanden konden ontstaan die we hebben gezien. Laat ik er volstrekt helder over zijn. Die misstanden, waarbij bestuurders geen enkele norm meer kenden, waarbij er is geprofiteerd met geld van huurders, waarbij commissarissen hebben zitten slapen en waarbij mensen niet hebben gedaan wat van hen verwacht mocht worden, hebben ertoe geleid dat de enquêtemissie waarover we vorige week spraken is ingesteld en dat er grondig onderzoek is gedaan. Als je op je laat inwerken wat daar uitkomt, is dat schokkend. Mensen zijn gewoon helemaal van het pad geraakt en hebben niet meer voor ogen gehad wat ze zouden moeten doen. De kwetsbaarheden van het stelsel die aan bod zijn gekomen, moeten we proberen te repareren. Daarom is deze novelle ontzettend belangrijk. De primaire taak van de woningcorporaties, het huisvesten van mensen met een smalle beurs, is door een aantal corporaties uit het oog verloren. Marktprincipes zijn gaan overheersen in de jaren dat vastgoed, wat je ook aanraakte, rendeerde. De verleidingen waren groot om als corporatie met heel andere dingen bezig te zijn. De Minister heeft aangegeven dat hij hoopt dat er brede overeenstemming over en breed draagvlak voor dit voorstel zal zijn in de Kamer. Dit debat kan daaraan een bijdrage leveren. Ook de enquêtemissie heeft met haar aanbevelingen en conclusies een bijdrage geleverd. Ik zeg

mevrouw Karabulut na dat het wat op elkaar gedrukt is. Ook enkele amendementen van onze hand zijn nog niet helemaal gereed door het tempo waarin dit zich allemaal moest afspelen.

Maar ik ben in ieder geval blij dat de resultaten van de enquêtecommissie eerst besproken zijn met de Kamer en dat we de uitkomsten hier kunnen bespreken. Mijn inbreng is een soort gecombineerde inbreng over de uitkomsten van de enquêtecommissie afgezet tegen de voorliggende novelle.

Ik wil een aantal punten aan de orde stellen: de cultuuromslag in de sector, het werkerrein van corporaties, het regionale werkgebied, het toezichtstelsel, de invloed van huurders, de woonvisie en de prestatieafspraken en de resultaten van de parlementaire enquêtecommissie. Dat zijn mijn blokjes, voorzitter, maar er mag tussendoor geïnterrumped worden. Dat is geen punt.

De **voorzitter**: Dat bepaalt de voorzitter, hè.

De heer **Knops** (CDA): Maar goed, mocht u de draad kwijtraken, dan kunt u altijd teruggrijpen op mijn blokjes.

Ik kom op de cultuuromslag. Net zoals de enquêtecommissie begin ik mijn inbreng met de noodzakelijke cultuuromslag in de sector. De enquêtecommissie heeft hier heel rake woorden over gezegd, namelijk: «De commissie realiseert zich dat cultuurverandering weliswaar beïnvloed en uitgelokt kan worden met wet- en regelgeving, maar dat een echte omslag in denken en handelen primair vanuit de sector zelf moet komen.» Ik ben het daar hartgrondig mee eens. De cultuuromslag is de meest noodzakelijke verandering in de sector. Tegelijkertijd kun je een cultuuromslag nooit bereiken door alleen te zeggen dat het moet gebeuren. In de kaders zullen een aantal dingen moeten veranderen. Deze wet kan de corporaties in de goede richting dwingen, met alle maatregelen die worden voorgesteld. Ook de enquêtecommissie heeft een aantal aanbevelingen gedaan die in combinatie ertoe kunnen leiden dat de cultuuromslag ook een voedingsbodem krijgt.

De enquêtecommissie dringt aan op het verplicht stellen van de governancecode. Middels het aangenomen amendement-Van Bochove/Berndsen was al vastgesteld dat de governancecode voor iedere toegelaten instelling zou gaan gelden. We zien nu dat de regering ervoor gekozen heeft om slechts bepaalde delen van de governancecode in de wet vast te leggen. Wat ons betreft zou de kracht van die code zijn dat die integraal wordt nageleefd. Het is niet juist als, zoals we eerder bij codes gezien hebben, sommigen die wel naleven en anderen niet. Degenen die het niet doen, waren ook vaak degenen die grote problemen veroorzaakten. Door het vastleggen van bepalingen in de wet wordt de kracht van de code versterkt. Als dat niet wordt gedaan, kan dat leiden tot een ongewenste en onwerkbare situatie. Stel dat er bepalingen over de code dienen te worden toegevoegd, dan moet de Minister hierover met de Kamer in overleg treden. Het besluit om nu slechts delen van de code vast te leggen, roept daarom vragen op. Graag wil ik een reactie van de Minister op dat punt.

Onze fractie heeft altijd al gepleit voor het verplicht stellen van visitaties. We zijn dan ook blij dat dit nu in de wetgeving wordt verwerkt. We zouden echter ook graag zien dat benchmarks verplicht worden gesteld. Aedes heeft recentelijk de resultaten van haar eerste benchmark gepresenteerd. De grote verschillen tussen woningcorporaties zijn hierdoor zichtbaar geworden. We spreken hier over salarissen en allerlei andere zaken, maar het zou goed zijn om een en ander integraal te beoordelen. Misschien nog wel opvallender is dat 15% van de woningcorporaties niet heeft meegewerkt aan deze benchmark. Dat laat nogmaals het gebrek aan verantwoording van sommige corporaties zien. De verplichtstelling van

benchmarks kan leiden tot een beter inzicht in de doelmatigheid en doeltreffendheid van woningcorporaties.

We zouden ook graag zien dat de «fit and proper»-test die nu wordt voorgesteld bij het aantreden van bestuurders en toezichthouders, ook tussentijds kan worden ingezet, als een tussentijdse beoordeling. Graag wil ik hierop een reactie van de Minister.

Ik kom op het werkterrein van corporaties. In de novelle wordt gepleit voor een splitsing tussen het werkterrein van woningcorporaties en diensten van algemeen economisch belang en diensten die daar niet toe behoren. Op deze manier ontstaan er DAEB-werkzaamheden en niet-DAEB-werkzaamheden. Deze twee terreinen dienen volgens het wetsvoorstel van elkaar te worden gescheiden c.q. te worden gesplitst. Tot de DAEB-werkzaamheden worden het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen gerekend. De indeling van de laagste inkomenscategorieën verandert op basis van de novelle Herzieningswet. Zo mag 10% van het totaal aan sociale huurwoningen worden toegewezen aan huurders met een inkomen van € 34.678 tot € 38.000. Onze fractie heeft eerder positief gereageerd op deze verhoging naar € 38.000, omdat vooral de groep lage middeninkomens hiermee gediend is. Die groep kan immers eerder worden voorzien van adequate huisvesting.

Ik kom op het maatschappelijk vastgoed. Op de lijst van toegestane activiteiten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed is een heel aantal zaken vermeld waarin wij ons grotendeels kunnen vinden. Wat we echter niet begrijpen, is dat zaken die essentieel zijn voor de leefbaarheid in kleinere kernen en kwetsbare wijken, zoals basisscholen, ontbreken. Wij zouden graag zien dat de bouw van basisscholen aan de lijst DAEB-activiteiten wordt toegevoegd. Met name voor krimpgebieden is het van belang dat woningcorporaties kunnen deelnemen aan de bouw van basisscholen. In krimpgebieden worden basisscholen namelijk vaak ondergebracht in grotere complexen, waar bijvoorbeeld vroeger naschoolse opvang in zat of misschien nog een gemeenschapshuis, waardoor ze een heel belangrijke drager worden voor zo'n kern. Ook de doelgroep van de woningcorporaties heeft daar baat bij.

Ik zeg er overigens wel gelijk bij dat de bouw van basisscholen staat in de lijst van toegestane activiteiten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed van de Europese Commissie. De Europese Commissie heeft geoordeeld dat vanuit taak- en risicobeperking deze taak wel als een DAEB-taak door een woningcorporatie mag worden geïnterpreteerd. Is de Minister bereid, de bouw van basisscholen toe te voegen aan de lijst toegestane DAEB-activiteiten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed?

De heer **Monasch** (PvdA): Op zichzelf is dit een sympathiek voorstel, maar het is dan wel belangrijk dat we gemeenten kunnen vragen om de huur te garanderen voor de economische levensduur van dat gebouw. Als de wethouder na tien jaar constateert dat die school niet meer nodig is, dan blijft die corporatie in een krimpgebied zitten met een gebouw dat weleens twintig jaar leeg kan blijven staan. In een krimpgebied is er nu eenmaal niet zo veel vraag naar dat type gebouwen. Mag ik het voorstel van het CDA zo verstaan dat de gemeente garandeert dat de huur geborgd is gedurende de economische levensduur van dat gebouw?

De heer **Knops** (CDA): Dit is een terechte opmerking van de heer Monasch. Ik zou het alleen niet willen beperken tot de gemeente. De gemeente maakt hierover niet alleen afspraken in het kader van de prestatieafspraken, maar gaat ook commitment aan met de corporatie. Voor schoolbesturen geldt natuurlijk ook dat ze hierover een afspraak moeten maken met de betrokken partijen. Als je dat niet doet, loopt de corporatie inderdaad het risico dat ze zich met een activiteit inlaat die

uiteindelijk niet renderend blijkt te zijn. Het is natuurlijk de vraag voor welke periode de gemeente dat moet garanderen. Is dat 20, 30 of 50 jaar? 50 jaar is natuurlijk echt lange termijn, maar bij de opzet van zo'n gebouw moet je wel een realistische termijn kiezen. Vervolgens moeten de partijen zich daaraan committeren. Ik vind het een van de goede dingen in het voorstel dat het in het samenspel van gemeenten, corporaties en andere partijen naar alle kanten commitment creëert, want daardoor worden de risico's verkleind.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn excuses aan de voorzitter en de heer Knops. Het is natuurlijk verkeerd van mij om in het bijzijn van een voorzitter van SGP-huize en de heer Knops van CDA-huize hierbij niet de andere schoolbesturen te betrekken! Ik moet die vraag inderdaad niet beperken tot de gemeente.

De heer Knops zegt «boter bij de vis» en wil verder dat er afspraken moeten worden gemaakt over de economische levensduur. In de toekomst is er gelukkig ook een goede toezichhouder die daarnaar kan kijken. Mag ik de heer Knops zo verstaan dat hij zegt dat het door de opdrachtgever afgedekt moet worden, of dat nu het bestuur is van een bijzondere school dan wel het gemeentebestuur?

De heer **Knops** (CDA): Dat zou een uitwerking kunnen zijn.

We moeten voorkomen wat er in het verleden is gebeurd. De enquêtecommissie noemde dat de woningcorporatie als pinautomaat om allerlei risicovolle projectjes weg te zetten. Volgens mij moeten we daar absoluut niet naar terug. Tegelijkertijd moeten we ook niet naar de andere kant doorslaan, want dan kunnen dit soort ontwikkelingen ook niet meer plaatsvinden. Het is cruciaal voor kleinere kernen, anticipeerregio's en krimpregio's dat dit soort voorzieningen kan blijven bestaan, want als scholen verdwijnen versterkt dat de vicieuze cirkel waar men daar in zit. Daardoor worden de problematiek en de maatschappelijke kosten alleen maar nog veel groter. Ik zeg dus ja tegen de heer Monasch, want ik vind inderdaad dat we het op die manier moeten zien.

Voorzitter. We zijn kritisch op de rol die de Minister toekent aan de corporaties bij de mogelijkheden rondom leefbaarheid. Voordat leefbaarheidswerkzaamheden door een woningcorporatie mogen worden uitgevoerd, moeten de ambities getoetst zijn aan tal van voorwaarden. Leefbaarheidswerkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd als die primair de verantwoordelijkheid worden geacht te zijn van een andere partij dan de toegelaten instelling. Wij denken dat vooral deze bepaling zal leiden tot een behoorlijke inperking van activiteiten onder de noemer «leefbaarheid». De regering heeft in het verleden namelijk al meerdere malen aangegeven dat het onderhouden van de leefbaarheid geen taak is van een woningcorporatie. Maar van wie is dat dan wel de taak? Ligt die taak alleen maar bij de gemeente? Zo ja, wat is dan de verantwoordelijkheid van private woningbouwbezitters in de regio? Wat ons betreft is het een combinatie en moeten we niet roepen dat corporaties al die grotere voorzieningen – wipkippen zijn dan nog het goedkoopst – voor hun rekening moeten nemen, want dan profiteren andere partijen daar alleen maar van. Het moet met andere woorden een gedeelde verantwoordelijkheid worden.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik snap de inbreng van de heer Knops van het CDA op zichzelf best, maar hem aanhorend bekruipt mij wel het «schurende» gevoel dat het grote oprekken weer begonnen is. De enquêtecommissie heeft duidelijk laten zien dat er de afgelopen decennia eindeloos is opgerekt in het grijze gebied. Men deed dat onder het mooie mom van leefbaarheid, het mooie mom van de maatschappelijke opdracht en het mooie mom van er moet zo veel gebeuren. Daarmee

rechtvaardigde men dat de corporaties als het ware de wereldbol op hun rug namen en het allemaal moesten oplossen.

Waarom rekt de heer Knops die definities, die begrippen en dat grijze gebied nu zelf ook weer op naar allerlei grenzen, met het risico dat we weer woningbouwcorporaties krijgen die dan weer alles gaan doen, allemaal rupsjes-nooit-genoeg?

De heer **Knops** (CDA): Ook ik begrijp de vraag van de heer Verhoeven wel na mijn inbreng. Laat even duidelijk zijn – daarom is deze interruptie ook een goede zaak – dat wij niet de corporaties van vijf jaar geleden voorstaan. Wij willen niet weer corporaties waarvan een aantal alle grenzen opzoeken. Nu ligt er een novelle voor. Wij moeten scherp zijn op waar wij die grens leggen. In het debat vorige week zei de enquêtecommissie heel duidelijk: het gaat erom dat je heel duidelijke grenzen stelt – ik kom ook met voorstellen hoe ik dat zou willen doen – en dat je geen grijs gebied laat ontstaan. De vraag die hier op tafel ligt, is waar je die grens legt. Volgens mij zou het debat daarover moeten gaan.

Ik kan de heer Verhoeven geruststellen, we willen niet terug naar corporaties die alles voor hun rekening nemen. Dat heb ik zojuist ook in antwoord op een vraag van de heer Monasch gezegd. Dat neemt echter niet weg dat je nu misschien een aantal projecten niet meer kunt doen, waarbij het algemene gevoel is dat het wel zou moeten kunnen. Dan heb ik het niet over de SS Rotterdam en andere megalomane projecten, maar over zaken die daadwerkelijk bijdragen aan de leefbaarheid, iets waarvoor de corporaties naar onze mening een belangrijke verantwoordelijkheid hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is hartstikke sympathiek dat wij denken aan de meest kwetsbare gebieden in dit land, maar als we de grenzen gebruiken die de heer Knops nu lijkt voor te stellen met betrekking tot het woord leefbaarheid, dan gaat het veel verder dan dat. Ook VNO-NCW heeft bijvoorbeeld gepleit voor 10% ruimte voor taken buiten de kerntaak om. Dat is veel meer dan het nu is. Mijn punt is dit: gaat de CDA-fractie ervoor zorgen dat wij de corporaties daadwerkelijk terugdringen naar de kerntaken? Het is prima om oog te hebben voor een aantal kwetsbare gebieden, maar laten we niet in de fout vervallen om weer op een te ruime wijze te gaan vaststellen wat er allemaal wel mag. Dan krijg je weer een oneindige reeks uitzonderingen en mogelijkheden die uiteindelijk misbruikt zullen worden. Dat is echt een grote zorg, volgens mij niet alleen van mijn fractie, maar ook van onze eigen enquêtecommissie.

De heer **Knops** (CDA): Ik begrijp wel wat de heer Verhoeven zegt, maar ik heb op dit punt heel duidelijk antwoord gegeven, althans dat probeer ik. Wij zijn niet uit op allerlei grijze gebieden, maar je moet ook niet doorslaan in je maatregelen. Er staat nu een aantal zaken te gebeuren. Ik noem het toezicht, heel belangrijk, vooraf en achteraf; ik noem de inspraak van huurders, ook heel belangrijk; het afbakenen van het taakgebied. Die combinatie van maatregelen, die ook wordt voorgeschreven in de novelle, zou een bijdrage kunnen leveren aan de gewenste duidelijkheid. Wij moeten niet doorslaan op de lijn die de enquêtecommissie noemt: niet-DAEB is niet doen. Dat is een duidelijke lijn, dat is volstrekt helder, maar de vraag is of dat gaat werken en of het gaat bijdragen aan de versterking van de sector of dat het leidt tot nieuwe problemen. Ik heb daar in het debat van vorige week een aantal zaken over gezegd. We moeten natuurlijk ook koesteren dat het systeem dat we met zijn allen hebben opgebouwd, op de schandalen na, een heel goed systeem is voor de sociale huursector. Daar hebben die corporaties een rol in gespeeld en we willen ook dat die corporaties een rol blijven spelen. Dat betekent dat je daar ook ruimte voor moet laten. Dat is de inzet van onze fractie in dit debat. Zorg dat er nog ruimte is, maar baken die ruimte wel af. Daar wil ik

graag met de heer Verhoeven over debatteren. Het is af en toe een tikkie naar links en een tikkie naar rechts, maar leg het dan wel vast en houd de corporaties daar ook aan. Even voor de duidelijkheid: degenen die zich daar niet aan houden, of het nu gaat om wanprestaties of gewoon om het niet nakomen van regelgeving die wij hier vaststellen, moeten aangepakt worden. Dat is volstrekt helder.

De **voorzitter**: De heer Knops vervolgt zijn betoog.

De heer **Knops** (CDA): Ik was bij de leefbaarheid gebleven. Het werkterrein van de woningcorporaties is volgens ons breder dan alleen de bouw van sociale huurwoningen. Woningcorporaties verrichten al jarenlang geweldig werk op maatschappelijk vlak. Neem nou het project Vroeg Eropaf dat in de gemeente Amsterdam wordt uitgevoerd. Het project gaat af op huurders die een huurachterstand hebben en biedt hun schuldhulpverlening aan. Dit project is door Staatssecretaris Klijnsma zelfs aangemerkt als een voorbeeldproject. Immers, in heel Nederland neemt het aantal huissuizettingen toe, maar in Amsterdam is het aantal de laatste jaren juist afgenomen. De novelle Herzieningswet verbiedt woningcorporaties nu om deel te nemen aan dat soort projecten. Door middel van leefbaarheidswerkzaamheden zorgen de woningcorporaties in samenwerking met maatschappelijke organisaties er direct of indirect voor dat het aantal huissuizettingen en de overlast worden verminderd, dat de veiligheid wordt gewaarborgd en dat het aanzien van de wijken op peil blijft. Het is dan ook geen verrassing, zo constateert de enquêtecommissie, dat wij in Nederland geen verloederde wijken hebben, terwijl dat in het Verenigd Koninkrijk en in Frankrijk wel het geval is. Waar de laatste jaren tamelijk effectief gestuurd is op verbeteringen van de zogenaamde vogelaarwijken, lijkt dit kabinet nu de nieuwe blok-wijken te creëren. We kunnen ons afvragen wat voor type woningbouw daar plaatsvindt; ik heb zo'n idee. Wij zien deze ontwikkeling als zeer ongewenst. Daarom pleiten wij voor verruiming van leefbaarheid ten opzichte van de novelle Herzieningswet.

Hierbij willen we vooral een pleidooi houden voor lokaal maatwerk. In lijn met de aanbevelingen van de enquêtecommissie willen we ervoor zorgen dat de leefbaarheidswerkzaamheden op lokaal niveau tot stand komen. De betreffende werkzaamheden moeten worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Er is dus borging tussen gemeente, woningcorporatie en de huurders, die daarin ook een rol spelen. Ik zal daar dadelijk nog op terugkomen.

Daarbij toetst de gemeente de leefbaarheidswerkzaamheden aan de volgende drie eisen. Eén: de gemeente beoordeelt of zij de betreffende werkzaamheden wenselijk vindt; het moet dus onderdeel zijn van de woonvisie. Twee: de werkzaamheden vinden plaats in de gebieden waarin het bezit van de corporatie gelegen is. Drie: de werkzaamheden passen binnen een verantwoorde omvang. De vraag is dan natuurlijk wat een verantwoorde omvang is, zo zeg ik ook in de richting van de heer Verhoeven. Daar zou je een maximumpercentage aan moeten koppelen. Wij denken aan een maximumbedrag per aantal wooneenheden die een corporatie in het betreffende gebied heeft. Dan ontstaat er een relatie tussen het woningbezit van de corporatie en de wijk: hoe meer sociale huurwoningen, hoe meer je zou kunnen bijdragen. Het moet wat ons betreft vastgelegd worden in de woonvisie. De vraag is wat de Minister hiervan vindt, net als van ons voorstel voor de procedure om hiertoe te komen.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik kom even terug op het punt van de kerntaken. Ook ik snap het pleidooi van de heer Knops niet helemaal. Onder Balkenende IV hebben we het totaal mislukte project van de vogelaarwijken gehad. De corporaties moesten zich inzetten op het gebied van

leefbaarheid. Nou, we hebben het geweten. Er zijn heel wat miljarden verdampt en het effect was nul komma nul. Waarom heeft het CDA daar niet van geleerd? Ook nu hoor ik weer een pleidooi dat de corporaties de kant op moeten van een rol op het gebied van leefbaarheid, van het maatschappelijk belang et cetera. Kortom, waarom is niet geleerd van het vogelaarwijkendebacle?

De heer **Knops** (CDA): Ik weet dat de connotatie met vogelaarwijken niet echt veel positieve reacties oproept, ook niet bij mezelf trouwens. Toch zijn daarbij goede dingen – niet alles – gebeurd, laat ik dat ook maar even zeggen. Dit is wezenlijk iets anders. Dit maakt onderdeel uit van het werkgebied van een corporatie en het moet renderen. Als je inspanningen levert op het gebied van leefbaarheid, dan moeten die dus ook renderen. Het moet te zien zijn in de kwaliteit van een wijk en het moet de problematiek die er is, kunnen terugdringen. Het probleem bij de vogelaarwijken was natuurlijk dat er grote zakken met geld werden afgeleverd waarvan projecten gedaan moesten worden. Daarbij kun je je afvragen of het rendement positief was in relatie tot de investering. Daarover ben ik het heel snel eens met de heer Fritsma. Ik heb het echter over een heel andere orde van grootte. Het zijn niet de grote bedragen, de miljarden waarover de heer Fritsma het heeft – het waren honderden miljoenen geloof ik – maar dit zijn de bedragen die in een wijk door corporaties kunnen worden besteed om de leefbaarheid te vergroten. Dat doen corporaties natuurlijk alleen maar als het uiteindelijk leidt tot krachtiger en sterker wijken, anders gaan ze het niet doen. Het is ook geen verplichting; het is een mogelijkheid.

De heer **Fritsma** (PVV): De heer Knops zegt dat het een kwestie is van bedragen en dat je er geen miljarden in moet gooien. Nee, natuurlijk niet, maar het gaat ook om het principe. We hebben bewijs dat het verschrikkelijk verkeerd uitpakt als corporaties zich bezighouden met leefbaarheidsaspecten, maatschappelijke aspecten et cetera. Dat bewijs ligt er. Ik ben het er dus wel met de heer Verhoeven over eens dat het CDA de corporaties toch weer een grijs gebied in dreigt te trekken, waarbij ze zich los van de kerntaken toch weer met veel te veel dingen bezighouden. Dat is toch geen goede richting, zo vraag ik nogmaals aan de heer Knops.

De heer **Knops** (CDA): Ik weet dat de heer Fritsma een hekel heeft aan grijs, want hij praat het liefst in zwart en wit. Dat is ook een beetje het punt dat ik bij deze interruptie heb. Hij zegt heel stellig: u weet toch dat al die projecten mislukt zijn? Het antwoord daarop is nee, want ze zijn niet allemaal mislukt. Ook zegt hij: u weet toch dat corporaties geen verantwoordelijkheid hebben voor de leefbaarheid? Dat ben ik gewoon niet eens met de heer Fritsma. Ik vind dat corporaties net als particuliere woningbezitters en de gemeenten er ook een verantwoordelijkheid in hebben. Het gaat er volgens mij om dat we niet doorslaan in het uitkeren van rijks gelden. Ik ben het er namelijk wel met hem over eens dat het niet altijd leidt tot verbeteringen als je zo veel geld in één keer wegzet. Nee, je moet van tevoren beoordelen of je het wel of niet doet. Het is ook geen must. Je doet het alleen als je ervan overtuigd bent dat het leidt tot sterkere wijken. De corporatie heeft er als grootwoningbezitter natuurlijk alle belang bij dat er sterke wijken ontstaan.

Voorzitter. Ik kom te spreken over de niet-DAEB-werkzaamheden. Die staan vaak bekend als commerciële activiteiten van de woningcorporatie terwijl dat helemaal niet terecht hoeft te zijn. Laat ik duidelijk zijn: de commerciële avontuurtjes die door collega's beschreven zijn en ook vorige week in debatten aan de orde zijn gekomen, horen niet thuis in de wereld van de woningcorporatie. Die moeten wij dan ook gewoon uitbannen. Daar is de markt voor. Bij de uitvoering van niet-DAEB-werkzaamheden worden vaak maatschappelijke doelstellingen gereali-

seerd. Dat gebeurt ook bij het niet-DAEB-project in Kuinre. Dat ligt in Overijssel, zo zeg ik tegen degenen die dat niet weten. Ik wist het ook niet, eerlijk gezegd.

De **voorzitter**: Zo leer je elke dag bij.

De heer **Knops** (CDA): Ik zeg niet dat ik er ben geweest, want ik ben er niet geweest. We hebben er echter wel contacten, zo kan ik u vertellen. Daar bouwde woningcorporatie Woonconcept in het dorpscentrum zes sociale huurappartementen voor ouderen met daaronder een dorpswoning, een slagerij, een dorpswinkel en een sportzaal. In de winkel werken mensen met een beperking. Het project kreeg subsidie van de gemeente en de provincie, dus er was betrokkenheid. Die zijn hier ook heel blij mee, want op deze manier blijven de voorzieningen in het dorp op peil. In de zes huurwoningen wonen oudere dames waarvan de mannen overleden zijn. Zij konden de tuin niet meer onderhouden en de trap niet meer op, en zij zijn heel blij dat ze hier toch kunnen blijven wonen. Zij zitten direct boven de supermarkt en op loopafstand van familieleden. Door de novelle Herzieningswet zou dit project gefinancierd moeten worden door een bank. De woningcorporatie geeft echter aan dat de praktijk leert dat er voor een marktpartij bij deze projecten onvoldoende financieel rendement valt te behalen. Het gevolg daarvan is dat dit soort projecten in de toekomst niet meer mogelijk zou zijn. Praten we over grote commerciële avonturen? Ik denk het niet. Ik denk dat we gewoon moeten kijken of dit iets is wat wij zouden willen in de toekomst of niet. Wij zijn het erover eens dat woningcorporaties zich moeten focussen op hun kerntaken. We moeten echter niet vergeten dat er ook vaak een positieve kant zit aan niet-DAEB-investeringen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dat is natuurlijk heel eerbaar: een slagerij, een buurthuis, enzovoort. Het komt echter niet uit; er wordt verlies op gedraaid. Daar draaien huurders voor op. Mijn stelling is dat als dit noodzakelijk is, de overheid dat voor haar rekening zou moeten nemen. Hoe kijkt de heer Knops daartegen aan?

De heer **Knops** (CDA): Een overheid die slagerijen mogelijk maakt. Ik weet niet of dat iets is wat wij moeten willen. Het is ook niet zo zwart-wit dat het niet uitkomt. De vraag is even: hoe ziet die totale investering eruit? Ik heb daar nu even geen beeld bij, maar het kan zijn dat het behaalde rendement lager is dan wat een zichzelf respecterende marktpartij beoogt en dat het project daardoor niet van de grond komt. Verliesgevende projecten zijn mogelijk, maar dan moet gewoon binnen het totale concept bekeken worden hoe het eruit ziet. Als het is zoals de heer Van der Linde suggereert, dat een en ander automatisch leidt tot het stijgen van de huren, dan is het de vraag of zo'n project wenselijk is. In dit geval is er echter ook een grijs gebied tussen de rendementen waar de markt om vraagt, die niet geleverd kunnen worden, en het realiseren van een project waarvan iedereen zegt: wij zijn er met zijn allen heel blij mee. Het positieve punt in dit geval is dat gemeente en provincie meedoen, dus dat het niet alleen wordt afgewenteld op een corporatie; er is gezorgd voor commitment. Dit is een heel mooi voorbeeld van hoe het in de toekomst vaker zou kunnen gaan. Corporatie, gemeente, provincie en mogelijk andere partijen maken afspraken op basis van open boeken: leg maar gewoon neer wat het oplevert.

De regering vindt dat de uitvoering van niet-DAEB-werkzaamheden tot het werkterrein behoort van marktpartijen. Het is vooralsnog onduidelijk of marktpartijen deze taken altijd en overal zullen oppakken. We hebben in onze eerdere inbreng aan de regering gevraagd of marktpartijen concrete garanties of toezeggingen hebben gegeven om te investeren in huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Hierop antwoordde de Minister dat

dergelijke garanties of toezeggingen nooit zijn gegeven. Er zijn wel toezeggingen gedaan, maar de vraag is of het ook allemaal uitgevoerd wordt. Wij twijfelen sterk aan de uiteindelijke bereidheid van marktpartijen om te investeren in de vrijehuursector overal en altijd.

Een wegtrekkende beweging van jongeren en een daarmee grotendeels verouderde bevolkingsamenstelling zorgt ervoor dat de waardeontwikkeling van grond in krimpgebieden onder druk staat. Toch heerst er binnen de provincie Limburg een groeiende vraag naar huurwoningen. Deze vraag bestaat voor de helft uit de bouw van woningen boven de liberalisatiegrens van € 700. De provincie is bang dat zij door de novelle Herzieningswet, waardoor woningcorporaties haast niet meer kunnen investeren in dure huurwoningen, niet aan deze vraag kan voldoen. Hoe reageert de Minister op het onderzoek van de provincie Limburg? Is de Minister bereid om een uitzondering te maken voor krimpgebieden? Niet-DAEB-investeringen betreffen vaak de bouw van duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen. Wanneer een woningcorporatie die niet meer kan realiseren, heeft dit grote gevolgen voor de diversiteit van wijken. Het aanzien van wijken zal zodoende onder druk komen te staan, helemaal als ook het terrein van leefbaarheid verder wordt ingeperkt. Onze fractie acht het dan ook van groot belang dat woningcorporaties kunnen blijven investeren in herstructureringswijken en ook, in beperktere mate en onder strikte voorwaarden, in nieuwe uitleggebieden.

Vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld pleit de regering voor een scheiding c.q. splitsing van DAEB- en niet-DAEB-bezit. Woningcorporaties dienen als gevolg daarvan de komende jaren een groot deel van hun niet-DAEB-vastgoed, dat met geborgde leningen en dus tegen een lagere rente is gefinancierd, te gaan herfinancieren tegen hogere, marktconforme tarieven. Gesproken wordt over een bedrag van ruim 13 miljard. In het ORTEC-rapport, een financiële analyse van mogelijke gevolgen van de DAEB-splitsing, worden de financiële gevolgen van een splitsing in DAEB en niet-DAEB berekend. Daarbij is bekeken of aan het uitgangspunt van levensvatbaarheid en zelfstandige financierbaarheid voor beide takken wordt voldaan.

Wij maken ons zorgen over de financiële ontwikkeling van de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Alhoewel de financiële ratio's een positief beeld tonen voor de eerste tien jaren, is er daarna een sterke daling te zien in de verschillende financiële ratio's, zoals de rentedekkingsgraad, de schuldverdienratio en de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde. Bovendien toont het rapport aan dat de niet-DAEB-tak financieel gezonder is dan de DAEB-tak. De regering heeft aangegeven dat zij vooral naar de eerste tien jaar kijkt. Maar, zo vraag ik de Minister, u kunt toch onmogelijk tevreden zijn over het langetermijnperspectief van de scheiding of splitsing? De resultaten van dit rapport gaan over de gemiddelde woningcorporatie. Voor middelgrote en kleine woningcorporaties met een relatief beperkt niet-DAEB-bezit kan deze maatregel leiden tot hoge administratieve lasten, terwijl dit volstrekt onnodig hoeft te zijn.

De procedure zoals die nu door de regering wordt voorgesteld, ziet er als volgt uit. Er wordt geprobeerd, een gelijk speelveld tussen woningcorporaties en marktpartijen te realiseren, ook onder druk van Brussel, van Europa, zo lezen wij. Om het principe van een gelijk speelveld te waarborgen is een ingewikkelde procedure in het leven geroepen, waarbij niet-DAEB-werkzaamheden mogen worden uitgevoerd als aan een aantal voorwaarden voldaan is. Ik noem de in de novelle vastgelegde stappen in de procedure bij niet-DAEB even, om duidelijk te maken hoe die procedure er nu uit ziet.

Allereerst dient er een relatie te bestaan tussen niet-DAEB-werkzaamheden en DAEB-werkzaamheden. Vervolgens dient de gemeente in haar woonvisie of volkshuisvestingbeleid vast te leggen welke niet-DAEB-werkzaamheden zij noodzakelijk acht. Ook dient de gemeente niet-DAEB-werkzaamheden te publiceren in een voor iedereen toeganke-

lijke bron, ook wel de markttoets genoemd. De gemeente dient te verklaren dat er geen sprake is van bevoordeling van de woningcorporatie bij de selectie van niet-DAEB-activiteiten. Dat moet de gemeente doen door te bewijzen dat (1) alle partijen dezelfde informatie hebben gekregen en dat (2) iedere partij op de hoogte is van de gewijzigde voorwaarden voor niet-DAEB-investeringen.

De Minister beoordeelt de mogelijke bezwaren van marktpartijen wanneer niet-DAEB-werkzaamheden door de woningcorporatie moeten worden uitgevoerd. Het WSW verricht een rendementstoets op de niet-DAEB-werkzaamheden. De Minister beoordeelt de afgelegde gemeentelijke procedure en de uitkomsten van de rendementstoets verricht door het WSW. De Minister beoordeelt ook of niet-DAEB-werkzaamheden passen binnen het werkdomein van de toegelaten instelling.

Dan geeft de Minister een eindoordeel over de niet-DAEB-werkzaamheden. De Minister kan de uitvoering hiervan verbieden, ook al is de gemeentelijke procedure goed afgelegd en heeft de WSW-toets aangetoond dat de niet-DAEB-werkzaamheden rendabel zijn. De Minister ziet er achteraf in alle gevallen op toe dat er geen sprake is geweest van kruissubsidiëring bij de uitvoering van betreffende werkzaamheden.

Dat is een hele procedure, waar de Minister een aantal keren in voorkomt. Verschillende partijen, zoals de gemeente, het WSW, de Minister en de toezichthouder, beoordelen dus de niet-DAEB-plannen. Gelet op de beantwoording van de regering van de vragen van het CDA in de nota naar aanleiding van het verslag, is het reëel om te veronderstellen dat de afgelegde procedure kan leiden tot een behoorlijke vertraging van niet-DAEB-werkzaamheden. Daarom pleit onze fractie voor een eenvoudiger procedure voor niet-DAEB-investeringen.

Ik heb in het voorgaande de volgende zaken geconstateerd, namelijk dat woningcorporaties in de toekomst nog maar beperkt kunnen investeren in het realiseren van gemengde wijken in herstructureringsgebieden en nieuwe uitleggebieden, dat er voor middelgrote en kleine woningcorporaties met een relatief beperkt niet-DAEB-bezit de maatregel van scheiding of splitsing tot hoge administratieve lasten leidt, en dat de gehanteerde niet-DAEB-procedure leidt tot een zeer complexe en bureaucratische beoordeling. Ons voorstel probeert daar wat verbetering in aan te brengen.

Middels de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen woningcorporaties zich te focussen op de bouw van sociale huurwoningen. Hierdoor zullen er in de toekomst relatief vele sociale woonwijken ontstaan. Deze sociale woonwijken zullen gekenmerkt worden door huurders die relatief vaak werkloos zijn, een laag opleidingsniveau hebben en mogelijk ook allerlei sociaal-maatschappelijke problemen hebben. Dit alles zorgt ervoor dat zo'n sociale woonwijk een laag aanzien krijgt, waardoor marktpartijen niet snel zullen investeren in deze wijken. Dat is recentelijk ook door de topman van Syntrus Achmea Vastgoed bevestigd. Hij zei: we gaan niet in dat soort wijken zitten, want daar halen wij geen rendementen.

Door het combineren van de bouw van sociale huurwoningen met de bouw van duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen ontstaat er een diverse samenstelling van het woningbezit. Dit heeft een positief effect op het aanzien van de wijk. Wij vinden dat iedere woningcorporatie, ongeacht de grootte of de omzet, zich zou moeten kunnen bemoeien met de realisatie van gemengde wijken, simpelweg omdat ze daar bezit hebben, omdat ze daar onderdeel van zijn en omdat ze ook vaak de enige zijn die daar nog wat kunnen en willen doen als marktpartijen wegblijven. Daarom pleiten we ervoor dat woningcorporaties beperkt kunnen blijven investeren in duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen, ook wel niet-DAEB-projecten genoemd.

Wij willen dat woningcorporaties een niet-DAEB-bezit hebben van maximaal 5%. De overige 95% dient uit DAEB te bestaan. Mochten

corporaties echt meer niet-DAEB-bezit willen hebben, meer dan die 5%, dan zullen ze moeten scheiden of splitsen. Het huidige niet-DAEB-percentages van de sector ligt op 6,5. Wij pleiten dus voor een afbouw van het huidige niet-DAEB-bezit. Ik denk dat het belangrijk is om dit te constateren, omdat dit bezit bij een aantal corporaties de afgelopen jaren behoorlijk is gegroeid. Tegelijkertijd geven we middels een amendement dat we hebben ingediend, een positieve prikkel af om dit bezit in de toekomst te verkleinen.

In krimpgebieden zijn marktpartijen maar beperkt aanwezig en dit aantal zal in de toekomst alleen nog maar kleiner worden. Woningcorporaties zullen in deze gebieden de inzet van marktpartijen moeten compenseren. Of we dat nu willen of niet, maar als we het politieke besluit zouden nemen om dat niet meer te doen en als anderen het ook niet doen, dan accepteren we gewoon dat bepaalde wijken daar verder bergafwaarts gaan. Wat ons betreft, zouden woningcorporaties in die krimpgebieden een niet-DAEB-bezit mogen hebben van circa maximaal 10%, maar in ieder geval meer dan die 5% die nu geldt. We kunnen nog bekijken of dat precies die 10% zou moeten zijn. Het gaat er echter om dat je duidelijk een grens moet vaststellen, zeg ik in de richting van de heer Verhoeven. Ook de enquêtecommissie gaf aan dat die grenzen volstrekt helder moeten zijn.

Ter waarborging van de risico's bij niet-DAEB-investeringen dient er in ons voorstel een strikte en afzonderlijke procedure te worden gevolgd bij projecten in herstructurerings- en nieuwe uitleggebieden. Bij de procedure van herstructurering is het van groot belang dat het begrip «herstructurering» van tevoren goed wordt afgebakend. Om te spreken over herstructurering dient aan alle drie de volgende eisen te worden voldaan.

1. Het betreft vervangende nieuwbouw. Dat betekent dat de hoeveelheid sloop in relatie moet zijn tot de hoeveelheid nieuwbouw.
2. De gemeente heeft een herstructureringsgebied in de woonvisie vastgelegd. Daar komt dus de rol van de gemeenten weer naar voren.
3. Het gebied kent een uitgewerkt wijkontwikkelingsplan waarin de keuze voor herstructurering in een bepaalde wijk is onderbouwd en uitgewerkt.

De gemeente controleert of de plannen van de woningcorporatie voldoen aan de eisen die zijn gesteld bij het begrip «herstructurering». Hierna verricht de gemeente een financieringstoets om te beoordelen of externe financiers de plannen van woningcorporaties deels willen financieren. Mochten er geen geïnteresseerde externe financiers aanwezig zijn, dan mogen herstructureringswerkzaamheden geborgd worden uitgevoerd. Wanneer aan de gestelde eisen is voldaan, is de gemeente akkoord en stuurt ze de plannen door naar de financieel toezichthouder. De financieel toezichthouder toetst of de gemeente haar beoordeling correct heeft uitgevoerd. Mocht dit inderdaad het geval zijn, dan verricht de financieel toezichthouder een rendementstoets. Daarbij beoordeelt de toezichthouder of de plannen op zijn minst break-even zijn. Er moeten dus geen op voorhand al verliesgevende projecten worden uitgevoerd. Wanneer de toets positief uitvalt, is de financieel toezichthouder akkoord en kunnen de niet-DAEB-werkzaamheden worden uitgevoerd.

Niet-DAEB-werkzaamheden in nieuwe uitleggebieden vinden plaats op nog onbebouwde grond. Hierdoor is er volgens ons een direct gevaar dat woningcorporaties kunnen zorgen voor oneerlijke concurrentie voor marktpartijen. Mijn fractie pleit daarom voor strikte eisen bij de procedure van niet-DAEB-investeringen in nieuwe uitleggebieden. Zo moeten deze investeringen ongeborgd worden gefinancierd. De gemeente controleert of de niet-DAEB-plannen in nieuwe uitleggebieden binnen de woonvisie passen, of de ambities binnen het werkveld van de woningcorporatie vallen en of er aanwezige marktpartijen zijn die de niet-DAEB-plannen willen realiseren, de zogenaamde markttoets. Mocht aan alle eisen worden

voldaan, dan is de gemeente akkoord en stuurt zij de plannen naar de financieel toezichthouder. De financieel toezichthouder beoordeelt de uitkomsten van de gemeente.

Bij goedkeuring hiervan verricht de autoriteit een rendementstoets. Daarbij toetst de financieel toezichthouder of de niet-DAEB-werkzaamheden aan de gestelde rendementseis van 6% kan voldoen. Wanneer deze rendementstoets positief uitvalt, is de financieel toezichthouder akkoord en kunnen de niet-DAEB-werkzaamheden worden uitgevoerd. Overigens stellen wij voor krimpgebieden een lagere rendementseis voor, omdat die markt niet perfect is. Je zou dan kunnen denken aan bijvoorbeeld 2%.

Ten opzichte van de huidige novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting zorgt dit amendement voor ruimere mogelijkheden voor investeringen in herstructureringsgebieden en nieuwe uitleggebieden. Hierdoor kunnen ook in de toekomst gemengde wijken worden gerealiseerd. Dat betekent niet dat woningcorporaties een vrijbrief krijgen om niet-DAEB-plannen uit te voeren. Woningcorporaties dienen in beide gevallen, dus zowel bij herstructurering als in nieuwe uitleggebieden, een strikte procedure te volgen, waarbij zij de meerwaarde van de plannen moeten aantonen. Middels de gestelde eisen wordt het werkterrein van de woningcorporaties ons inziens voldoende afgebakend en worden potentiële misstanden voorkomen.

Het tweede voordeel van dit amendement is dat er een eenvoudigere, werkbaardere en snellere toetsingsprocedure bij niet-DAEB-investeringen kan worden gehanteerd. In de plannen verdwijnt de tussenkomst van het WSW en de Minister, waardoor de beoordeling van de plannen door minder partijen tot stand komt. De procedure steunt op lokale democratie door gemeenten en de financieel toezichthouder. Het is dus niet de Minister die het eindoordeel velt. Bij herstructurering verdwijnt de markttoets. Dit omdat de grond bij herstructurering al in bezit is van die woningcorporatie. Bezwaar en beroep van marktpartijen is in deze vorm niet mogelijk, waardoor het oordeel over niet-DAEB-werkzaamheden in herstructureringsgebieden sneller tot stand kan komen. Bovendien hebben de plannen ook oog voor lokaal maatwerk. Voor krimpgebieden waar marktpartijen schaars aanwezig zijn, liggen er meer mogelijkheden voor woningcorporaties om te blijven investeren in de lokale woningmarkt. Voor het vaststellen van krimpgebieden hanteren wij de maatstaf die de Minister ook heeft gehanteerd bij de korting op de verhuurdersheffing. Graag krijg ik een reactie van de Minister op deze plannen. Dan kom ik op het regionaal werkgebied. Middels de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting kan een regionaal werkgebied worden gevormd door een verzoek van minimaal twee gemeenten die een gezamenlijke regionale woningmarkt vertegenwoordigen. Wij hebben toch onze vraagtekens bij een mogelijke instelling van een regionaal werkgebied, omdat dit vele nadelige gevolgen met zich mee kan brengen. Zo kan een regionaal werkgebied ertoe bijdragen dat noodzakelijke concurrentieprikkels in een regio ontbreken. Een woningcorporatie kan zodoende het alleenrecht krijgen in een bepaalde regio. Dit kan consequenties hebben voor de opstelling van de woningcorporatie richting de huurders. Vooral de tekst waarin de regering aangeeft dat zij zelf na één jaar een voorstel zal doen indien mocht blijken dat gemeenten onvoldoende tot afstemming van het werkgebied zijn gekomen, roept bij ons vragen op. Hoe dienen woningcorporaties en gemeenten een meerjarenbeleid op te stellen en meerjarenafspraken te maken als na één jaar het werkterrein van woningcorporaties er totaal anders uit kan komen te zien? Bovendien kan deze wet voor gemeenten tot gevolg hebben dat er geen enkele woningcorporatie meer actief is, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Amersfoort. De heer Verhoeven, die daar woont, liep net weg; misschien wist hij wat ik zou zeggen. Volgens het CDA zou duidelijkheid

bieden de doelstelling van deze wet moeten zijn, niet het creëren van nieuwe onrust.

We hebben de regering al eerder gevraagd naar de interesse van gemeenten voor zo'n regionaal werkgebied voor woningcorporaties. Toen gaf de Minister aan dat hij signalen had ontvangen van gemeenten die graag een rol willen spelen bij het definiëren van woningmarktregio's. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten gaf enkele weken hierna aan dat gemeenten negatief tegenover een regionaal werkgebied staan. Wat is nu waar? Misschien is het allebei waar, maar mij lijkt dat dat niet echt kan. Kan de Minister hierover helderheid verschaffen? Kan hij aangeven of hiervoor draagvlak is?

Over de indeling van de regionale werkgebieden is nog veel onbekend. Wij vragen de regering hierover duidelijkheid te bieden. Zijn er bijvoorbeeld binnen krimpgebieden meerdere woningmarktgebieden mogelijk? Of is daar sprake van één regionaal werkgebied?

De heer **Monasch** (PvdA): Vorige week zagen we al dat de heer Knops ineens weer een enorme hang naar grootschaligheid heeft. De principes van subsidiariteit en de menselijke maat zijn bij deze woordvoerder ineens verdwenen, terwijl die bij de vorige CDA-fractie heel prominent aanwezig waren. En nu gaat hij ook nog de VNG selectief citeren. De VNG heeft gezegd: als wij mogen kiezen, dan willen we liever deconcentreren en defuseren. Als je als gemeente prestatieafspraken wilt maken, dan heb je corporaties nodig die in dat gebied werken. Dan wil men ook het liefst dat ze defuseren, zodat er een nog duidelijkere relatie is. Ik begrijp dat het CDA de ene lijn minder aansprekend vindt. Maar vindt het de lijn van deconcentratie en defusering die de VNG voorstelt, wel aansprekend?

De heer **Knops** (CDA): Even voor de duidelijkheid, ik vraag een reactie op de brief van de VNG. Het lijkt mij volstrekt gerechtvaardigd dat ik daarover een vraag stel aan de Minister. Dit lijkt mij een herhaling van het debat van vorige week. De heer Monasch probeert blijkbaar een verschil te ontdekken tussen de huidige woordvoerder en degene die enkele jaren geleden woordvoerder was. Ik kan hem geruststellen: dat is er niet, want wij zijn niet de partij van de schaalvergroting en alles groter en groter, maar je moet je wel afvragen wat er gebeurt als je dit voorstel gaat invoeren. Tegen welke problemen loop je dan aan? Ik ben in het geheel niet tegen defuseren of deconcentreren, maar de vraag is of dat met dit voorstel moet worden afgedwongen. De vraag ligt ook op tafel hoe die gemeentes daartegen aankijken, want zij zijn een partner in dat hele spel. Wij zijn voorstander van regionaal maatwerk, waarbij gemeenten en corporaties zelf bepalen hoe zij dat gaan doen. De Minister heeft een procedure voorgeschreven waarin hij als een soort scheidsrechter kan zeggen: als u er niet uitkomt, ga ik het voor u doen. Ik vraag wat voor problemen dat zou kunnen opleveren.

De **voorzitter**: Non-verbaal richt u zich erg tot uw buurman in plaats van tot de voorzitter.

De heer **Knops** (CDA): Mijn excuses, maar ik kan mijn hoofd niet twee kanten tegelijk op draaien.

De **voorzitter**: Daarom richt u zich tot de voorzitter en de heer Monasch luistert mee. Ik geef hem graag de gelegenheid voor een vervolgvraag.

De heer **Monasch** (PvdA): Het CDA zegt altijd dat het niet naar links en naar rechts kan buigen, dus dat is de heer Knops niet te verwijten. Ik denk dat het heel goed is om dat binnen een termijn van een jaar te krijgen. Als de heer Knops vraagt om dat binnen een halfjaar te doen, is dat prima, maar laten we niet oeverloos gaan polderen, waarbij je let op

de cultuur en de weerstand bij de corporaties tegen dit voorstel, zoals er tegen bijna elk voorstel weerstand is. Wij vragen om snel met een eigen voorstel te komen. Daar krijgen zij een jaar de tijd voor. Of stelt de heer Knops voor dat zij daar vijf jaar de tijd voor hebben, zodat zij heel lang kunnen polderen voordat zij tot een afspraak komen?

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Ik zal u nu even aankijken ...

De **voorzitter**: Geweldig. U doet het goed.

De heer **Knops** (CDA): Ik reageer op het voorstel van de Minister. Dat roept een aantal vragen op en daar zou ik graag een reactie van de Minister op willen hebben. De heer Monasch en ik zijn het erover eens dat het allerbelangrijkste is dat gemeenten en corporaties in samenspel afspraken maken. Ik pleit helemaal niet voor een langere termijn dan een jaar, want volgens mij leidt dat niet tot betere voorstellen. Ik vraag me alleen af hoe het in de praktijk gaat, als men er niet uitkomt. Wie let er dan op de belangen van de huurders? Uiteindelijk gaat het erom dat de corporaties binding blijven houden met hun werkgebied. Dit komt op mij over alsof men denkt dat het goed komt als het opnieuw wordt ingedeeld. Dat is de onderliggende gedachte bij mijn vraag.

Voorzitter. Voor alle duidelijkheid, wij zijn dus geen voorstander van de voorgesteld regionale afbakening. De enquêtecommissie heeft ook geconcludeerd dat er geen inzicht verschaft kan worden in doelmatigheid en doeltreffendheid van woningcorporaties. Ik had daarover vorige week ook een debat met de heer Monasch. Er is geen reden om aan te nemen dat grotere corporaties het per definitie slechter zouden doen dan kleinere corporaties. De mate waarin een corporatie prestaties levert, is afhankelijk van veel meer factoren.

Mijn vierde punt betreft het toezicht. Er lag een rapportage van de commissie-Hoekstra over het toezichtstelsel. De enquêtecommissie heeft deze ook betrokken bij de uiteindelijke bevindingen. Vorige week zag ik heel veel modellen en varianten van toezicht de revue passeren. De commissie-Hoekstra deed enkele aanbevelingen om het toezicht op een onafhankelijke manier in te richten. De Kamer heeft hier al enkele keren over gesproken met de Minister. Die onafhankelijkheid is cruciaal. De commissie-Hoekstra en de enquêtecommissie pleiten voor een zbo, een autoriteit. De Minister kiest voor een andere oplossing. Ik vind het wel goed om van de Minister te vernemen waarom hij voor een andere oplossing kiest. Kan er niet een oplossing worden gevonden die het beste in zich heeft van beide werelden?

We willen natuurlijk graag kijken naar de resultaten en aanbevelingen van de enquêtecommissie. Ik heb vorige week in het debat ook gezegd dat het ons vooral gaat om onafhankelijk en kwalitatief deskundig toezicht. Er zijn verschillende manieren om dat te organiseren. Ik heb ook de reactie van de Minister nodig om mij hierover een oordeel te kunnen vormen, evenals over de amendementen van de heer Verhoeven. Waarom heeft de Minister er niet voor gekozen om het financieel en het volkshuisvestelijk toezicht te bundelen binnen één organisatie? Ik ben heel benieuwd naar de antwoorden van de Minister over deze vragen over het toezicht.

Dan kom ik op de huurders. De novelle op de herzieningswet zorgt ervoor dat het verticale toezicht wordt versterkt. Wat ons betreft zou het bij het horizontale toezicht wel een tandje meer kunnen. Dan praat ik over de invloed van de huurders. We leven in een participatiesamenleving, waarbij van huurders meer verwacht mag worden. Het gaat niet alleen om rechten, zeg ik erbij, maar ook om betrokkenheid.

Wat ons betreft zijn de voorstellen in de novelle wat aan de magere kant. De rol van huurdersorganisaties reikt niet verder dan het leveren van een zienswijze op tal van zaken en een betrokkenheid bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De vraag is natuurlijk hoeveel invloed je huurders

mag en moet geven. Is het voor de regering ondenkbaar om huurders instemmingsrecht te geven? De CDA-fractie ziet in ieder geval graag dat huurders een positie krijgen binnen de structuur van woningcorporaties, zoals vroeger ook het geval was bij de woningverenigingen. Dat kan zorgen voor een invulling van de momenteel ontbrekende derde toezichtslaag binnen woningcorporaties. Huurders krijgen zo weer een actieve stem bij het goedkeuren van het meerjarige beleid van corporaties. Heeft de Minister naar deze mogelijkheid gekeken? Is hij bereid om meer mogelijkheden op dit punt te bieden? Ik refereer hiermee ook aan de bijdrage van collega Karabulut.

Dan kom ik op de woonvisie en de prestatieafspraken. In 2013 verscheen het VNG-rapport Gemeenten en corporaties; de vrijblijvendheid voorbij, van de commissie-Dekker. In dit rapport werd geconstateerd dat de uitvoering van prestatieafspraken maar betrekkelijk weinig werd nageleefd. De commissie riep op om de vrijblijvendheid rondom prestatieafspraken op te heffen. De regering deelde die uitspraak eerder ook. In de novelle Herzieningswet wordt volgens dezelfde regering vastgelegd dat prestatieafspraken voortaan als bindende afspraken worden geïnterpreteerd, door middel van een sterkere positie voor gemeenten. Die ambitie zien we beperkt terug. We zien er een deel van terug, maar niet helemaal in de omvang zoals de commissie-Dekker die voorstelde. Waarom?

Volledig in lijn met de aanbevelingen van de commissie-Dekker en de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties steunen wij het voorstel voor hardere prestatieafspraken. Wij hebben daarvoor een amendement in voorbereiding. Hierdoor wordt iedere gemeente verplicht te beschikken over een actuele woonvisie. Daarnaast worden ook prestatieafspraken verplicht gesteld.

Als iedere gemeente een woonvisie heeft, heeft iedere woningcorporatie de taak om de gemeentelijke ambities in samenspraak te verwezenlijken. Woningcorporaties en gemeenten dragen in redelijkheid bij aan de invulling van de woonvisie. Door een huurderslaag toe te voegen binnen de structuur van woningcorporaties, kan het overleg bij de totstandkoming van prestatieafspraken door de desbetreffende woningcorporatie en de gemeente geschieden. Je hebt dan dus geen drie partijen, maar twee partijen. De huurders hebben binnen de woningcorporatie al een rol gehad. Dit kan ertoe leiden dat de prestatieafspraken sneller tot stand komen.

Ter afweging van het bod van woningcorporaties dient de gemeente voldoende inzicht te hebben in de financiële situatie van de woningcorporatie. De heer Van der Linde sprak daar ook al over. De informatie hierover moet gewoon volstrekt helder zijn. Gemeenten moeten daarom financiële informatie kunnen opvragen bij de woningcorporatie, om zo de bijdrage van de woningcorporatie te kunnen beoordelen. Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken wordt de woonagenda in acht genomen en worden ook de maatschappelijke en financiële doelstellingen van projecten opgesteld.

Als laatste waarborg van het actieve toezicht op volkshuisvestelijke prestaties is de arbitersrol van de Minister belangrijk. Mochten er onverhoopt geschillen ontstaan tussen de woningcorporatie en de gemeente, dan kan de Minister zich hierover buigen en een oordeel vellen. Hoe kijkt de Minister aan tegen onze plannen om de woonvisie en de prestatieafspraken verplicht te stellen?

Mijn laatste punt betreft de resultaten van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Vorige week hebben we een uitvoerig debat gehad. Ik dank de commissie nogmaals voor haar doorwrochte bevindingen. We hebben er uitvoerig met de commissie over gesproken. Het is logisch dat dit vandaag in het debat zijn weerslag heeft. We hebben naar aanleiding van het rapport ook nog een aantal vragen aan de regering.

De parlementaire enquêtecommissie stelt dat het toezicht zoals dat vormgegeven is in de novelle Herzieningswet niet bijdraagt aan een onafhankelijk en geïntegreerd extern toezicht. Hoe reageert de Minister op deze aanbeveling van de enquêtecommissie? Volgens de enquêtecommissie is een zbo in het toezicht noodzakelijk. Is er volgens de Minister voor het toezicht behoefte aan «een onafhankelijke oordeelsvorming op grond van specifieke deskundigheid»?

De enquêtecommissie beveelt in haar rapport aan om het huidige aantal verbindingen, dochterondernemingen en deelnemingen, terug te dringen. Op dit moment bestaat er namelijk een woud aan verbindingen in de sector. Door het beleid van de regering zal het aantal verbindingen door een splitsing of een scheiding juist explosief toenemen. Wat vindt de Minister van de aanbeveling van de enquêtecommissie? Hoe beoordeelt de Minister deze aanbeveling, gelet op de bepalingen in de novelle over de scheiding of de splitsing van woningcorporaties?

De enquêtecommissie en de Minister pleiten voor een waarderingsgrondslag, om zo de doelmatigheid, de doeltreffendheid en de transparantie in de sector te vergroten.

Woningcorporaties dienen de waarderingsgrondslag «marktwaarde in verhuurde staat» te hanteren. Het WSW zal woningcorporaties echter blijven beoordelen aan de hand van de sociale bedrijfswaarde. In antwoord op vragen van het CDA liet de enquêtecommissie weten dat dit verschil in waarderingsgrondslagen ongewenst is. Hoe beoordeelt de Minister dit?

De enquêtecommissie beveelt ook aan dat de Kamer jaarlijks geïnformeerd wordt door de Minister over de prestaties van de corporatiesector middels het rapport Staat van de volkshuisvesting. Is de Minister hiertoe bereid?

Onze fractie is van mening dat de novelle Herzieningswet door de grote hoeveelheid regels die toch weer wordt ingevoerd, op een aantal punten doorslaat in bureaucratie. Dat kan echt beter worden geregeld dan wordt gedaan in het voorstel dat er nu ligt. De neiging om Brussel van dienst te zijn klinkt ook door in deze novelle. De rol van de Minister in de beleidsbepaling en het toezicht plus het complexe systeem van de uitvoering en de financiering van werkzaamheden zorgen naar onze mening voor verkeerde verhoudingen in de sector. Zo dient een woningcorporatie haar beleid te gaan afstemmen op de wensen van de Minister, terwijl de behoeften van de huurders en gemeenten ook een belangrijke positie zouden kunnen innemen. Lokaal maatwerk zal op deze manier niet in de ideale vorm tot stand komen. Volgens ons moet er dan ook een trendbreuk plaatsvinden met de wijze waarop het in het verleden ging. We moeten bijsturen en dingen aanpassen, maar kunnen we het op dit punt niet op een iets andere manier organiseren? Ik denk daarbij niet aan een werkwijze waardoor er meer ruimte ontstaat voor corporaties, maar aan een werkwijze waardoor het proces sneller verloopt.

Tot slot vraag ik de Minister om rekening te houden met de wensen die de Kamer heeft. De Minister zegt dat hij een breed draagvlak voor deze wet wil. Voor onze fractie is het van belang dat ook zichtbaar wordt dat de Minister een wet wil die breed gedragen wordt, wanneer hij onze voorstellen in de tweede termijn beoordeelt. We zullen daar dan ook goed naar kijken in de tweede termijn. Met deze novelle willen we in ieder geval dingen verbeteren, zaken versterken en, indien mogelijk, eenvoudiger maken. We willen voorkomen dat we dezelfde fouten maken als in het verleden.

De voorzitter: Er is een beroep gedaan op het mededogen van de voorzitter. Ik schors daarom ... Nee, ik zie dat de heer Verhoeven zijn derde interruptie wil benutten om een vraag te stellen aan de woordvoerder van het CDA.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik doe er alles aan om een pauze in dit debat te voorkomen, voorzitter.

Ik heb aandachtig geluisterd naar de inbreng van de heer Knops. Ik besteed welbewust mijn laatste interruptie daaraan. Ik vind het allemaal heel sympathiek wat de heer Knops voorstelt. Ik kan me van een aantal dingen heel goed voorstellen waarom hij ze voorstelt. De commissie heeft vorige week echter op hoofdlijnen eigenlijk gezegd dat je het scherper moet maken, dat je het kleinschaliger moet proberen te krijgen en dat je het simpeler moet maken. Als ik zo naar alle voorstellen van de heer Knops luister – hij noemde bijvoorbeeld het amendement met al die stappen voor de verschillende categorieën – bekruipt mij toch het volgende gevoel. Gaan we, als het aan de CDA-fractie ligt, niet weer naar wazig, grootschalig en complex? Oftewel, wat heeft de CDA-fractie nu echt geleerd van de afgelopen periode? Ja, je moet oog hebben voor zwakkere gebieden met grote opgaven. Daar is volgens mij de hele Kamer het over eens. Laten we echter niet weer een soort oneindig, wazig, zompig gebied creëren waarin woningcorporaties eindeloos de ruimte hebben om weer alle kanten op te vliegen, waardoor we hier over tien jaar weer zitten.

De heer **Knops** (CDA): Het belangrijkste is dat we duidelijkheid creëren. Dat ben ik met de heer Verhoeven eens. De enquêtecommissie heeft haar werk in volledige onafhankelijkheid kunnen doen. Het is aan ons, als Kamer, om na te gaan of de grenzen die zijn aangegeven voor met name het niet-DAEB-gebied en het DAEB-gebied mogelijk zijn. Daar zijn al interruptiedebatjes over gevoerd. Ik kan mij in grote lijnen vinden in de argumenten die daarin gewisseld zijn. Als je zou doen wat door de enquêtecommissie wordt aanbevolen, kan dat behoorlijk grote consequenties hebben. Willen wij die verantwoordelijkheid nemen? Het antwoord van de CDA-fractie op die vraag is: nee.

De heer Verhoeven sprak over eenvoud en doelmatigheid. Ook daarover ben ik het met hem eens. Met ons amendement hierover willen wij zorgen voor minder regels en een snellere procedure. Tegelijkertijd biedt het waarborgen om te voorkomen dat corporaties zich oneigenlijk op die markt begeven, concurrentieverstorend werken et cetera. Ik meen naar eer en geweten dat ik die opgave in mijn inbreng open heb bekeken om na te gaan hoe we het beter kunnen doen. Dat zouden we allemaal moeten doen, zo zeg ik tegen de heer Verhoeven. Ik weet dat hij dat ook doet. Hij heeft ook een aantal amendementen klaarliggen. Dat wil niet zeggen dat je daarmee alles wat in de novelle staat, bekritiseert, maar wij voeren dit debat hier wel om de scherpte op te zoeken en een grootste gemene deler te vinden waar een meerderheid voor te krijgen is. Ik hoop oprecht dat ook de heer Verhoeven met die ogen naar het amendement zal kijken. Dan zal hij zien dat het amendement er daadwerkelijk aan bijdraagt om het eenvoudiger te maken.

De heer **Verhoeven** (D66): Een open blik zeg ik direct toe.

De heer Knops heeft op een aantal punten wel degelijk aangegeven waarvoor hij kiest, bijvoorbeeld voor het nog steeds mogelijk maken van duurdere huur. Zelfs koop moet mogelijk blijven. Dat heeft hij allemaal gezegd. Een van zijn argumenten daarvoor was dat de marktpartijen de afgelopen jaren niet hebben laten zien dat zij in dat gat willen springen. Ik zou het eens willen omdraaien. De heer Knops vertegenwoordigt een partij die altijd voor ondernemerschap pleit. Verrassend genoeg geldt dat ook voor VNO-NCW en Bouwend Nederland, die voor hetzelfde pleiten. Ondernemers hebben ook een maatschappelijke zienswijze op heel veel onderwerpen. Is dit echter geen kip-eidiscussie? Is het niet zo dat door de dominantie van de woningcorporaties, die deze dingen altijd als vanzelfsprekend deden en bij wijze van spreken iedereen aan de kant duwden en zeiden dat zij het wel zouden doen, met de voordelen die ze hadden met

goedkope leningen en grond, er helemaal geen ruimte is gecreëerd voor andere organisaties om dingen te doen? Is het niet zo dat dit een kip-eidiscussie is en dat we er nu eens een ei-kipdiscussie van moeten maken, dus geen wikipip- maar een ei-kipdiscussie? Dan kunnen we ervoor zorgen dat er ruimte komt voor andere initiatieven dan alleen die van de woningcorporaties.

De heer **Knops** (CDA): Dit is een heel interessante discussie. Dit suggereert dat woningcorporaties er de oorzaak van zijn dat de marktpartijen niet hebben geïnvesteerd. Voor een deel is dat zo. Ik reageer echter even op de woorden van de heer Verhoeven dat ik zou vinden dat er overal maar middeldure huur en koop moet worden gebouwd. Ik had het in dat kader vooral over de gebieden waar de markt niet perfect is, waar ondernemers inderdaad niet komen, waar marktpartijen gewoon in de krant zeggen dat ze er niet gaan zitten. Ze willen daar zitten waar de krenten in de pap zitten. Ik begrijp dat, want ze hebben ook allerlei opdrachten meegekregen van institutionele beleggers en noem maar op. Je moet heel eerlijk zijn op dit punt. De woningmarkt in Nederland is heel divers. Er zijn gewoon te veel gebieden waar de marktpartijen niet komen, ook niet na deze novelle. Daarvan ben ik overtuigd. Ik zeg tot de heer Verhoeven dat dit geen verplichting is voor corporaties om deze taak op zich te nemen. Het biedt wel de mogelijkheid. Als de markt het wel oppakt, ben ik de eerste om de heer Verhoeven na te zeggen dat corporaties daar geen taak hebben. Ik maak me echter zorgen over het volgende, dat een beetje onderbelicht blijft in deze discussie. Wij stellen hier een novelle vast op basis van het discours van DAEB/niet-DAEB, dus concurrentieverstorend of niet, maar vergeten daarbij mogelijk één ding: de leefbaarheid in sommige gebieden, die onder druk staat omdat marktpartijen daar niet meer opereren. Het zou mooi zijn als de heer Verhoeven ook daar goed naar kijkt.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik wil de leden even raadplegen. Er is gevraagd om een korte schorsing, die ik graag wil toestaan. We kunnen nu ook tot 13.15 uur de lunchpauze houden en daarna verdergaan met de bijdrage van de PvdA. Heeft dat laatste de voorkeur? Ik zie voorzichtig geknik. We schorsen dus tot 13.15 uur. Dat spaart vijf minuten extra schorsing uit.

De vergadering wordt van 12.24 uur tot 13.15 uur geschorst.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. We sluiten vandaag de enquête naar de woningcorporaties af. We blikken nog één keer terug met het kabinet en vervolgen dan het debat over de toekomst via de novelle. Voor ons waren de conclusies van de commissie vrij helder: meer democratische legitimiteit door een sterkere positie voor gemeenten, zeggenschap voor huurders, beter, onafhankelijk en eenduidig toezicht, het inzetten van het volkshuisvestelijk vermogen voor huurders en voor leefbare buurten en wijken, betere interne toezichthouders en een einde aan de grootschaligheid. Wij kunnen ons vinden in deze conclusies. De resultaten van het onderzoek van de Tweede Kamer naar de woningcorporaties waren wat onze fractie betreft schokkender dan verwacht. Het onderzoek toont aan dat de zelfregulering die de woningcorporaties en de opeenvolgende Ministers jarenlang in stand hielden, failliet is. Het is dus tijd om daar definitief afscheid van te nemen. De huurders en de gemeenten waarin corporaties werken, moeten centraal komen te staan. Woningcorporaties moeten, waar zij dat niet deden, doen waarvoor ze ooit in het leven zijn geroepen, namelijk het huisvesten van mensen met lage inkomens en mensen met middeninkomens en mede zorg dragen voor gemengde wijken en leefbare buurten.

Laat ik vooropstellen dat de veranderingen die wij willen, ook als doel hebben om de grote groep corporaties, corporatiedirecteuren en hun medewerkers te beschermen en weer kansen te geven. De overgrote meerderheid deed en doet wat we van corporaties mogen verwachten: hun werk. Met trots leveren ze een bijdrage aan misschien wel de beste sociale volkshuisvesting van Europa. Die krijgt alleen maar nieuwe kansen als we het stelsel verbouwen en robuust maken, om de ontsparingen tegen te gaan die in het verleden hebben plaatsgevonden. Dat kan alleen maar door de legitimiteit en de zeggenschap te verbreden, want zonder breed draagvlak is er geen toekomst voor dit stelsel.

De PvdA-fractie heeft kennisgenomen van de kabinetsreactie op het rapport van de parlementaire enquêtecommissie. Dank voor de schriftelijke reactie. Naar aanleiding van die reactie hebben wij nog een aantal vragen en opmerkingen. Daar zal ik mij in mijn eerste deel van mijn betoog op richten.

Ook in het debat met de parlementaire enquêtecommissie heb ik een en ander gezegd over het stelsel. Ik heb toen gezegd: als je er niet bij had gezeten, had je niet geloofd dat dit ooit op de tekentafel zo besloten is. Er is geen tegenmacht in de vorm van de aandeelhouder of de huurder. Er kan geld worden geleend bij een externe partij tegen lage rente. Als je het verkeerd uitgeeft, betalen anderen voor jou de rekening. Het veelal ontbreken van die tegenmacht is natuurlijk het resultaat van een tijdgeest. Is dit rapport in brede zin besproken in het kabinet? Daar zijn wij als fractie benieuwd naar. Worden andere sectoren in het publieke domein ook eens goed doorgelicht? Ook veel van die sectoren zijn immers mede tot stand gekomen op basis van wat meer vrijheid voor het toen populaire maatschappelijke middenveld. Dat koesteren we nog steeds, maar er is te veel vrijheid daaraan gegeven en te weinig tegenmacht georganiseerd. Heeft de heer Blok dit rapport ook met zijn collega's besproken? Worden er ook conclusies getrokken voor of resten geïmplementeerd naar andere domeinen?

Een van de belangrijke discussies die ook de commissie en haar voorzitter zo eloquent naar voren hebben gebracht, is de discussie over «niet-DAEB niet doen» en over het aanbrengen van een heel scherp onderscheid. Een van mijn vragen aan de voorzitter van de commissie wil ik hier graag herhalen. Stel dat je zo'n sterke scheiding voorstelt. De Minister doet dat in principe ook. Hij geeft een beperkte ruimte voor een aantal activiteiten, maar zet vooral in op de concentratie op het DAEB-gebied. Stel dat corporaties dat uitvoeren binnen een stelsel van toegelaten instellingen, dus onder verantwoordelijkheid van de Minister, en dat zonder winst-oogmerk doen, zijn deze corporaties dan nog wel vennootschapsbelastingplichtig? Is dat een figuur die – als je het zo expliciet neerzet – in ieder geval voor dat deel van de activiteiten nog wel zou moeten opgaan? De commissie heeft veel gezegd over verbindingen en over holdingstructuren. Aan de ene kant pleitte de commissie voor meer transparantie. Wij vinden allemaal dat er meer transparantie moet zijn, maar mijn vraag aan de Minister gaat wat verder. Zou er niet een volledig einde moeten komen aan al die verbindingen? Zouden niet alle activiteiten binnen de ti, de toegelaten instelling, binnen één corporatie moeten plaatsvinden, zonder dat er nog een woud van bv's en wat dies meer zij om zo'n corporatie heen hangt?

Ik vraag dat, ook al zouden die activiteiten onder het DAEB-gebied vallen. Mensen kunnen activiteiten om wat voor reden dan ook ergens anders onderbrengen. Moet met andere woorden alles wat DAEB is binnen één toegelaten instelling worden gehouden? Dat is een belangrijke vraag, want het moet niet alleen transparant maar ook zo helder mogelijk worden georganiseerd.

Voorzitter. In het gebied tussen DAEB en niet-DAEB is er sprake geweest van differentiatie in normen. We hebben dat ook in het debat met mevrouw Spies aan de orde gesteld, bijvoorbeeld door te vragen of je de

inkomensgrens moet differentiëren, omdat er niet één woningmarktgebied in Nederland is.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik zou graag precies weten wat de heer Monasch bedoelt met «het woud aan bv's». Is het niet zo dat de opdeling waarvoor de Minister kiest, zal leiden tot een woud aan bv's? Leidt met andere woorden het compromis van PvdA en VVD niet juist tot waar de heer Monasch voor waarschuwt?

De heer **Monasch** (PvdA): Het woud aan bv's bestond in het vorige stelsel. De commissie heeft goed laten zien hoe voor elke activiteit een aparte bv werd opgericht. De fantastische namen die men daarvoor bedacht, schieten mij niet te binnen maar er staat een mooie opsomming in het rapport van de commissie. De Minister stelt nu een splitsing voor tussen DAEB en eventueel administratief scheiden aan de ene kant en juridische splitsing aan de andere kant. Ik wil weten of het daarbij blijft en of er binnen die structuur nog steeds allerlei verbindingen mogelijk zijn. Moeten alle activiteiten met andere woorden daarbinnen worden ondergebracht?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik probeer duidelijk te krijgen waarop de heer Monasch doelt. Vindt hij dat er alleen binnen de DAEB-tak geen woud aan bv's mag ontstaan of vindt hij dat in alle gevallen onwenselijk? Het woord «onwenselijk» nam hij wel degelijk in de mond en dat brengt mij tot de conclusie dat juist de voorgestelde splitsing dan wel scheiding zal leiden tot constructies waar je je bedenkingen bij kunt hebben.

De heer **Monasch** (PvdA): Nogmaals: het oude stelsel zat vol met verbindingen. Voor elk project werd toen een aparte bv opgericht. Dat is de reden waarom ik de Minister vraag naar de gevolgen van het door hem voorgestelde stelsel. In het niet-DAEB-gedeelte is de optie DAEB en eventueel administratief scheiden. Het alternatief is een juridische splitsing waarbij het wordt ondergebracht in een woonvennootschap of een woon-bv. Daarbinnen moet dan wel alles worden georganiseerd. Of ziet de Minister ook dan nog steeds ruimte in beide takken voor allerlei verbindingen? Wij willen dat zo veel mogelijk terugbrengen en daarom stel ik deze verhelderende vraag aan de Minister.

Voorzitter. Ik ging al in op de differentiatie in normen. We hebben daarover destijds samen met een oud-collega van de heer Knops, de heer Van Bochove, vaak met mevrouw Spies gedebatteerd. Moet je niet differentiëren, want Nederland is niet één woningmarkt? Wij kregen toen te horen: wij willen ons niet achter Europa verschuilen, maar dat mag niet. De commissie die goed juridisch geadviseerd is, stelt dat die differentiatie naar normen en regio's wel mogelijk is.

De commissie is heel hard over het WSW, maar zij komt niet met een advies. Zij beperkt zich tot de opmerking dat het misging toen het WSW in 2007 overstapte van projectfinanciering naar balansfinanciering. Dat gaf zo veel ruimte aan de woningcorporaties dat ze er alle kanten mee op konden. Is de Minister er een voorstander van dat we teruggaan naar projectfinanciering of wil hij in de kern het principe van balansfinanciering intact houden?

De commissie gaat ook in op de mogelijkheden van corporaties om failliet te gaan. We hebben daar binnen het stelsel van toegelaten instellingen grote problemen mee. Tegelijkertijd zien we ook wel dat er disciplinerende werking van uitgaat op de corporaties. Hoe kijkt het kabinet daartegen aan? Ziet het een toekomst waarin een corporatie failliet zou kunnen gaan of zegt het: nee, veel strengere regelgeving en beter toezicht? Dat zou dus neerkomen op het palet aan maatregelen dat nu voorligt. Zijn die maatregelen in de ogen van het kabinet afdoende? Zo ja, dan zullen we

als het misgaat, met elkaar garant moeten staan en zal dan ook de saneringssteun in werking moeten treden. Welke lijn kiest het kabinet? Een van de adviezen die de commissie geeft, is om het WSW onder de politieke verantwoordelijkheid van de Minister te brengen. Er is dikwijls op gewezen dat dit consequenties zou hebben voor het EMU-saldo en voor de staatsschuld. Hoe kijkt het kabinet mede in dat licht aan tegen het voorstel van de commissie?

In de tijd in kwestie was het naast de zelfregulering ook mode om veel ambtenaren te ontslaan en te zeggen: we kunnen wel met minder toe. Er waren ook moties die ervoor pleitten om de zelfregulering nog meer te stimuleren. Hoe kijkt de Minister terug op het adagium: met minder ambtenaren krijg je een betere overheid? Zou je niet op zijn minst kunnen zeggen dat – het geldt volgens mij al voor onderwijzers en politieagenten --hoe meer je daarvan hebt, hoe veiliger het wordt en hoe beter over het algemeen het onderwijs wordt? Ook op het gebied van het toezicht zijn we veel te veel doorgeschooten. Hoe denkt de Minister in de toekomst de autoriteit, hoe die er ook uit komt te zien, te bemensen met voldoende toezichthouders? Het toezicht moet immers in de toekomst gedaan worden door voldoende mensen die daartoe geëquipeerd zijn.

De commissie vindt ons aan haar zijde om een einde te maken aan de grootschaligheid in de sector. Ook de novelle gebaseerd op het regeerakkoord kiest hiervoor. De commissie houdt de optie tot defuseren open. Ze stelt ook dat onteigening van bezit juridisch mogelijk is, middels keuze uit een van de drie meer verdergaande modellen: hevel alles over naar de markt, hevel alles over naar de overheid of hevel alles over naar de huurder. Dat is goed om te weten. Hoe kijkt de Minister aan tegen de juridische beoordeling van de commissie dat uiteindelijk een radicalere keuze mogelijk zou zijn? Dat betekent dus ook dat uiteindelijk het bezit elders zou kunnen komen te liggen.

Tijdens de verhoren over Vestia is de rol van de banken uitvoerig aan de orde gekomen. Misschien dat nog veel meer aan het licht had mogen komen op wat voor schandalige manier de banken zich gedragen hebben. Soms hebben ze er bewust voor gekozen, corporaties producten aan te smeren waarvan men wist dat men dat nooit had mogen doen. Daarin hebben banken ernstig gefaald in hun zorgplicht. Bij de overgang van de derivatenportefeuille van Fortis naar ABN AMRO is het volgens velen haast ondenkbaar geweest dat men toen niet zou zijn gestuit op de problemen met de derivatenportefeuille die Fortis bezat. Er zou een intern auditrapport van de situatie in handen van ABN AMRO zijn. Dat interne auditrapport is nooit boven tafel gekomen en we hebben tegelijkertijd gehoord dat het OM afziet van verdere vervolging. Heeft de Minister zijn ambtgenoot van Justitie hierop aangesproken? Waarom is dat rapport niet gevorderd?

In de kerstperiode twee jaar geleden zijn wij allemaal, althans de woordvoerders van destijds, gebeld door Minister Spies, die koud een week in dienst was als Minister. Zij vertelde ons wat voor debacle er in de lucht hing rond Vestia en zei daar bij: ik vertel u dat in vertrouwelijkheid, maar u mag er niets over zeggen. Vervolgens bleek ook nog eens dat banken contracten hadden afgesloten die elke democratische controle of ingrijpen van de Minister onmogelijk maakte op dat moment. We hebben inmiddels begrepen dat dit soort contracten ook door de aanscherping vanuit Financiën niet meer mogelijk is. Dat is goed nieuws, maar hoe kijkt de Minister terug naar de informatievoorziening in zijn departement? Hoe kijkt hij terug op het feit dat wij dit pas hoorden na het aantreden van een nieuwe Minister, die er slechts zes dagen zat, terwijl haar ambtsvoorganger ons daarover in de periode daarvoor niets heeft medegedeeld? Ik ga verder met de novelle. Je weet maar nooit of er over twintig jaar weer een parlementaire enquête komt over woningcorporaties. Wellicht dat wij of anderen dan weer ter verantwoording worden geroepen over het stelsel dat dan voorligt. Daarom is het misschien goed om aan te

geven wat de lessen zijn geweest uit de afgelopen periode. Op basis waarvan bekijken wij deze novelle en beoordelen wij de amendementen? Wat zijn in ieder geval voor de PvdA een aantal leidende principes op basis van de lessen die we willen trekken uit het verleden?

Ten eerste moet er een democratische legitimatie komen in het functioneren van corporaties door bindende prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en corporaties. Het tweede punt is dat er ook op andere terreinen meer zeggenschap voor huurders moet komen, omdat er te veel over hen is beslist en te weinig met hen, dat er geld is uitgegeven waarop verliezen zijn geleden waar zij part noch deel aan hadden, maar waarvoor zij vervolgens wel zelf de rekening hebben betaald. Ons derde uitgangspunt is nabijheid van bestuur, ook wel de menselijke maat genoemd, waardoor corporaties hun werkzaamheden weer gaan concentreren in één lokaal of regionaal afgebakend werkgebied. Het vierde punt dat voor ons belangrijk is, is een onafhankelijk en eenduidig extern toezicht met duidelijke, door de politiek geformuleerde, toezichtskaders. Het vijfde punt is het vergroten van de kwaliteit en het doorbreken van het old boys network in de raden van commissarissen, die verantwoordelijk zijn voor het interne toezicht. Het zesde punt is het concentreren van investeringen op de doelgroepen van beleid en het waarborgen dat het volkshuisvestelijk vermogen in hun belang wordt ingezet. Het laatste punt is een efficiënte inzet van middelen, waardoor onder andere de salarissen en de veel te hoge bedrijfslasten van de sector aan banden kunnen worden gelegd.

Met die uitgangspunten wil ik graag een aantal punten uit de novelle bespreken. De gemeenten leken eerst te kunnen leven met het advies van de commissie-Dekker. We zijn er verheugd over dat zij nu ook zeggen: dat was niet sterk genoeg, het moet strakker, er moet meer accent komen op bindende prestatieafspraken. Het valt ons op dat in de tekst van de Minister staat dat de corporaties hun bod moeten doen. Dat lijkt wel heel erg zwak. Wij willen niet eens de discussie aan of je een woonvisie verplicht moet stellen of niet. Als dat echt nodig is, zijn wij daar niet te beroerd voor. Maar de gemeente bepaalt de woonvisie. Vervolgens komen de andere partijen aan tafel om met elkaar te bekijken wat voor bindende prestatieafspraken erover worden gemaakt. We hopen zeer dat de Minister deze visie, deze interpretatie deelt. De gemeenten nemen de lead, vervolgens worden de corporatie en de huurders uitgenodigd en probeert men met elkaar bindende prestatieafspraken te maken.

In de nota van wijziging die de Minister heeft toegestuurd, heeft hij wat ons betreft een goede opsomming gegeven van de onderwerpen die aan de orde moeten komen. Omdat ze van heel groot belang zijn en ze zo cruciaal zijn in het stelsel, wil ik ze even voorlezen. In de AMvB die onder het betreffende artikel komt te hangen, zullen worden opgenomen: « het overzicht van voorgenomen werkzaamheden (...) met betrekking tot nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, onder andere verkoop van bezit door de toegelaten instelling en liberalisatie van huurwoningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, voor zover die tot het werkterrein van toegelaten instellingen behoren».

Ik noem deze zaken op omdat ze het publieke belang aangaan en het dus echt van waarde is dat zij niet alleen in de toekomst democratisch geborgd worden, maar ook dat de huurders er veel meer zeggenschap over krijgen. Ik geef nog een keer het voorbeeld van twee corporaties die in ongeveer hetzelfde plattelandsg gebied werken. De ene corporatiedirecteur zegt: ik vind het niet nodig om in de kleine kernen sociale huurwoningen aan te bieden. De corporatiedirecteur in het aanpalende gebied zegt: ik wil dat er betaalbaar aanbod komt in de kernen. Ze kunnen

allebei gelijk hebben, maar het is een volkshuisvestelijke beslissing, die gelegitimeerd moet zijn door de lokale democratie. Dat moet echt veranderen. In een ander recent voorbeeld wilde een bestuurder in het centrum van Amsterdam woningen voor ouderen, maar zei de corporatiedirecteur: sorry, ik ga bouwen voor jongeren. Beide keuzes kunnen te verdedigen zijn, maar uiteindelijk moet de keuze gemaakt worden in bindende prestatieafspraken.

Om daar zeker van te zijn en te laten merken dat het menens is, zullen wij in een toelichting op een van de amendementen voorstellen dat gemeenten hun achtervang bij het WSW – zij sluiten altijd een overeenkomst met het Waarborgfonds waarin zij voor 25% de geborgde leningen garanderen – in moeten kunnen zetten. Een gemeente kan dan zeggen: als de corporatie toch niet wil, dan zullen wij dat uiterste middel inzetten om de geborgde gelden niet goed te keuren die zouden moeten worden ingezet in onze gemeente. Ik hoop niet dat het zover komt, maar dan zal een corporatie hopelijk wel mee willen doen aan de woonvisie van de gemeente.

Wij zijn erover verheugd dat de Minister in zijn antwoorden heeft laten zien dat de huurders, zoals de commissie het noemt, een gekwalificeerd adviesrecht krijgen. Als zij het er niet mee eens zijn, kunnen zij in beroep gaan tegen prestatieafspraken. Wij zullen met een amendement op dat punt komen. Ook het instemmingsrecht rond een fusie spreekt ons zeer aan. In aansluiting op de beantwoording van de Minister, zeggen wij daar wel bij: als de financiële noodzaak er is dat een corporatie gered moet worden, dan moet dat helaas prevaleren.

We zijn ook blij dat de Minister huurders meer mogelijkheden geeft via de woningcorporatie, zoals dat door mijn collega Duivesteijn aan de andere kant van deze vierkante kilometer is ingediend. Daarmee krijgen huurders veel meer zeggenschap en mogelijkheden in een woningcorporatie. Omdat er een aanbeveling is om te experimenteren en om te bekijken wat voor mogelijkheden er nog meer zijn, is er in dat verband ook wel gesproken over een beheercorporatie. Daarbij nemen bewoners het beheer van het bezit voor hun rekening. Hoe kijkt de Minister tegen dat soort ideeën aan?

Ik kom op DAEB en niet-DAEB. Er is al het nodige over gezegd en er zijn al verschillende alternatieve voorstellen gedaan voor wat hier voorligt. Ik heb al gezegd dat wij ons aansluiten bij de conclusie van de commissie. Het volkshuisvestelijk vermogen moet worden ingezet voor de doelgroep. Er is een taak om op te treden als de markt faalt, in krimpgebieden of in oude stadswijken. De commissie zegt dat ook. De commissie zegt alleen dat de overheid daar dan maar andere middelen voor moet vrijmaken. Zolang die er niet zijn en niet worden voorgesteld, kan de PvdA heel goed leven met de markttoets die het kabinet voorstelt. De PvdA zegt: corporaties, richt je op je kerntaak; gemeenten, betrek marktpartijen bij andere investeringen; gemeenten, betaal de rekening voor publieke taken voortaan zelf want die horen niet voor rekening van de corporatie te komen, en al helemaal niet van de huurder. Als de markt afzijdig blijft, dan kunnen corporaties investeren. Het is goed dat dit gebeurt aan de hand van strenge normen. Huurders hebben te vaak moeten opdraaien voor commerciële verliezen van corporaties. Ook vorig jaar, in 2013, bleek 120 miljoen verloren te zijn gegaan door commerciële activiteiten van corporaties.

Een zorgpunt is de wijze waarop investeringen in niet-DAEB gefinancierd kunnen worden. Ziet de Minister dat dat type activiteiten alleen tot stand kan komen met interne financiering of is daarin ook een rol weggelegd voor externe financiers? Voor dat laatste zijn wij buitengewoon waakzaam. De vraag is namelijk in welke mate er dan nog voldoende toezicht is, bijvoorbeeld vanuit het WSW en wellicht vanuit de toezichthouder. Als we in een wat vage situatie komen waarin banken een te dominante rol kunnen spelen in dat soort gebieden, komt er het fenomeen

van swimming with the sharks waarin corporatiedirecteuren externe leningen aantrekken waarvan vaak de complexiteit niet te overzien is. Vanwege de tijd laat ik de opmerkingen die uit Limburg zijn gekomen, die ons ook hebben bereikt, over de investeringen in krimpgebieden achterwege. Ik hoor graag de antwoorden op de vragen die daarover gesteld zijn door de heer Knops. Ik maak nog wel een andere opmerking. Er zijn krimpgebieden waar nog veel hoogbouwflats staan, die niet meer van deze tijd zijn en die voor een deel behoren tot particulier woningbezit. Die zouden eigenlijk, in het kader van de krimpopgave, gesloopt moeten worden. Hoe kijkt de Minister daartegen aan in het kader van deze regel? Zouden corporaties samen met gemeenten een rol kunnen spelen in een grotere herstructureringsopgave in zo'n gebied? Zou men eventueel tijdelijk bezit kunnen opkopen van bewoners en dat weer terug kunnen verhuren in een proces gaande naar sloop van zo'n flat? Op dat punt schijnt het te knellen. Ik hoop dat dit duidelijk is, anders verduidelijk ik het in tweede termijn. Ik hoor graag of er mogelijkheden zijn om corporaties en gemeenten samen met eigenaren van appartementen onder de huidige regels een rol te laten spelen in het slopen van dat bezit.

Een ander, belangrijk punt is het ombouwen van verpleeg- en verzorgingstehuizen. Vanwege hun architectuur kennen veel van die gebouwen veel vierkante meters op de begane grond die dienst deden als keuken, ontvangstruimte of biljartzaal en wat dies meer zij. De restrictie om in transformatie slechts 10% van de plinten te mogen bebouwen in het niet-DAEB-gebied stuit op grote problemen. Zou het niet verstandig zijn om deze norm voor dat type gebouwen, dat een heel eigenstandige architectuur heeft en waarvoor een grote transformatieopgave ligt, voor een periode van vijf jaar de norm van 10% niet-DAEB op te rekken naar 25% niet-DAEB, zodat er rendabel geïnvesteerd kan worden en de transformatie versneld kan worden. Ik hoor hierop graag een reactie van de Minister.

In het verband van wat er nog mag en niet mag, stel ik een vraag over de koopgarantregeling en betaalbaar bouwen in Almere. Dat zijn constructies waarin corporaties meedoen in het langzaam overdragen van het bezit richting de huurder. Blijven dat soort regelingen en mogelijkheden bestaan onder de huidige regelgeving?

Ik kom bij het punt van de leefbaarheid. Wij kunnen heel goed leven met de definitie die is gegeven voor leefbaarheid. Uiteindelijk moeten voorzieningen die van publiek belang zijn, worden betaald door de belastingbetaler. Als de gemeente daar prioriteit aan geeft, dan zal ze daar haar middelen voor moeten inzetten. Het is ondenkbaar dat voorzieningen die voor iedereen beschikbaar zijn, gefinancierd worden uit de opbrengsten van de huur. Ik steun dus de definitie die er op dit punt ligt. Tegelijkertijd is het altijd de vraag – ik vrees dat we daarvan veel voorbeelden zullen zien in de toekomst; die zien we nu ook al – of het niet te rigide is: wat mag wel, wat mag niet? Onlangs is er een nieuwe regeling afgesproken onder leiding van Staatssecretaris Wiebes die behelst dat een bedrijf een aantal voorzieningen mag geven aan zijn personeel. Daar werd vroeger de fiets uit betaald.

Zo kun je je ook voorstellen dat de corporatie, in nauwe samenspraak met de huurders, de huurders in een aantal zaken tegemoet wil komen als daar vraag naar is of dat de corporatie een voorstel doet aan huurders. Ik noem maar wat: wat meer weekendschool, of huiswerkbegeleiding, omdat er in een wijk veel huurders wonen. Of een corporatie kan een klein percentage van de gelden – noem het smeerolie; de huurders zouden daarmee natuurlijk moeten instemmen – inzetten om dingen aardig te maken. Ziet de Minister een mogelijkheid voor dat soort zaken, dat ook tussen een bedrijf en werknemers heel normaal is, en dat in een relatie tussen corporaties en huurders het leven net iets prettiger of aangenamer kan maken? Ziet de Minister daar nog ruimte voor? Heel beperkt. Ik hoop dat de Minister de intentie van de voorstellen ziet.

Dan het toezicht. Laat ik eens niet beginnen met de vraag hoe «zbo» of hoe afhankelijk die autoriteit moet zijn. Laat ik eens langs de andere kant beginnen. In welke mate moet de toezichthouder normen stellen over zaken als solvabiliteit, over het afbouwen van schuldposities? Wie moet die normen stellen? Welke investeringen mogen wel en niet op basis van die normen? Het CFV waarschuwt nu al ten aanzien van de solvabiliteit. Die was eerst 22,5% en daarna 25%. Je kunt het zo gek maken als je wilt. Het wordt steeds hoger en hoger en uiteindelijk is er niets meer te investeren omdat er misschien over twintig jaar iets dreigt. Ik doe daarmee natuurlijk absoluut geen recht aan het fantastische werk dat daar gebeurt, maar ik wil wel weten waar die kaders in de toekomst worden gelegd volgens de Minister. Hoe rigider het wordt, des te minder kan er geïnvesteerd worden.

Saneringssteun is vaak ingezet voor woningmarktproblemen. Nu zien we dat die steeds vaker wordt ingezet voor risicovolle projecten, grondposities en derivaten. Vindt de Minister – die vraag stelt ook de commissie en we horen graag het antwoord van de Minister – het nog verantwoord dat voor dat soort zaken die onderlinge solidariteit nog geldt? Zou je die onderlinge solidariteit niet moeten richten op taken die niets met dat risicogedrag te maken hebben?

We hebben ook gezien dat in verschillende raden van commissarissen te intieme banden bestonden tussen de directeur, de bestuurder en zijn of haar commissarissen. Welke voorstellen doet de Minister om juist dat type verbanden te doorbreken? Want je kunt een heel goede «fit and proper»-test doen, maar als de banden te hecht zijn, kan een kritische blik vanuit de raad van commissarissen zomaar verdampen.

Wat weleens vergeten wordt in deze discussie, is een belangrijk besluit dat deze Kamer naar aanleiding van een motie heeft genomen, namelijk dat via deze novelle de inkomensgrens van sociale huurwoningen omhoog kan van € 34.000 naar € 38.000, op het prijspeil van 2012.

Kijkend naar de aanscherping van de Nibud-normen en de inkomensontwikkeling, denk ik dat er meer dan ooit behoefte is aan de verhoging van de inkomensgrens. Die geldt voor een periode van vijf jaar, maar we nemen veel maatregelen voor een periode van vijf jaar, om beweging in de woningmarkt te krijgen.

Ik kom op het externe toezicht. «Onafhankelijk geborgd in een inspectie-model», zo probeer ik het amendement van D66 dat rondwaart, samen te vatten. Ik denk dat dit een goed uitgangspunt is. Velen hebben zich uitgelaten over de vraag of de externe toezichthouder een zelfstandig bestuursorgaan moet zijn. Ik heb al heel wat hoogleraren meegemaakt die inmiddels al aan hun derde standpunt toe zijn. Zij vonden vroeger van wel, toen van niet en nu weer van wel. Ik ben een beetje de draad kwijt. Misschien is het wel gewoon goed om naar de Raad van State te luisteren. Wij zijn het erg eens met het advies van de Raad van State, die zelf ook grote moeite heeft met een zbo, zo blijkt uit zijn advies op de novelle. De raad zegt: een zbo, vanuit de beginselen van de democratische rechtsstaat, brengt een beperking van de ministeriële verantwoordelijkheid en de vermindering van controlemogelijkheden door de Staten-Generaal met zich, en dat is wenselijk noch noodzakelijk. In normaal Nederlands: dat willen we niet en dat moet je ook niet doen. De Raad van State is toch niet de eerste de beste die een advies uitbrengt over hoe het toezicht geïmplementeerd moet worden. Wij sluiten ons bij hem aan. Deze wet herstelt namelijk ook op tal van andere terreinen het primaat van de democratische rechtsstaat en de rol van gekozen volksvertegenwoordigers daarin, en doet dat ook hier.

Hoe kijkt de Minister in het licht van de komende organisatie van het toezicht aan tegen de verwarring die vorige week al is ontstaan bij de presentatie van het Sectorbeeld 2013? Volgens het CFV zijn de corporaties heel erg rijk. Vervolgens zegt Aedes: dat zijn wij helemaal niet, dat zit alleen al in stenen. Vervolgens zegt de Minister: jullie kunnen lekker gaan

investeren in allerlei belangrijke dingen. En dan zegt Aedes weer: dat kan helemaal niet.

Het zou toch wel prettig zijn als we, als deze novelle is aangenomen, niet meer in dit soort situaties terechtkomen. Ik ga er niet van uit dat we het ooit met elkaar eens zullen worden, maar iets meer eenduidigheid over wat je met welk vermogen kunt doen en wat je wel en niet met welke cash flow kunt doen, zou op prijs worden gesteld, zeker door mij, maar ik denk ook door velen van mijn collega's. Kan de Minister aangeven hoe wij straks, in deze nieuwe verhoudingen, de cijfers gepresenteerd krijgen, zodat er wat meer eenduidigheid is?

In dat verband zou ik het ook zeer op prijs stellen als we de sectorbeelden nu eindelijk eens op tijd krijgen. Er is uitstekend werk verricht, maar we krijgen in december het sectorbeeld van 2013 en dat gaan we in 2015 met elkaar bespreken. Kunnen we niet uiterlijk in mei een sectorbeeld van het jaar daarvoor krijgen, zodat we dat voor de zomer in de Kamer kunnen bespreken? Anders wordt het namelijk wel heel erg mosterd na de maaltijd.

Het is, wat het interne toezicht betreft, goed dat de Minister visitaties verplicht stelt. Hij zegt zelf een maximum te willen stellen aan de termijn van directeuren en bestuurders. Kan hij dat nog eens toelichten? Wellicht is het een optie om de termijn met één periode te verlengen. Ziet hij daar ook de voordelen van in of is hij bang dat er dan toch te veel kwaliteit verloren gaat?

We steunen de voorstellen rond werkgebied en schaalgrootte. Voor ons is het werkgebied afbakenen het versterken van de democratische legitimiteit. Het vergroot de invloed van huurders en het brengt organisaties dichter bij de burger. Wij denken dat het daarnaast beter is voor het toezicht. Je weet als raad van commissarissen dan een beetje waar het over gaat, in plaats van dat je steeds abstractere jaarverslagen krijgt met woningen die op zo veel verschillende plekken – in Leiden, in Haarlem, in Almere – liggen dat je als raad van commissarissen waarschijnlijk nog nooit in een wijk bent geweest, of misschien in één wijk. Dat lijkt ons niet gezond, zeker niet omdat die grote corporaties ook vaak in de verleiding kunnen komen om hun geld weer in te gaan zetten voor commerciële activiteiten. Grotere corporaties vragen ook hogere salarissen en hogere bonussen. Dat moeten we allemaal niet meer doen. We moeten gewoon terug naar de menselijke maat en aansluiten bij de lokale democratie, in afgebakende woningmarktregio's.

Wat ons betreft, zijn huurders ook geen klanten, zoals sommige corporaties ons voorhouden: ja, maar, wij weten prima onze klanten te bereiken. Het zijn voor een deel klanten, maar wij denken dat er meer is, zoals het organiseren van betrokkenheid. Dat is wat ons betreft een democratisch ideaal en dat kan nooit vorm krijgen in grootschalige operaties. Vandaar onze wens om dit meer af te stemmen op de lokale democratie en in de nabijheid van huurders.

Het is prima dat er een Staat van de volkshuisvesting komt. De PvdA – de SP heeft daar ook naar verwezen – zou graag de implementatie van deze wet nauwgezet willen volgen. Het is goed als deze wet er komt, maar vervolgens komt het wel op de uitvoering aan. Wie tussen de Sinterklaasgedichten door zijn telefoon had opgenomen, had waarschijnlijk een gedeputeerde aan de lijn gehad. Ik zal de provincies niet noemen, maar menig gedeputeerde, menig lobbyist, menig wethouder heeft gebeld. Het zondagse ontbijt was niet heilig meer. Dit zeg ik zeker tegen u, voorzitter. Niets was meer heilig het afgelopen weekend. Dat hoort er allemaal bij.

De **voorzitter**: Hoe belangrijk is dan de zondagsrust.

De heer **Monasch** (PvdA): Precies. Ik weet dat ik nu een heel gevaarlijke discussie ga opentrekken. Ik mag daar vanuit ons standpunt geen problemen mee hebben, maar toch was het opvallend wat er allemaal

langskwam. Uiteindelijk heb ik ook iemand terug ge-sms't: sorry, maar ik zou niet weten wanneer ik u nog moet terugbellen, maar ik zal uw zorgen naar voren brengen. Ik zeg dit omdat er heel veel gaat veranderen. Ik begrijp best dat daar onrust over ontstaat en dat er vragen zijn. Ik denk dat het goed is dat de Kamer elk halfjaar een update krijgt over hoe het staat met de uitvoering, zodat we dat nauwgezet kunnen volgen. Dit ook omdat we de plicht hebben, gezien alle woorden die er gesproken zijn, dat we het nu goed gaan regelen.

De **voorzitter**: Ik dacht dat mevrouw Karabulut een vraag had, maar u mag uw verhaal eerst even af maken.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben ook bijna klaar, voorzitter. Tot slot de bedrijfslasten. Complimenten voor Aedes en de andere betrokkenen dat er nu een benchmark is aan de hand waarvan goed bekeken kan worden wat de uitgaven rond de bedrijfslasten zijn. De voorzitter van Aedes heeft zelf aangegeven dat daar veel op bezuinigd kan worden. Hij noemde zelfs bedragen die opliepen tot ruim 900 miljoen op jaarbasis. Ik denk dat het zowel voor Aedes, als voor de corporaties, als voor de huurders goed is dat we kijken hoe er efficiënter gewerkt kan worden, want hoe efficiënter er gewerkt wordt, hoe meer het geld voor andere dingen kan worden ingezet.

Bij die benchmark viel echter wel op – dat viel ook op in de brief waarin stond hoe het ervoor staat met de derivaten – dat nog steeds zo'n 40 tot 60 corporaties niet meedoen. Ik zeg niet dat dat altijd dezelfde zijn, maar er zitten er wel een paar bij. Een zit in Eindhoven en dan weet iedereen over wie ik het heb. Die heeft vorig jaar, meen ik, 43 miljoen verlies geleden op haar commerciële investeringen. Wij denken dat je die vrijblijvendheid niet moet hebben. Nogmaals, dat is niet omdat we iets op willen leggen, maar omdat dat in het belang is van met name die 90–95% van de corporatiedirecteuren die wel goedwillend zijn en die klaar zijn met alle berichten van de afgelopen tijd en die gewoon verder willen. Wij denken dat het goed is dat iedereen inzage geeft, in plaats van dat we het steeds met elkaar hebben over die paar die niet mee willen doen.

Wat ons betreft, wordt het daarom tijd om die periode af te sluiten. Op een gegeven moment wordt ook de verwijzing naar een boot of een Maserati een beetje plat. We hebben het allemaal gezegd en we hebben allemaal onze afkeuring uitgesproken, de goede corporatiedirecteuren voorop, maar nu is het tijd om de bladzijde om te slaan en weer trots te zijn op waar corporaties ooit voor zijn opgericht. Wat ons betreft, is dat de toekomst voor goede en moderne corporaties.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Een prachtige afsluiting; ik zou er haast emotioneel van worden. Dat word ik niet, want er is een belangrijke omissie in deze plannen en ook ontbreekt er iets in het verhaal van de heer Monasch. Daar waar de PvdA en de VVD er aan de ene kant de mond vol van hebben dat het maatschappelijk bezit weer terug moet in handen van huurders, zetten zij aan de andere kant de deur wagenwijd open voor liberalisatie. Daardoor worden steeds meer woningen voor de vrije huur boven de liberalisatiegrens verhuurd. Dat komt ook in het sectorbeeld naar voren. Met de toekomstige plannen voor splitsing zal dat alleen maar sterker worden als we die deur niet dichtgooien. Is de PvdA bereid om corporaties niet te verplichten om woningen met 142 punten of meer en met tijdelijk een huur boven de liberalisatiegrens over te hevelen naar de commerciële tak, zodat we het ook waar kunnen maken dat het maatschappelijk kapitaal en betaalbare huurwoningen in handen blijven van de huurders?

De heer **Monasch** (PvdA): Lokale partijen kunnen dit met elkaar afspreken. Het college in Amsterdam heeft afgesproken dat het aantal

sociale huurwoningen teruggaat van 230.000 naar 187.000. Dat is een lokale keuze. Het zou mijn keuze niet zijn, maar die keuze is daar wel gemaakt. Die afspraken worden in een collegeprogramma gemaakt en die keuze moet daar ook worden gemaakt. Ik kan mij bij sommige wijken in populaire gebieden voorstellen dat je niet moet liberaliseren, omdat de buurt anders alleen nog maar bereikbaar is voor mensen met een dikke portemonnee. Dat is niet de bedoeling, want je wilt gemengde wijken. Er zijn echter ook wijken – bijvoorbeeld de Indische buurt in Amsterdam – die een wel heel eenzijdige bevolkingssamenstelling hebben waar het goed zou zijn om een beetje te mengen. Misschien moet je daar juist wel via liberalisering of via verkoop van corporatiebezit wat andere krachten zien te organiseren. Het is een lokale keuze, maar ik vind dat die keuze gemaakt moet worden met de huurders en de gemeente. Nu wordt die alleen door corporatiedirecteuren gemaakt en daar brengt dit wetsvoorstel verandering in.

De **voorzitter**: Ik kan me zo voorstellen dat mevrouw Karabulut daarop wil reageren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Met respect, maar dit is een hoop gelul en in gelul kun je niet wonen. Het wordt namelijk in het wetsvoorstel geregeld op het moment dat de huurprijs vanwege de splitsing boven het aantal punten en de liberalisatiegrens uitkomt. Dan moeten corporaties die woningen overdragen naar de niet-DAEB-tak, dat wil zeggen commercieel laten maken. Daarmee gaan ze verloren voor de sociale volkshuisvesting. In tweede termijn zal ik voorstellen om dat niet te verplichten. Is de heer Monasch het daarmee eens, ja of nee?

De **voorzitter**: Ik verzoek u om het woordgebruik gekuist te houden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat was even een verwijzing naar een oud-wethouder in Amsterdam. Ik dacht dat de heer Monasch dat wel kon hebben.

De **voorzitter**: Dat weet ik, maar het is niet per se navolgenswaardig.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal proberen het gekuist te houden. Ik refereer alleen maar aan de manier waarop iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid op lokaal niveau opneemt en daar invulling aan geeft in collegeakkoorden, zoals in Amsterdam. Nogmaals, 43.000 sociale huurwoningen minder in een collegeakkoord. Dat is een lokale keuze en dat is het gevolg van prestatieafspraken op lokaal niveau. Als een woning door een corporatie geliberaliseerd wordt, zou ik het goed vinden dat het een afspraak van de drie partijen wordt. Dat kan ook op basis van deze wetgeving. Ik denk ook dat corporaties die liberalisatie echt vanuit hun publieke rol moeten laten plaatsvinden als zij het van belang vinden om te liberaliseren. Als zij dat na alle commotie van de afgelopen jaren nu nog niet beseffen, zal dat zeker in de toekomst wel het geval zijn. Het is in hun belang dat die woningen beschikbaar komen voor de doelgroep. Ik verbaas me erover dat corporaties woningen verkopen, terwijl gemeenten erover klagen dat zij geen huizen meer hebben om bijvoorbeeld erkende asielzoekers te huisvesten. Dan gaat er iets mis. Wij willen dat erkende asielzoekers een woning krijgen, maar de corporaties verkopen hun bezit. Daar zal de gemeente de corporatie op moeten aanspreken. Er is dus kennelijk bezit, maar men heeft er een andere bestemming voor. Ik ben het dus in die zin met mevrouw Karabulut eens. Je kern is je sociale huurvoorraad, maar houd je oog op de bal: je bent er voor de lage-inkomens- en de lagemiddeninkomensgroepen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik zou graag even iets recht willen zetten, want de heer Monasch beweert hier allerlei zaken over het coalitieakkoord in Amsterdam die niet waar zijn.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat u dat in de tweede termijn even meeneemt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Met uw permissie wil ik dat nu doen, anders blijft het hangen ...

De **voorzitter**: Nee, nee, ik stel voor dat u dat in de tweede termijn doet.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind het niet netjes wanneer de heer Monasch ...

De **voorzitter**: We hebben afgesproken dat de interrupties ...

Mevrouw **Karabulut** (SP): ... leugens verspreidt. Ik zou die graag willen corrigeren.

De **voorzitter**: ... in twee termijnen plaatsvinden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit is geen interruptie. Dit is het rechtzetten van een ...

De heer **Monasch** (PvdA): Mevrouw Karabulut moet zich gewoon aan de spelregels houden.

De **voorzitter**: Ik stel echt voor dat wij dit beperken tot de tweede termijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dan moet ik constateren dat de heer Monasch de deur voor liberalisatie wagenwijd openzet en vervolgens de schuld geeft aan de gemeenten.

De **voorzitter**: Mevrouw Schouten heeft een interruptie.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is weer ouderwets gezellig!

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Dit is mijn derde interruptie en die had ik eigenlijk heel graag bewaard om met de heer Verhoeven over zbo's en inspectiemodellen door te akkeren. Ik heb wel een fundamentele vraag aan de heer Monasch. Ik heb zijn betoog gehoord en ik proef dat hij ruimte zoekt bij de Minister. Hij zoekt ruimte in het kader van de leefbaarheid en ook ruimte rondom krimpgebieden. Hij wil graag dat we iets ruimhartiger omgaan met de mogelijkheden voor corporaties om te investeren in zaken die marktpartijen niet oppakken. Klopt mijn constatering en is de heer Monasch het met mij eens dat we die ruimte ook echt moeten bieden?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb ook vorige week al gezegd dat wij heel goed kunnen leven met de markt die er nu in zit. Als er geen marktpartijen of institutionele beleggers zijn die willen investeren in een krimpgebied of in een herstructureringsgebied, moet er een rol zijn voor de corporaties onder de strenge voorwaarde dat geen verliezen worden geleden. Dat steunen wij nog steeds. Ik heb de vergelijking gemaakt tussen een bedrijf en zijn werknemers en een corporatie met haar huurders en gevraagd of er iets aan die kleine zaken kan worden gedaan als je dit zo toepast. De heer Knops heeft een voorstel gedaan rond scholen. Ik ben van mening dat scholen de verantwoordelijkheid van een andere partij zijn, maar ik ben benieuwd naar de reactie van de Minister als echt niemand dat wil

doen en de gemeente voor 30 jaar huur wil betalen. Wij kunnen echter goed uit de voeten met de voorstellen die hier nu liggen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Het klopt inderdaad met een markttoets, want dan zou je daar inderdaad meer ruimte voor moeten bieden. Ik ben blij dat de heer Monasch dat met mij eens is. In een krimpgebied investeert niemand zomaar in een school of in leefbaarheid. Volgens een aantal hoogleraren tuigt de Minister echter nu een zeer omslachtige procedure op met heel veel administratieve lasten en kan hij dat geld beter aan wonen en de huurders besteden. Is de heer Monasch het met mij eens dat wij niet op een wat eenvoudiger manier meer ruimte moeten bieden om te zorgen voor die investeringen in leefbaarheid en dergelijke?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil daarover twee opmerkingen maken. Wat weleens in dit debat wordt vergeten, is dat corporaties de mogelijkheid hebben om hun eigen «woon-bv» te beginnen, een maatschappelijk verantwoorde onderneming die juridisch gesplitst is, zodat commerciële of andere risico's niet meer op de huurders kunnen worden afgewenteld. Er is dus een mogelijkheid om via die lijn investeringen te doen.

In de tweede plaats spraken deze hoogleraren eerst over 10% ruimte. Nu is het inmiddels 5% geworden. Het klinkt sympathiek, maar ik ben er nogal beduusd van dat die 5% vrije investeringsruimte vervolgens weer in het niet-DAEB-gebied moet worden geïnvesteerd, in zaken die wat minder te maken hebben met de doelstellingen, dat wil zeggen het huisvesten, het aanbieden van goede woningen en het energiezuinig maken van woningen voor de doelgroep. Ik wil daarom graag het antwoord van de Minister horen op de vraag of die 5% verruiming er niet automatisch toe leidt dat geïnvesteerd wordt juist in zaken die wij niet meer willen. We willen dat men zich concentreert, ook in lijn met het advies van de commissie.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. We hebben de vorige week een goed debat gehad met de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en vandaag kunnen we snel doorpakken met de behandeling van de novelle en de kabinetsreactie op het rapport van de commissie. Het is namelijk de hoogste tijd voor de grote schoonmaak van de corporatiesector. De PVV ziet het wetsvoorstel als een kans voor verbetering, maar zij heeft wel bezwaren of vragen over de cultuuromslag in de sector, de focus op de kerntaken, het toezicht, de huurdersinspraak en de aanpak van fraudeurs. In zowel de novelle als in de reactie op het rapport van de commissie komen al deze zaken samen en daarom kunnen ze ook in één keer worden behandeld.

Ik begin met de broodnodige cultuuromslag, want vooral de schaamteloze zelfverrijking van veel corporatiebestuurders is in één woord onacceptabel. Het is ook ontluisterend om te zien dat deze lieden tot op de dag van vandaag gewoon doorgaan met graaien, ondanks hun wanprestaties, ondanks de parlementaire enquête en ondanks de maatschappelijke verontwaardiging. Het zijn juist dit soort figuren die de corporatiewereld verzieken, maar ze laten nog geen begin zien van gedragsverbetering. Wat de PVV betreft, moeten deze mensen gewoon hard worden aangepakt en de corporatiewereld worden uitgegoid. Hoe kan volgens de Minister hierin worden voorzien? Het beperken van de salarissen vindt de PVV niet genoeg. Deze mensen verdienen geen vertrouwen meer. Ze hebben huurders en belastingbetalers simpelweg bestolen en dus moeten ze plaatsmaken voor betere bestuurders.

Dat de cultuur in de corporatiewereld erg beroerd is, blijkt ook uit de praktijken bij de overkoepelende organisatie Aedes. Ook daar is het

graaien eerder regel dan uitzondering. Slechts vier van de zeventien bestuurders voldoen aan de eisen van de Wet normering topinkomens. Dan geef je natuurlijk niet het goede voorbeeld. Hoe ziet de Minister dit en kan hij richting Aedes een signaal afgeven dat hij de organisatie niet meer als een serieuze of volwaardige gesprekspartner ziet? Het is gewoon overduidelijk dat alle door de enquêtecommissie gesignaleerde problemen juist bij Aedes terugkomen; niet alleen het schaamteloos graaien, maar ook bijvoorbeeld de vriendjespolitiek bij benoemingen. Mensen die al bewezen kampioen zijn in het wegsnijten van belastinggeld krijgen er gewoon overbetaalde topfuncties. Aedes is eigenlijk het perfecte voorbeeld van hoe het niet meer moet in de corporatiewereld. Daar moet de Minister dus zeker iets mee doen. Ik krijg hierop graag een reactie.

Een ander cruciaal punt betreft het focussen op de kerntaken van de corporaties. Er is al veel over gezegd, maar dat is ook terecht. Juist hierbij is de conclusie van de enquêtecommissie glashelder: corporaties zijn er om sociale huurwoningen te bouwen, te beheren en te verhuren en moeten zich zeker niet bezighouden met activiteiten die niet op de zogenaamde DAEB-lijst staan. Niet-DAEB? Niet doen! Dat was het heldere credo van de voorzitter van de enquêtecommissie. Volgens de PVV is hier geen speld tussen te krijgen. Al die grote misstanden die wij de afgelopen jaren hebben gezien, konden immers gebeuren omdat corporaties veel te veel ruimte kregen om zich met allerlei zaken bezig te houden die niet binnen de kerntaken vielen.

Die ruimte moet nooit meer geboden worden. Dat het kabinet die ruimte toch wil blijven geven, is volgens de PVV een manco in de novelle. De aangebrachte splitsing in DAEB- en niet-DAEB-taken doet daar helemaal niets aan af, want de enquêtecommissie bevestigde immers dat daarmee de complexiteit en oncontroleerbaarheid blijven bestaan. De PVV zal daarom een amendement indienen dat ertoe strekt om alle niet-DAEB-activiteiten uit de wet te schrappen. Daarmee worden corporaties echt teruggebracht tot de kerntaken en dat is volgens de enquêtecommissie een cruciaal punt om de sector weer gezond te maken. Alle misstanden die we de afgelopen jaren hebben gezien, bewijzen dat. Ik wil de Minister vragen waarom hij op dit belangrijke punt het advies van de enquêtecommissie in de wind slaat.

Mijn derde thema betreft het toezicht. Ook op dit punt doet de Minister iets anders dan wat de enquêtecommissie adviseert, en ook hier vraag ik waarom hij dat doet. De PVV begrijpt de roep van de enquêtecommissie om het toezicht zo onafhankelijk mogelijk te laten zijn en wij snappen het voorstel om dat buiten de departementale hiërarchie van het ministerie te zetten. Voor de PVV zijn zbo's niet heilig, zie bijvoorbeeld de problemen die zich bij het COA hebben voorgedaan, maar we zijn nog veel huiveriger voor een variant die dicht bij de Minister staat. Ik wijs in dat kader nogmaals op het totaal mislukte experiment van de vogelaarwijken. De toenmalige Minister vond dat woningcorporaties een heel grote rol moesten hebben in het leefbaar maken van woonwijken. Alles werd in het teken gezet van dit politieke doel, waar ook de woningcorporaties zich helemaal op moesten richten. Het resultaat was desastreuus: heel veel belastinggeld is in rook opgegaan en het effect van het project was 0,0 of zelfs negatief. Het Sociaal en Cultureel Planbureau heeft hier in 2013 onderzoek naar gedaan en dat laat helemaal niets aan duidelijkheid te wensen over. Dit is wat de PVV-fractie betreft één keer, maar nooit weer. Wat ons betreft moet het toezicht op het functioneren van corporaties echt ver van de politiek en van het ministerie af staan om zo onafhankelijk mogelijk te opereren. De Minister is het hiermee niet eens, dus wil ik hem vragen hoe hij in zijn plan toch die maximale onafhankelijkheid wil aanbrengen.

Het is overduidelijk dat de toezichthouders bij corporaties hebben gefaald. Ook dat is vaak niet los te zien van laakbaar graaagedrag. De baantjesmachine draait ook bij deze mensen op volle toeren en die moet tot staan worden gebracht. Het aantal nevenfuncties dat toezichthouders mogen hebben is nu tot vijf beperkt, maar waarom kunnen we de grens niet gewoon bij één nevenfunctie leggen? Dat is immers al extra tijd bovenop een reguliere voltijd baan en dat is meer dan wat de meeste mensen aankunnen; tenminste, als zij al hun taken serieus nemen. Graag een reactie daarop.

Ik ga naar het volgende punt over de positie van huurders. Het belang van de huurders is de afgelopen tijd gewoon verkwanseld. Zij moesten letterlijk en figuurlijk de prijs betalen voor het gerotzooi van de corporaties en van de graaiende corporatiebestuurders. De huurders verdienen een veel betere positie en de PVV vindt dat die in de novelle niet goed genoeg wordt verankerd. Waarom wil de Minister de huurders alleen adviesrecht, maar geen instemmingsrecht geven? Dat kan bij bijvoorbeeld benoemingen heel goed werken om geritsel in old boysnetwerken te voorkomen, om maar wat te noemen.

Ik heb nog een thema over de aanpak van fraudeurs en corrupte corporatiebestuurders. De enquêtecommissie vindt dat de aanpak van deze lieden moet worden geïntensiveerd. Dat betekent dus dat de aanpak van kwaadwillenden tot nu toe tekort is geschoten. De PVV wil dat dit zo snel mogelijk verandert en ik vraag dan ook de garantie van de Minister dat bij elk teken van fraude en corruptie standaard aangifte wordt gedaan. Kan hij daarvoor zorgen? Kan hij er ook voor zorgen dat dit alsnog gebeurt ten aanzien van zaken waarin om welke reden dan ook nog geen aangifte is gedaan? In het verlengde hiervan wil de PVV dat het gestolen belastinggeld wordt teruggehaald. Kan de Minister er in dat licht voor zorgen dat dure auto's, luxe strandvilla's et cetera van de fraudeurs en corrupte dieven worden afgepakt? Er bestaat al een pluk-ze-regeling, dus het lijkt de PVV niet al te veel moeite om die altijd op foute corporatiebobo's los te laten.

Dit waren de vijf thema's waar de PVV vooral de aandacht op gericht wil zien. Ik ben benieuwd naar de antwoorden van de Minister.

Ik heb een amendement aangekondigd dat betrekking heeft op het terugbrengen van de corporaties naar de kerntaken. Afhankelijk van het verdere verloop van het debat zal de PVV bezien of er vandaag of morgen nog andere amendementen of moties zullen worden ingediend.

Ten slotte wil ik, niet onbelangrijk, benadrukken dat het vandaag besprokene geen oplossing is voor alle problemen waar huurders mee worden geconfronteerd. Ik hoef in dat kader alleen maar te wijzen op de verschrikkelijke huurverhogingen die door de partijen van het woonakkoord zijn ingevoerd en waar de PVV zich tegen zal blijven verzetten. Tot zover mijn eerste termijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De voltallige D66-fractie is vandaag op werkbezoek in Brussel. Normaal gesproken is het Europees parlement voor D66 the place to be, maar ik ben toch blij dat ik hier in Den Haag ben voor een wetgevingsoverleg van 10.00 uur tot 22.00 uur. We spreken vandaag over de novelle woningcorporaties, waarmee de sector stevig op de schop gaat en dat is hard nodig. Niet alleen zijn er – ik praat mijn collega's in dat opzicht graag na – naast heel veel dingen die goed gegaan zijn, ook heel veel misstanden geweest. De sector is verder verwijderd geraakt van het maatschappelijke doel, de kerntaken raakten steeds verder uit zicht en de publieke opdracht verwaterde door commerciële inmenging. Dat leidde tot, ik citeer de commissie, «zelfoverschatting, overambitie en zelfs fraude en zelfverrijking». Dat alles duurde veel te lang. Het is de hoogste tijd dat we hier een einde aan maken en vandaag kunnen wij daarin een eerste stap zetten. Wat D66 betreft wordt dat een heel grote stap voorwaarts.

Vorige week hebben we een debat gehad met onze enquêtecommissie Woningcorporaties. Die commissie heeft twee jaar lang onderzoek gedaan naar de sector, en tot nu toe hebben de leden heel goed werk gedaan; dat maak ik ook op uit de bijdragen van mijn collega's die tot nu toe aan het woord zijn geweest. Zij hebben het pad gebaad voor de Tweede Kamer om met stevige aanbevelingen te komen tot een robuust stelsel, zoals voorzitter Van Vliet steeds benadrukte.

Iedereen weet dat de bevindingen van de commissie echt schokkend waren. Niet alleen zijn er risicovolle vastgoedavonturen geweest, een stoomschip met een kwart miljoen verlies, een campus met een miljoenenarchitect, maar er zijn ook gigantische grondposities ingenomen. Er zijn ook derivatenspeculaties en koffers met contanten geweest, evenals kisten cognac op kosten van de corporatie en natuurlijk de Maserati. Ik mag dit volgens de heer Monasch niet meer noemen, maar ik las vorige week tot mijn ontsteltenis in de Telegraaf dat er ook nog een blauw nummerbord op die Maserati zat, zodat men over de taxibaan kon zoeven; een soort Uber avant la lettre. Als het niet zo triest zou zijn, zou het grappig zijn. Het is terecht dat collega's zeggen dat we niet alleen naar de misstanden moeten kijken, maar het is wel heel goed om te wijzen op de miljarden die op een pijnlijke wijze zijn verdampt. We moeten dat vooral voor de huurders in de toekomst voorkomen.

De zelfregulering van de sector heeft op dat punt inderdaad gefaald: zonnekoningen, fraude, vriendjespolitiek, bestuurders die dachten dat zij snelle vastgoedjongens waren en in plaats van huurwoningen winkelcentra en bedrijfsterreinen gingen bouwen. Allemaal randzaken die afleidden van de kerntaken en allemaal op kosten van de huurders, van gemeenschapsgeld en zonder enig risico, want er was toch een borging. Het morele kompas was bij veel corporatiebestuurders zoek en dat is vooral henzelf aan te rekenen. Het rapport van de enquêtecommissie laat heel duidelijk zien dat er ook anderen verantwoordelijk voor zijn. Het beleid dat werd gevoerd, maakte dit gedrag mogelijk. Zoals de commissie heeft gezegd: de gelegenheid maakt de dief. De spelregels waren onduidelijk, de grenzen werden steeds verder opgerekt, vaak onder het mom van mooie woorden als «leefbaarheid», «maatschappelijke opgave», «krachtwijkenbeleid», soms tot het absurde aan toe. Dan krijg je ook de absurde voorbeelden die de commissie heeft genoemd, zoals de olifantenparade en de adoptie van een aap.

Daarnaast was er te weinig tegenwicht. Er was geen sterk intern toezicht, waardoor de directeur-bestuurder vaak zijn gang kon gaan. De raden van commissarissen waren niet bij machte om tegenkracht te bieden, de stem van de huurders werd niet of nauwelijks gehoord en het externe toezicht was te versnipperd en te tadeloos om in te grijpen.

De overheid gaf niet genoeg richting en vertrouwde op zelfregulering. De commissie heeft dat niet alleen als naïef betiteld, maar sprak ook van beleidsopportunisme. Het kwam soms wel goed uit om de ruimte te bieden aan allerlei keuzes van corporaties. De Telegraaf berichtte afgelopen week dat het Ministerie van VROM al sinds 2007 wist van de schimmige handel en wandel van de directeur van Rochdale. Het ministerie wist al dat het vastgoedbedrijf Nawon zonder verklaring 5 miljoen korting had gekregen bij de aankoop van 146 Rochdalewoningen in Amsterdam en dat de onderhoudskosten van deze reeds verkochte woningen om onverklaarbare redenen voor 50% werden betaald door datzelfde Rochdale. Dat vraagt natuurlijk om tekst en uitleg. Kloppen die berichten in de Telegraaf? Waarom is hierop toen geen actie ondernomen en waarom is het altijd onder de pet gehouden?

Alle misstanden in de corporatiesector tonen aan hoe belangrijk het toezicht is. We hebben een sterke toezichthouder nodig – dat is mijn eerste punt waar het de inhoudelijke hoofdzaken in de novelle betreft – die een scherp totaalbeeld heeft, die onafhankelijk kan optreden en die kan ingrijpen wanneer dat nodig is. De huidige toezichthouder, het Centraal

Fonds Volkshuisvesting, kon dit alles onvoldoende, maar in plaats van het toezicht verder te bewapenen, kleedt de Minister het juist verder uit. Hij wil het externe toezicht opknippen en het onder twee ministeries brengen. Dat schreef hij opnieuw in zijn brief van 1 december.

In de novelle wordt het financieel toezicht en het toezicht op integriteit, governance en rechtmatigheid uit elkaar getrokken en bij verschillende departementen geplaatst, terwijl deze toezichtsvelden heel veel met elkaar te maken hebben. Vaak zijn financiële problemen en gaten in de boekhouding zowel het gevolg van integriteitsproblemen als van financiële risicovergroting. Door ze uit elkaar te trekken, gaat de versnippering van het toezicht, dat toch een van de problemen was, juist verder. Toezichthouders gaan of blijven langs elkaar heen werken en naar elkaar kijken en wijzen. Op die manier gebeurt er uiteindelijk niets. De enquêtecommissie doet dan ook de aanbeveling om het toezicht op de financiën en het toezicht op de integriteit bij elkaar te zetten.

Zorgelijker nog is dat de Minister ervoor kiest om het toezicht direct onder het ministerie te plaatsen. Ik zeg er ook bij: onbegrijpelijk is dat ook weer niet. De Minister wil zijn ministeriële verantwoordelijkheid over de sector kunnen waarmaken en hij wil politiek aanspreekbaar zijn. Wanneer het nu misgaat, kan hij weinig doen, iets wat de corporaties in het verleden maar al te goed uitkwam; daar heeft de commissie ook op gewezen. De lobby van de sector houdt de Minister graag op afstand en de commissie heeft dit zelfs betiteld als de kern van de Aedeslobby in de afgelopen decennia. Stuurloosheid komt de democratische rechtstaat niet en goede. De Raad van State – de heer Monasch zei het ook al – was dan ook kritisch over de zbo-status van zo'n autoriteit en zag het inperken van de controlemogelijkheden door de Staten Generaal als wenselijk noch noodzakelijk. Toch moet de onafhankelijkheid zo goed mogelijk beschermd worden. Dat is het dilemma waar wij het de afgelopen week over hebben gehad: aan de ene kant heb je de afstand van politieke waan, aan de andere kant heb je onafhankelijkheid, maar heb je ook nog een keer ministeriële verantwoordelijkheid en aanspreekbaarheid. Dat is een lastig spectrum.

Het voorliggende wetsvoorstel slaat in de ogen van D66 te ver door, omdat het toezicht een verlengstuk wordt gemaakt van het ministerie. D66 ziet een groot gevaar in een toezicht dat afhankelijk is van beleidsgrillen en de politieke waan van de dag.

Stel je voor dat een beleidsdepartement invloed gaat uitoefenen op de toezichthouder die een paar deuren verder in het gebouw zit. Men zou de financiën wat rooskleuriger kunnen voorstellen zodat de beleidsdoelen niet in gevaar komen. Vervolgens blijkt dat er toch moet worden ingegrepen omdat er geen geld is, en dat woningcorporaties onnodig in de problemen zijn gekomen. Je wilt niet dat het beleid en het toezicht te veel met elkaar verweven raken. De enquêtecommissie heeft laten zien dat de gevaren van beleidssturing op het toezicht niet ver gezocht zijn. In de novelle is de onafhankelijkheid van het toezicht niet goed gewaarborgd. Er is immers geen aparte organisatie. Een intern telefoontje zou genoeg zijn om aanwijzingen te geven. Onwelgevallige rapporten zouden kunnen worden aangepast, voordat ze naar buiten gaan. Dat is een recept voor ongelukken.

Mijn partij zal vandaag of morgen een amendement indienen waarin wordt voorgesteld om een gebundelde en onafhankelijke toezichthouder aan te stellen. Ten eerste brengen we het toezicht op de financiën en op de governance bij elkaar, zodat deze takken niet meer langs elkaar heen werken. Ten tweede borgen we de onafhankelijkheid met behoud van de ministeriële verantwoordelijkheid. De autoriteit voor woningcorporaties krijgt wat D66 betreft een eigen gebouw, eigen briefpapier en zelfstandige optreedbevoegdheid. De Minister mag alleen schriftelijk via de Eerste en Tweede Kamer zijn aanwijzingen geven aan deze autoriteit. De aanwijzingen mogen nooit over de beoordeling van individuele corporaties gaan. De autoriteit kan bovendien zelfstandig publiceren. De rapporten

moeten ongewijzigd openbaar worden, zodat de Tweede Kamer altijd precies weet wat er gebeurt en er geen Minister tussen zit. De Minister zou in de ogen van D66 een voorstel moeten doen voor een toezichtkader. De heer Monasch noemde dit al en de commissie heeft ons hierover ook geadviseerd. Het toezichtkader zou kunnen worden vastgesteld door de Tweede Kamer. De vraag is – ik stel hem hier gewoon hardop – in hoeverre zo'n toezichtkader politiek vastgesteld moet worden. Ik denk dat de scheidsrechter niet zijn eigen spelregels moet bepalen. Aan de andere kant zijn er ook mensen die zeggen dat de politieke waan van de dag het toezichtkader niet elke keer moet beïnvloeden. Ik hoor graag van de Minister een reactie op deze open vraag. Wij denken aan een voorstel, een amendement, voor een toezichtkader dat de Minister vaststelt, zoals de commissie adviseert, en waarover de Kamer vervolgens een besluit neemt. Ik ben heel benieuwd wat de Minister hiervan vindt, omdat je ook zou kunnen zeggen dat je de politieke waan van de dag juist niet in een toezichtkader wilt zetten.

Wil de Minister nog eens heel diep ingaan op de reden waarom hij zelf ook graag wil dat er geen zbo komt? De VVD-fractie is er helder over. Zij zegt dat ze geen zbo's wil, om de redenen die de heer Van der Linde genoemd heeft. Maar wat is de reden dat de Minister in zijn verwijzing naar de Raad van State heeft aangegeven dat hij ze niet wil? Ook in mijn fractie is er lang over dit aspect gesproken. Mijn fractie is overigens ook niet direct voorstander van een zbo, maar het is van belang om de voor- en nadelen goed af te wegen, voordat we het toezicht definitief inrichten. Niet alleen het externe toezicht, maar ook het interne toezicht is van groot belang. Ik geloof dat de heer Knops zei dat het interne toezicht geen voorportaal moet zijn. Sterker nog: het interne toezicht is misschien wel belangrijker om het externe toezicht te ontlasten. Ook de heer Van der Linde heeft dit zo benoemd. We zijn daarom blij dat het nu verplicht wordt om visitaties te laten uitvoeren. Ook vinden we het goed dat de benoeming van bestuurders en commissarissen elke keer voor vier jaar is, met daarna een kritische evaluatie en een vervolg of een einde aan de samenwerkingsperiode. Daarnaast is een goede koppeling tussen intern en extern toezicht nodig, zodat niet langs elkaar heen gewerkt wordt. Als een commissaris of bestuurder voortijdig opstapt, is dat een indicator dat er iets aan de hand is bij de corporatie. Daarom zouden wij graag zien dat er een verplicht exitgesprek plaatsvindt met de financiële toezichthouder, op het moment dat een lid van de raad van commissarissen of van de raad van toezicht tussentijds vertrekt.

De managementletter van de accountant geeft veel inzicht in de financiën van individuele corporaties en kan een hulpmiddel zijn om sectorbrede problemen sneller te onderkennen. Dat is ook een advies van de commissie. Wat vindt de Minister ervan om de woningcorporaties te verplichten om deze managementletter van de accountant naar de externe toezichthouder te zenden?

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is de veel bekritiseerde borgsteller van de corporaties. De kritiek kwam voort uit het feit dat het instituut steeds een dubbele rol in de sector heeft gespeeld. Aan de ene kant voerde het toezichtstaken uit, zonder een echte toezichthouder te zijn. Hoewel het een private organisatie is, zijn door de achtervang van het Rijk en de gemeenten bij het WSW heel grote publieke belangen belegd. De Minister wil de saneringstaak van woningcorporaties nu aan het WSW mandateren. Dat is in lijn met de aanbeveling van de enquêtecommissie. Het is echter weer een nieuwe taak voor de WSW. De private borgsteller krijgt er een gemandateerde publieke taak bij. Wat betekent dit voor de uitvoering van deze verschillende doelen? Zullen de borgstellende en de sanerende taken elkaar niet bijten?

De enquêtecommissie stelt dat het toezicht op het WSW bij de Minister moet komen te liggen. Het WSW heeft zelf ervoor gepleit om het toezicht bij de Nederlandsche Bank neer te leggen. Hoe wil de Minister het toezicht

op het WSW gaan regelen? Ik weet dat we dit onderwerp nu niet behandelen, maar ik ben er heel benieuwd naar omdat het een onderdeel is van het totale stelsel aan verschillende toezichtniveaus. Ik hoor nu al graag welke mogelijkheden de Minister ziet.

Welke risico's zijn er in de zogenaamde toezichtloze tussentijd? We hebben nu een periode waarin er in feite geen toezicht op het WSW is. Hoe gaan we in die periode met de mogelijke risico's om?

In het enquêterapport staat ook dat woningcorporaties vaak onvoldoende kennis hebben om de risico's van allerlei financiële producten goed in te schatten. Dat brengt mij bij de zorgplicht van de banken. Banken hebben grif gebruik gemaakt van de beperkte deskundigheid van corporaties, door risicovolle producten aan hen te slijten. Het Vestia-debacle is het meest in het oog springende voorbeeld van wat er allemaal kan gebeuren in zo'n geval. Ook de tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft geconstateerd dat banken de neiging hebben om de woningmarkt te zien als een vehikel om hun risicoderivaten en megahypotheek weg te zetten. Wij hebben hier vorige week uitgebreid over gesproken. Mijn fractie hecht er waarde aan dat hier iets aan gedaan wordt. De Minister schrijft in zijn reactie op het enquêterapport dat dit niet kan vanwege de Europese regelgeving van de bankensector. Mijn fractie zoekt nu uit of dat klopt, maar ik stel voor om niet vanuit de banken te redeneren, maar vanuit de corporaties. Mijn voorstel zou zijn om corporaties die derivaten inkopen, verplicht te laten betitelen als niet-professionele beleggers. Dan komt het niet vanuit de banken, maar vanuit de corporaties zelf. Wij overwegen een wetwijziging op dit punt. Overigens hebben we nu allerlei discussies over derivaten, maar in de toekomst is de kans groot dat er allerlei nieuwe producten op de markt komen. Dan kan een corporatie zich weer opnieuw laten verblinden door de financiële mogelijkheden en neemt hij weer risico's doordat hij de kleine lettertjes niet goed leest. Ook daarom willen wij graag dat corporaties meer onder de zorgplicht van banken komen te vallen dan nu het geval is. Graag hoor ik een reactie op het voorstel om een corporatie te verplichten om zich als een niet-professionele belegger aan te melden bij banken.

De afbakening van het taakgebied is misschien het meest heikele punt en wellicht ook wel de kern van de discussie van vandaag. Wat moet de corporatie nu wel doen en wat mag ze niet doen? De spelregels waren te ruim. Dat zei ik net al heel nadrukkelijk tegen de heer Knops van het CDA. Het grijze gebied was veel te groot en de grenzen werden veel te ver opgerekt. Voor niemand was het duidelijk wat corporaties wel en wat ze niet mochten doen. De sociale huisvesters gingen daardoor ver buiten hun boekje en financierden naast talloze commerciële projecten zoals winkelcentra en sportcomplexen, ook koopwoningen in het dure segment, duurder huurwoningen en noem het maar op. Dat gebeurde allemaal vaak onder het mom: als wij het niet doen, doet niemand het en gaat het helemaal mis. D66 wil daar echt een einde aan maken. Sinds jaar en dag heeft de fractie gepleit voor sobere en slanke woningcorporaties. Het moeten schoenmakers zijn die bij hun leest blijven, ze moeten doen waar ze goed in zijn. Corporaties moeten teruggaan naar hun kerntaken. Het bouwen en beheren van sociale huurwoningen is de kerntaak. Daarbuiten mag wat ons betreft zo weinig mogelijk. Ik beseft dat dit een forse ingreep is met gevolgen in de praktijk. Dat hebben alle reacties op het rapport van de commissie duidelijk gemaakt. Het is nodig om de sector weer gezond te krijgen. Over de wijze waarop het zou moeten gebeuren, zijn we plat gelobbyd, zoals de heer Van der Linde zei. De Tweede Kamer is indringend benaderd door allerlei organisaties die ons allemaal waarschuwen voor wat er gaat gebeuren als we deze wet aannemen. Dat is in brede zin gebeurd door allerlei verschillende organisaties. Er zijn heel veel verschillende standpunten over de wijze waarop je de kerntaak kunt afbakenen. De enquêtecommissie is heel rigouzeus en noemt 0%: de corporaties gaan gewoon terug naar hun kerntaken. De economen van

Wonen 6.0 schreven een soort wetenschappelijk pamflet, waarin zij pleiten voor 10% ruimte voor niet-kerntaken. VNO-NCW, de organisatie voor het grote bedrijfsleven, pleit altijd voor het terugdringen van marktverstoring en zegt altijd dat de markt zijn werk moet kunnen doen. Deze organisatie heeft verrassend genoeg een brief geschreven aan de Tweede Kamer waarin wordt gevraagd om 10% ruimte voor niet-DAEB.

We zijn niet alleen plat gelobbyd, maar we zijn ook verrast door de lobby. Je ziet toch elke keer nieuwe standpunten. In die zin is het lastig voor de Kamer om de goede afweging te maken, omdat heel veel verschillende adviezen steeds schuiven. Aedes heeft geadviseerd om geborgde financiering te geven voor projecten die de markt niet wil uitvoeren. De Minister zit er een beetje tussenin. In de novelle worden de taken van de corporaties gedefinieerd. Zij moeten gewoon een scheiding maken tussen wat ze wel behoren te doen, namelijk sociale huurwoningen bouwen, en alle nevenactiviteiten, zoals koopwoningen, dure huurwoningen en herstructurering.

Volgens mijn fractie houden de woningcorporaties door de novelle wel degelijk de mogelijkheid om sommige projecten uit te voeren als ze in het algemeen belang zijn en door de gemeente als noodzakelijk worden beschouwd op basis van de woonvisie en de volkshuisvestelijke prestatieafspraken, en als de markt de ontwikkelingen niet oppakt.

D66 wil de corporaties dus aan banden leggen. Dat is een wat steviger manier om te zeggen dat je duidelijke spelregels voor de corporaties wilt. We willen dat echter niet voor de kwetsbaarste gebieden in ons land, zoals achterstandswijken in Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden. Daar moet nog steeds geherstructureerd en gemengd gebouwd kunnen worden. De Minister wil dit ook, maar zijn manier is volgens veel omstanders heel ingewikkeld. Hoe gaat hij ervoor zorgen dat de administratieve rompslomp tot een minimum beperkt wordt? Ik ben ook benieuwd naar de mening van het kabinet over deze wet en dan met name van de Minister van Economische Zaken die de waakhond is van de verhoging van de druk op de administratieve lasten. Hoe denkt de Minister van EZ over de administratieve lasten? De heer Monasch vroeg dit ook al. Leidt de administratieve scheiding als alternatief voor een juridische scheiding er niet toe dat de deur wordt opengezet voor nieuwe uitwassen? Het is immers een versoepeling van de harde juridische scheiding die eerder op tafel gelegen heeft. Omdat de scheiding door velen als ingewikkeld wordt ervaren, is het de vraag of er niet een soort koudwatervrees ontstaat in achterstandswijken en krimpgebieden, waardoor de mogelijkheden van de wet niet optimaal benut worden op plaatsen waar dat wenselijk is. Hoe gaat de Minister dit in de gaten houden en welke acties onderneemt hij op het moment dat er een soort «praktijkterughoudendheid» blijkt te zijn? Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden mogen straks flinke verliezen nemen op niet-DAEB projecten tot 10% van de WOZ-waarde van de corporatiewoningen in het desbetreffende gebied. Dat mag worden gedekt uit het DAEB-gedeelte. Hiermee zou gemengd bouwen mogelijk moeten blijven. Corporaties worden tegelijkertijd echter begrensd door de normen van het WSW, zeker als een corporatie heel dicht op die norm zit. Dan is de kans groot dat onrendabele verliezen helemaal niet mogelijk zijn, wat zou betekenen dat die projecten niet doorgaan.

Kan de Minister aangeven in welke mate de woonopgave van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid met deze regels ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd? Wat is de aanpak die Rotterdamse partners hiervoor voor ogen hebben? Gaat de Minister hen ook steunen om die opgave te realiseren, los van de ruimte die hij biedt in de wet en volgens de letter van wet? Heeft hij dus ook oog voor de uitvoering in de praktijk? Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB heeft alleen zin als marktpartijen ook echt de mogelijkheid krijgen om mee te dingen naar opdrachten. Hoe gaat de Minister zorgen dat dit gelijke speelveld, die gelijke markt, er ook echt komt voor woningcorporaties en marktpartijen, dat aanbestede-

dingen bijvoorbeeld niet naar woningcorporaties worden toegeschreven en dat het proces van de markttoets een transparant, open proces is? Misschien ben ik te wantrouwig, maar ik zie toch gemeentes die de neiging zullen hebben om ervoor te zorgen dat de corporatie de makkelijkst te bereiken of de meest vanzelfsprekend in te schrijven partner is voor het project, omdat dit nu eenmaal altijd zo is geweest. Hoe kunnen marktpartijen ook kennisnemen van het voornemen van woningcorporaties om de niet-DAEB-activiteiten te gaan uitvoeren?

De onduidelijke scheiding tussen DAEB en niet-DAEB brengt ook risico's met zich mee. Welk risico veroorzaakt het bancaire financieren van woningcorporaties met DAEB- en niet-DAEB-bezit, dus van gemengde corporaties? Ongeborgd financieren zal nog wel lukken, maar hoe zit het met het onderpand dat financiële instellingen, zoals banken, zullen willen? Heeft dat geen gevaarlijke gevolgen voor het sociale woningcorporatiebezit en bouwt dit geen nieuwe prikkel in voor weer andere financieringsavonturen, zoals het benutten van derivaten of, in de toekomst, andere producten? Bovendien bestaat er een risico dat maatschappelijk kapitaal weglekt naar de nieuwe commerciële takken van woningcorporaties. Hoe zorgt de Minister ervoor dat dit niet gebeurt?

Ik kom op een heel belangrijk punt: de huurders en de huurdersinspraak. Veel fracties spraken daar al over. De fractie van de VVD, als volkspartij voor democratie, was misschien wel erg terughoudend over het geven van meer invloed aan mensen en huurders op het besluit van woningcorporaties. De meeste andere fracties zeggen toch dat je de huurder in positie moet brengen, want dat is misschien wel het begin van terughoudendheid bij de corporatiesector. Laten wij niet vergeten dat de huurders uiteindelijk degenen zijn voor wie de corporaties zijn opgericht. De novelle brengt inderdaad al een aantal verbeteringen aan in de positie van huurders. Ze worden een volwaardige partij bij de prestatieafspraken, maar wat de fractie van D66 betreft, moet er nog veel gebeuren en kan er ook nog veel meer gebeuren. Dit vinden ook de fracties van de SP en de PvdA, die er al veel over hebben gezegd. Er zal daarom een aantal amendementen naar de Kamer komen om de tegenmacht van huurders ten opzichte van het corporatiebestuur te vergroten en om ervoor te zorgen dat de huurders niet zomaar opzij kunnen worden geschoven wanneer het die directeur even uitkomt. Dat betekent zwaarwegend adviesrecht – collega Monasch zei het al – en op sommige punten zelfs instemmingsrecht. Mevrouw Karabulut van de SP-fractie noemde dit al. Wat de D66-fractie betreft, komen er ook meer financiële middelen en een betere borging van de financiële middelen om het voor huurdersorganisaties mogelijk te maken zich te laten professionaliseren, scholing te krijgen en externe deskundigheid in te huren om al die, vaak groot-schalige, ingewikkelde plannen met heel veel dimensies goed te kunnen beoordelen. Daarbij denken wij aan een duidelijker recht op budget, een minimum aan scholingsdagen en de mogelijkheid om op kosten van de verhuurder deskundigen in te schakelen. Graag ontvang ik hierop een reactie van de Minister.

Ik kom op de laatste punten. Allereerst noem ik de gemeenten. Die hebben te weinig mogelijkheden gehad om corporaties aan te sturen, waardoor ze voor de uitvoering van het huisvestingsbeleid vaak te afhankelijk waren van de goede wil van het corporatiebestuur. Ook wij zijn blij met verplichte prestatieafspraken zodat corporaties ergens op kunnen worden afgerekend. Bij onenigheid tussen de corporatie en de gemeente zal de Minister een oordeel vellen. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat dit geen micromanagement wordt? Komt er een vorm van arbitrage? Wie gaat het proces toezicht houden op de volkshuisvestelijke prestatieafspraken op basis van de gemeentelijke woonvisie? Die vraag is ook bedoeld voor de partij die zei dat het misschien wel verplicht moet worden om een woonvisie op te stellen. Mijn partij is daarvan nog niet echt een voorstander, maar wanneer er een reden is om aan te nemen dat

het misschien goed is om ook die klep in te bouwen, zal mijn fractie daarnaar graag met een open blik kijken.

In de novelle stelt de Minister ook voor om het werkgebied van de corporaties te beperken, zodat ze niet in alle uithoeken van het land actief kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld Ymere. Ik geloof dat de heer Monasch al een rondje topografie heeft gemaakt langs alle plekken waar Ymere actief is. Dat is inderdaad niet goed voor de regionale binding, voor het contact met de huurder en ook niet voor het inperken van overambitie, laat staan voor de raad van commissarissen die al die projecten natuurlijk nooit meer uit elkaar kan houden, laat staan kan controleren. Er moet dus één woningmarkt komen waarin de corporatie actief is. Dat leidt tot meer binding met de regio en tot minder grote, logge kolossen, ver van de huurders af.

Hoe gaat de Minister blinde vlekken voorkomen? De heer Knops noemde dit punt ook al. Ik meen dat in een brief van Aedes het voorbeeld van Amersfoort werd genoemd. Amersfoort, een bruisende stad in het midden van het land waar steeds meer Kamerleden woonachtig zijn. Hoe gaan wij ervoor zorgen dat een stad als Amersfoort, maar het speelt op meerdere plekken, niet tussen de wal en het schip valt en dat er geen enkele corporatie meer actief kan zijn? Graag ontvang ik hierop een reactie. Ik sluit af. Met dit wetsvoorstel komt er echt een grote omslag in de sector, dat is in ieder geval al duidelijk. Volgens mijn fractie is het van belang dat we ook de gevolgen goed in de gaten houden. Ik ben dus benieuwd naar de evaluatieaanpak van de Minister. Na veel misstanden in de afgelopen twee decennia en het grondige onderzoekswerk van de afgelopen twee jaar door onze eigen enquêtecommissie, kunnen wij in deze twee weken grote stappen vooruit zetten naar een doeltreffende en een doelmatige corporatiesector. Een sterke sector, dus slank en sober zeg ik er gelijk achteraan, zonder incidenten, zonder uitwassen, maar gericht op de kerntaak en de doelgroep, op betaalbare huizen voor een grote groep huurders.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Voorzitter. Ook ik zeg eerst dat wij vorige week een goed debat hebben gehad met de parlementaire enquêtecommissie die onderzoek heeft gedaan naar de woningcorporaties. Er zijn al veel onderwerpen aan bod geweest. Veel collega's hebben al wat meer inhoudelijke vragen gesteld over de wijze waarop de Minister tegen een aantal zaken aankijkt. Omwille van de tijd zal ik mij voor een deel van dit soort vragen aansluiten bij wat collega's hebben gezegd. Los van alle misstanden die de afgelopen jaren absoluut hebben plaatsgevonden bij een aantal corporaties ben ik wel benieuwd hoe de Minister het stelsel waardeert. Vindt hij dat wij hier met elkaar een goed stelsel hebben gecreëerd? «Gecreëerd» is misschien een beetje te veel eer voor ons, want er is ook heel veel uit het maatschappelijk middenveld gekomen. Vindt de Minister echter dat we in essentie wel een goed woningcorporatiestelsel hebben, met alle mitsen en maren die wij de afgelopen jaren hebben gezien en waarom wij nu inderdaad maatregelen moeten nemen om te voorkomen dat die in de toekomst weer zullen ontstaan? Ik ben benieuwd naar de algemene waardering van de Minister. Wij hebben gezien dat er grote projecten, risicovolle investeringen en zelfverrijking hebben plaatsgevonden. Dat zijn allemaal geen zaken om trots op te zijn. Die moeten wij ook aan banden leggen. De enquêtecommissie heeft daarvoor de pijnlijke maar goede vinger op de zere plek gelegd. Ik wil alleen ook graag benadrukken dat er heel veel corporaties en corporatiebestuurders zijn die wel het hart op de goede plek hebben en die ook elke dag bezig zijn om te zorgen dat de doelgroep waarvoor de woningcorporaties ooit zijn opgericht over betaalbare woningen kan beschikken op een manier waarop hij zelf niet voor die kwaliteit en die prijs een woning op de markt zou kunnen verwerven. Ik wil benadrukken dat we die kant nog wel voor het voetlicht moeten brengen.

De centrale vraag die we vandaag moeten beantwoorden luidt hoe wij ervoor gaan zorgen dat de goede kanten van het stelsel bewaard blijven en er tegelijkertijd geen ruimte meer komt voor uitwassen. Dat is best balanceren – dat ik heb ik tenminste zelf ondervonden – tussen alle zaken die je moet afwegen rond het stelsel. Volgens mij heeft de Minister diezelfde worsteling zo nu en dan ook weleens meegemaakt.

Ik zal even aangeven in welke volgorde ik de punten zal behandelen. Ten eerste zal ik ingaan op de afbakening van het taakgebied, de DAEB/niet-DAEB-discussie in jargon. Daarna zal ik spreken over de leefbaarheid en het maatschappelijk vastgoed. Vervolgens zal ik spreken over het toezicht en daarna over de positie van de huurders. Ik zal afsluiten met een aantal losse vragen en zaken die nog niet aan de orde zijn gekomen in die blokjes.

Ik kom op het taakgebied. Ik zeg het de enquêtecommissie na: de eerste taak van de woningcorporaties is het bouwen en beheren van woningen voor mensen die een laag inkomen hebben en niet in staat zijn op een andere wijze een woning te verwerven. Dat is de kern van de werkzaamheden van de woningcorporaties en dat moet wat ons betreft ook de kern blijven in het hele stelsel dat wij nu op onderdelen gaan wijzigen. Dat wil niet zeggen dat er wat ons betreft daaromheen absoluut niets meer mogelijk is: de niet-DAEB-is-niet-doendiscussie. Ik heb vorige week met de voorzitter van de enquêtecommissie deze discussie ook gevoerd. Hij gaf op enig moment ook aan dat je bij het «niet-DAEB is niet doen» misschien ook moet bekijken wat je onder DAEB gaat verstaan. Dat lijkt een wat andere discussie, maar in principe is dat ook de kern. Je kunt ook de focus leggen op wat geen kerntaak is, maar misschien moet je vragen wat dan wel de kerntaken van een woningcorporatie zijn. Ik kwam erachter dat er ook volgens de commissie een wat ruimere taakopvatting mogelijk is. Daar ligt de kern van het hele punt, namelijk de vraag wat wij met elkaar als kerntaak gaan aanmerken.

In de constructie die deze Minister heeft gekozen staat terecht, zoals een aantal collega's ook zegt, dat het niet zo is dat niet-DAEB niet meer mogelijk is, maar dat dit in een administratief of juridisch gescheiden entiteit moet worden ondergebracht. Een aantal mensen heeft hier al aangegeven dat daartegen heel veel bezwaren bestaan vanuit de sector. Dat kun je lobby noemen. Ja, ook ik ben dit weekend platgebeld, niet alleen door Aedes, maar ook door heel veel andere belanghebbenden die weer een andere mening hadden. Dit zeg ik om het even wat breder te trekken. Ik denk echter dat het gevaar wel aanwezig is dat wij met elkaar een enorm administratief circus gaan optuigen. Al eerder zei ik in een interruptie bij de heer Monasch dat dit ertoe kan leiden dat er straks heel veel geld, tijd en energie gaat zitten in het administratief of juridisch scheiden van allerlei taken die misschien heel moeilijk te knippen zijn, terwijl ik graag wil dat het geld primair voor de huurders en voor betaalbare woningen beschikbaar komt. Ik zou het erg jammer vinden om al die overhead op deze manier op te pompen. Ik ben ook benieuwd of de Minister heeft berekend welke kosten zijn juridische en administratieve scheiding met zich mee zal brengen. Wij hebben vorige week een heel mooie benchmark ontvangen over de woningcorporaties. Daarin zagen we grote verschillen tussen de overhead van die corporaties. Ik ben wel benieuwd hoeveel dit eraan zal bijdragen. Hopelijk kan de Minister daarin wat meer inzicht geven.

Naast de kosten en het administratieve gedoe is het nog belangrijker dat de kans op weglekken van maatschappelijk vastgoed op deze manier aanzienlijk is. Dat zou mijn fractie zeer betreuren. Het is geld dat door de doelgroep bijeen is gebracht, terwijl straks misschien door de afstoot van de niet-DAEB-activiteiten, de niet-kerntaken, commerciële partijen voor een prikkel woningen of voorzieningen kunnen kopen die wel zijn gerealiseerd met het geld dat door huurders is opgebracht. Hoe kijkt de Minister daartegen aan?

Het gevaar bestaat ook dat er minder gebouwd zal worden voor de groep die net boven de doelgroep uitkomt, voor de mensen die met hun inkomen net boven de liberalisatiegrens uitkomen. Ik zou wensen dat er voor deze groep heel veel interesse vanuit de markt bestaat, maar ik constateer dat die er helaas nog niet is. Daar moeten wij wel wat mee. Ik voorzie dat we nu in ieder geval de inkomensgrens wel iets oprichten voor een korte periode – in dit wetsvoorstel is dit vijf jaar – maar dat daar nog wel een probleem zit en dat corporaties op dat terrein mogelijk nog een taak zullen houden. Ik vraag de Minister hoe hij daartegen aankijkt. Minstens zo belangrijk is dat er wat ons betreft gemengde wijken mogelijk moeten blijven.

De **voorzitter**: Een interruptie van de heer Van der Linde, zijn derde.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Sprak de voorzitter omineus. Vijf jaar lang gaan wij de corporaties toestaan om toch weer in dat segment van € 700 tot € 900 te bouwen. Je bouwt echter niet voor 5 jaar maar voor 30 jaar. Dan schuif je dus alleen maar de toetreding van geïnteresseerde investeerders vijf jaar vooruit want over vijf jaar heb je exact hetzelfde probleem. Hoe ziet mevrouw Schouten dat?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): De heer Van der Linde weet misschien dat ik samen met de heer Monasch een motie heb ingediend om de inkomensgrens op te rekken. Ik constateer dat er politiek draagvlak was voor een periode van vijf jaar. Wij zouden best kunnen kijken of die periode wat langer kan worden. Ik zie echter dat daar geen politiek draagvlak voor is. Ook in Europa worden hierover nog discussies gevoerd. Ik denk dat wij binnen de mogelijkheden die er waren, het maximale hebben gedaan. Het is ook niet dat ik het zo leuk vind om die corporaties veel taken te geven, maar het is omdat ik constateer dat er voor die doelgroep echt nog te weinig aanbod is. De keus is dan dat je het óf door een corporatie laat doen, óf de mensen in een dure woning laat zitten die zij eigenlijk niet kunnen betalen. Ik kies dan voor het eerste.

De heer **Van der Linde** (VVD): Wij delen dat probleem, want nog geen 10% van de totale hoeveelheid woningen in Nederland zijn woningen in de vrije sector. Juist om die reden heeft de Europese Commissie gezegd: jullie moeten daar wat aan doen, want die sector komt niet aan bod. Dan blijft toch mijn vraag: wat gaan wij doen om dat segment aantrekkelijker te maken en aan het feit dat die woningcorporaties zich juist daaruit terugtrekken? Kan mevrouw Schouten daar commentaar op geven?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Dit is een beetje een kip-eidiscussie. Wat komt er nu eerst? Is het omdat de corporaties die woningen straks in zeer beperkte mate kunnen aanbieden, voor maximaal 10% en gedurende maximaal vijf jaar? Ik zou zeggen: kom maar door, private investeerder! Als het zo'n interessante markt is, laat dan maar zien dat je daarin wilt investeren. Ik zou het echt heel fijn vinden als dat gebeurt. Ik zie alleen dat het niet gebeurt. Misschien moeten wij toch de investeerders weer aan tafel uitnodigen en vragen waar dat nu precies aan ligt. Ik zie niet in dat er geen mogelijkheden voor zijn omdat de drempels zo hoog zijn en de mensen nu keihard uit de markt worden geduwd. Ik hoop van ganser harte dat wij het over vijf jaar niet meer nodig hebben, maar ik vrees daar wel voor.

Mijn volgende punt gaat over de gemengde complexen en de gemengde wijken. Ik doe dat niet zo vaak, maar ik ga nu even een persoonlijk verhaal vertellen. Ik ben in 1995 in Rotterdam-West komen wonen. Dit is een geweldige wijk, maar daar is ook weleens sprake van wat problemen. Dat is ook bekend. Toen ik daar kwam wonen, was er bijvoorbeeld sprake van

veel criminaliteit en drugsoverlast. Het was dus best een lastige wijk om in te wonen. De wijk was in die periode ook behoorlijk verloederd. Ik heb toen, en in de bijna twintig jaar dat ik er woon, meegemaakt dat juist de corporaties en de gemeente zeiden: wat er ook gebeurt, wij gaan ervoor zorgen dat hier andere soorten woningen komen, dat de wijken meer gemengd worden, dat er ook koopgarantwoningen kunnen worden aangeboden, evenals gemengde complexen met sociale huur en grotere woningen voor een andere doelgroep. Door iedereen is daar ontzettend veel werk in verzet: door de corporaties en door de gemeente. Uiteindelijk is de wijk er ook echt veel leefbaarder door geworden. Je kunt dan wel zeggen dat de marktpartijen dat moeten doen, maar er was geen marktpartij die daar überhaupt wilde komen kijken. In die periode ging de waarde van de woningen daar alleen maar achteruit in plaats van dat er sprake was van een groeiende markt, zoals over het algemeen wel het geval was. Er werd dus echt niet geïnvesteerd. Ik ben dan ook heel erg blij dat er corporaties zijn die ervoor zorgen dat gemengde wijken wel mogelijk worden. Dat is geen sinecure; het was best een opgave, maar stukje bij beetje is het wel gelukt. Ik ben bang dat, als wij zo strikt gaan vasthouden aan de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB, de woningcorporaties zullen zeggen: laat maar, wij zien af van al dat administratieve en juridische gedoe. Maar wat gebeurt er dan nog wel in de wijk door de marktpartijen? Je kunt zeggen: wat een zwarte gedachte en je moet wat positiever denken, maar ik heb ondervonden dat dit echt de realiteit in sommige wijken is.

Ik vraag mij ook af hoe realistisch het is om een scheiding te maken tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten, bijvoorbeeld als het gaat om een Centrum voor Jeugd en Gezin, een zorgpunt en dat soort dingen. Vaak zijn die gevestigd tussen woningen in. Zij hebben een maatschappelijke functie, maar straks mogen ze niet meer onder DAEB vallen. De Minister lijkt zelf ook te onderkennen dat op sommige punten die strikte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB ongewenste effecten heeft. Hij heeft immers voor Rotterdam-Zuid een ruimer regime mogelijk gemaakt. Hij zag dus kennelijk ook in dat het nodig is ervoor te zorgen dat deze wijk een beetje voortgestuwd wordt in de vaart der volkeren. Ik vind dat een verstandige beslissing, maar het toont ook aan dat in bepaalde gebieden meer speelruimte noodzakelijk is om redenen van leefbaarheid en omdat de markt niet staat te springen om daarin te investeren.

Wij willen graag zoeken naar een mogelijkheid om die corporaties zich vooral te laten focussen op de kerntaak en hun daarbij enige ruimte te laten, zonder heel veel administratieve en juridische rompslomp. Wij laten ons daarbij graag leiden, onder anderen door de deskundigen die wij hebben gesproken. Bijna stuk voor stuk hebben zij gezegd: creëer wat speelruimte! Wat ons betreft zou die speelruimte kunnen zijn doordat je de ruimte geeft aan de woningcorporaties om maximaal 5% in niet-DAEB te investeren en zij het dan niet administratief of juridisch hoeven te scheiden. In de herstructureringsgebieden en krimpgebieden zou die ruimte wat ons betreft nog iets groter mogen zijn omdat de opgave daar vaak zwaar is en de marktpartijen nog minder zin hebben om daar wat te doen. Ik kan mij voorstellen, maar dat is misschien nog onderwerp van discussie, dat het in die gebieden ergens tussen de 5% en 10% zou kunnen liggen, en er daar dus wat meer ruimte wordt geboden. Uiteraard moeten die niet-DAEB-activiteiten alleen worden uitgevoerd als het past binnen de woonvisie die met de gemeente is afgesproken. Afhankelijk van het feit of het amendement van de heer Verhoeven wordt aangenomen, zou dat moeten plaatsvinden onder toezicht of supervisie van een «woningcorporatieautoriteit». Ik geloof dat dit het nieuwe woord was, maar laten wij dit «het toezichtsregime» noemen. De financiële toezichthouder moet hier ook bij betrokken zijn. Hoe kijkt de Minister daartegen aan en wat vindt hij van de kwestie van de administratieve lasten, de leefbaarheid en de gemengde wijken in relatie tot zijn eigen voorstel?

Wij staan in dit standpunt inderdaad niet alleen. De heer Verhoeven merkte al verbaasd op dat VNO-NCW, de partij die toch altijd beducht was voor oneerlijke concurrentie, nu ook zegt: geef toch die 10% ruimte. Ik snap dat. Ook de VNG vraagt dat, evenals Bouwend Nederland, en dat zijn toch niet de usual suspects. Zij onderkennen nu echter ook dat dit wel een beter systeem is.

De Minister heeft aangegeven dat hij er door Europa aan gehouden wordt de DAEB- en de niet-DAEB-activiteiten administratief en juridisch te scheiden. Is dat iets wat echt onderhandelbaar is met Europa? Of is het iets waarvan de Minister zegt: ik heb niet zo'n zin meer om daarmee naar Europa te gaan? Dat zijn twee verschillende dingen. Ik hoor graag van de Minister dat het echt een onmogelijkheid is en geen onwil. Dat laatste is een beetje een groot woord, maar ik bedoel dat hij zegt: ik ga er niet meer voor terug.

Ook de nieuwe uitleggebieden worden redelijk beperkt. Wij hebben daar nog wel vragen over, maar ik sluit me gemakshalve even aan bij de vragen die de heer Knops daarover heeft gesteld.

Dan kom ik op het punt van de interne financiering. Voor de nieuwe uitleggebieden wordt dit met de AMvB onmogelijk gemaakt. Maar als je strikte voorwaarden stelt aan die nieuwe uitleggebieden, zou interne financiering dan niet juist wenselijker zijn dan externe financiering? Een en ander ook gezien alle gevaren rondom de banken en dergelijke waarop anderen al hebben gewezen. De afgelopen periode hebben we gezien dat dit niet heel erg fijn ging.

Op het punt van de interne financiering wordt nu ook een knip gemaakt. Opbrengsten uit verkoop na 2012 mogen worden aangewend voor de financiering van niet-DAEB. Er ontstaat dan toch een soort willekeur. Als je toevallig niet zo heel veel hebt verkocht na 2012, heb je weinig speelruimte voor interne financiering. Bovendien wordt de mogelijkheid van interne financiering wel genoemd in het wetsvoorstel, maar er wordt geen inhoudelijke invulling aan gegeven. Kan de Minister hierop meer toelichting geven? Waarom is daar niet voor gekozen en waarom is de keuze voor 2012 gemaakt?

De novelle biedt ruimte voor een verlicht administratief regime voor kleinere woningcorporaties als ze voldoen aan de voorwaarden dat het minder dan 1.000 woningen betreft, er minder dan 5% in niet-DAEB is geïnvesteerd en er geen verbindingen zijn. Ook hier is niet helemaal duidelijk wat dat verlichte regime dan precies inhoudt, aangezien hierover geen wetsartikel is opgenomen. Kan de Minister daar meer toelichting op geven? En waarop is de grens van 1.000 woningen gebaseerd? Ook voor woningcorporaties met 2.000 woningen is splitsen en scheiden een enorme administratieve klus. Ik heb een amendement in voorbereiding waarin wij de ruimte groter maken voor woningcorporaties tot maximaal 2.000 woningen, maximaal 5% niet-DAEB en geen verbindingen. Ik hoor naast me zeggen dat dit veel te weinig is. Het mag ook meer worden, mijnheer Monasch. Wij hebben een dergelijk amendement dus in voorbereiding en afhankelijk van de antwoorden, kijken wij of wij dit gaan indienen.

Ik kom bij het punt leefbaarheid. De novelle voorziet in een bijdrage aan de leefbaarheid, maar in de concept-AMvB wordt gesteld dat bijdragen aan de leefbaarheid uitsluitend kunnen worden ingezet ten behoeve van de huurders van woonegelegenheden van de toegelaten instelling. Hoe werkt dit praktisch uit? Sommige complexen zijn gemengd, zoals ik net al heb aangegeven. De woningcorporaties moeten dan een soort knip gaan maken in wat er wel en niet mag gebeuren in het kader van de leefbaarheid. Laten we het beroemde voorbeeld van het trapveldje er even bij nemen. Hoe kun je voorkomen dat er andere kinderen dan de kinderen uit jouw huurcomplex op dat trapveldje gaan voetballen? Dat lijkt mij een tamelijk ingewikkeld handhavingprobleem. Hoe moet ik die

zin in de concept-AMvB dan interpreteren? Is dat toch wat ruimer dan alleen voor de huurders en, zo ja, hoever gaat dat dan?

Dan kom ik bij het punt maatschappelijk vastgoed. Er is toch nog wel wat onduidelijkheid over de vraag wat nu wel en niet onder maatschappelijk vastgoed, als zijnde DAEB, mag worden gerekend. Ik moet nu even heel technisch worden. In artikel 45, lid 2, wordt verwezen naar bijlage 5 van de concept-AMvB. Daarin is het lijstje opgenomen van welke taken wel en niet binnen het kader van maatschappelijk vastgoed vallen. In de concept-AMvB zelf, artikel 3.4, staat echter dat maatschappelijk vastgoed, zijnde DAEB, de gebouwen en de categorie gebouwen zijn die bij ingang van het besluit reeds in het bezit waren van de toegelaten instelling. Begrijp ik goed dat nieuwe buurthuizen en jeugdcentra niet meer onder DAEB kunnen vallen, maar alleen de bestaande nog? Dat lijkt me een beetje rare en ook onwenselijke ontwikkeling. Kan de Minister aangeven hoe ik het artikel moet lezen?

Ik constateer overigens ook dat de lijst met maatschappelijk vastgoed die is opgesomd in bijlage 5, veel strikter is dan de al bestaande Europese lijst. Waarom heeft de Minister hiervoor gekozen? Wat is de ratio dat een jongerencentrum straks wel mag, maar bijvoorbeeld een basisschool niet meer, terwijl dat van Brussel nog wel mag? Ik hoor graag hoe de Minister die afweging heeft gemaakt. En dan hebben wij het nog niet over de vraag wat het maatschappelijk vastgoed is en wat er allemaal moet plaatsvinden. Wij kregen pas nog een mail van een directeur van een woningcorporatie die aangaf dat hij bezig was met een complex waarin ook een jongerencentrum was opgenomen. Hij vroeg zich af of daar straks nog een biertje gedronken of een kopje koffie geschonken kan worden, omdat dit al dan niet tot een horecaonderneming bestempeld zou kunnen worden. Ik wil niet in die discussie treden, maar ik vrees dat de Minister daar straks met de gemeenten of de toezichthouder wel in terecht gaat komen, aangezien dit vrij algemeen is bepaald en iedereen toch een beetje zelf moet gaan uitzoeken waar de grenzen dan precies liggen. Ik heb nog een vrij specifieke vraag. Is mijn constatering juist dat, op basis van de algemene maatregel van bestuur, kerken of religieuze instellingen in buurtcentra nog wel een zaaltje mogen huren? Ik weet dat dit op zondag nog weleens gebeurt. In de AMvB wordt echter alleen over verenigingen en stichtingen gesproken, terwijl dergelijke partijen soms wel, maar soms ook niet tot die categorie behoren. Misschien worden zij straks, als zij daar een keer op zondag komen aanlopen, buiten de deur gezet. Dat zou jammer zijn. Ik hoor graag de uitleg van de Minister. Dan kom ik bij het toezicht. De zienswijzen over waar en hoe het toezicht te positioneren, lopen nogal uiteen. De Minister wil het financieel toezicht in huis halen en het volkshuisvestelijk deel bij de ILT laten. De parlementaire enquêtecommissie stelt echter een woonautoriteit op afstand van de Minister voor, waarbij het volkshuisvestelijk deel wordt verankerd in de woonvisie en de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeenten. Wat de ChristenUnie betreft moeten we er in ieder geval voor zorgen dat de toezichthouder onafhankelijk is. Het feit dat de Minister hem in huis wil halen, kan de schijn van onafhankelijkheid tegenwerken. Ik denk dat je dat als Minister niet zou moeten willen.

Ik denk ook dat het goed is als we zoeken naar manieren om die onafhankelijkheid beter te borgen. Daarvoor kijk ik ook met interesse naar het amendement dat de heer Verhoeven heeft ingediend over een inspectiemodel. Wacht, ik word gecorrigeerd: ik zou moeten spreken over de geest van het amendement dat misschien door de heer Verhoeven wordt ingediend. Enfin, als ik degene zou zijn die het zou indienen, dan zou het meer richting een inspectiemodel moeten gaan. Ook zouden we meer naar één toezichthouder toe moeten. Hevel dus het toezicht op de governance en de integriteit over naar de financieel toezichthouder; dat kan vaak samen, lijkt mij. Ik ben er wat betreft het volkshuisvestelijk deel groot voorstander van om een grote rol bij de gemeenten neer te leggen.

De gemeenteraad is democratisch gelegitimeerd en kan de wethouder bevragen op hoe het gaat en wat de plannen zijn. Ik denk dat het dan wel goed is om een woonvisie verplicht te stellen. Anders is er geen enkel haakje meer om dat toezicht te laten plaatsvinden. Er worden natuurlijk wel prestatieafspraken gemaakt, maar prestatieafspraken zijn ook ingebed in een grotere woonvisie. Ik hoor graag hoe de Minister daartegen aankijkt.

Ik kom op de positie van de huurders. Die behoeft verbetering, stelt de parlementaire enquêtecommissie. Wij delen dit uitgangspunt. Dan is uiteraard ook de vraag hoe je dat precies uitwerkt. Om te komen tot evenwichtige afspraken is het volgens de ChristenUnie belangrijk dat huurders een van de partijen moeten zijn die de woonvisie onderschrijven. Je krijgt dan een tripartiet model met gemeenten, woningcorporaties en huurders. Daarin zijn alle belangen evenwichtig verdeeld en kan er tot een gemeenschappelijke visie met draagvlak gekomen worden. In 2008 – het is al even geleden – is de motie-Depla/Ortega-Martijn aangenomen om het recht op een lokaal handvest bij sloop of renovatie op te nemen in het BBSH. Hierdoor krijgen de huurdersorganisaties het recht om afspraken te maken over de manier waarop zij bij sloop- en renovatieplannen worden betrokken. In de novelle Herzieningswet is nu wel opgenomen dat er een reglement is, maar dat is nog vrij leeg. Wat ons betreft moet daar wat meer body aan gegeven worden. Ik heb hiertoe een amendement achter de hand, waarin we bijvoorbeeld ook regelen dat er een recht op een second opinion door een deskundige is, als er sloop- of renovatieplannen zijn. Er worden ook andere zaken in geregeld, bijvoorbeeld recht op terugkeer in dezelfde buurt, recht op betaalbaarheid van de vervangende woning en meer van dat soort aspecten. Wij willen graag dat dit in de AMvB wordt meegenomen. We hebben dat amendement bij de vorige herzieningswet ook ingediend. We gaan nu weer een poging wagen, omdat de positie van de huurders op dit soort punten volgens ons verbeterd moet worden. Ik heb ook de voorstellen over een huurderscommissaris en dergelijke gehoord. Ik kijk met interesse naar de amendementen die daarover door de collega's zullen worden ingediend.

Ik heb nog een paar overige punten. Het eerste punt is het voorkomen van Europees aanbesteden. Dat lijkt wellicht een afgeleid punt, maar als de stelselwijziging doorgaat, is de kans aanwezig dat nationale of Europese rechters woningcorporaties als publiekrechtelijke instellingen zullen kwalificeren en als gevolg daarvan zullen bepalen dat er Europees moet worden aanbesteed. Dat brengt veel verplichtingen en kosten met zich mee, niet alleen voor de woningcorporaties, maar ook voor de lokale aannemers die bij dergelijke projecten graag wat werk verrichten. Wat ons betreft is dat onwenselijk. Kan de Minister ons verzekeren dat er niet Europees aanbesteed hoeft te worden? Zo niet, dan zullen wij hierover ook een amendement indienen.

Er is al veel gezegd over de regio-indeling. Ik vraag ook naar de blinde vlek. Wat als corporaties zich op hun kerngebied moeten richten en als er dan opeens gebied overblijft waar niets meer kan plaatsvinden? Dat zou een beetje jammer zijn, vooral voor Amersfoort, zeg ik tegen de heer Verhoeven. Ik heb het voorstel van de heer Monasch om corporaties op te splitsen gehoord. Zou dat voldoende soelaas bieden voor dit probleem? Hoe kunnen we dat eventueel vorm geven?

Ik heb nog een vraag over de kleine regio's, bijvoorbeeld in Groningen, Friesland en Limburg. Bij de regio-indeling zou de grens voor een gebied daar op 200.000 huishoudens gesteld kunnen worden, omdat de woningcorporaties anders in een erg klein gebied moeten opereren. Ziet de Minister het probleem dat er niet te kleine corporaties maar te kleine regio's zullen ontstaan? Wat vindt hij van de voorgestelde grens van 200.000 huishoudens per regio?

De parlementaire enquêtecommissie laat de afweging over een optimaal werkgebied aan de woningcorporaties zelf. Deze zou gebaseerd moeten zijn op lokale omstandigheden en de opgaven van de desbetreffende corporatie. Ik ben benieuwd hoe de Minister dat ziet.

De enquêtecommissie heeft aanbevolen om meer experimentele vormen van wonen toe te staan, zoals een nieuwe, experimentele vorm die nu in opkomst is, namelijk de wooncoöperatie, waarbij een groep bewoners zelf besluit om een coöperatie te vormen. In de tweede nota van wijziging geeft de Minister daar ook ruimte voor, maar er zijn nog wel wat vragen. Enkele daarvan zijn al door collega's gesteld. Ik noem als voorbeeld dat het merendeel van de bewoners van de wooncoöperatie tot de doelgroep moet behoren wat betreft de inkomensgrens. Op welk moment moeten we dan tellen? Het kan best zijn dat enkele mensen eruit zijn gegroeid in de tijd tussen de intentie om een coöperatie te vormen en het moment waarop deze gerealiseerd wordt. Het wordt een beetje ingewikkeld als je er elke keer zeker van moet zijn dat je er niet overheen komt. Welk moment telt om te bepalen of de meerderheid onder die inkomensgrens valt?

Voor het overige sluit ik mij aan bij de vragen die door mijn collega's zijn gesteld.

Voorzitter: Monasch

De heer **Bisschop** (SGP): Voorzitter. In ons land hebben we een heel bijzondere vorm van sociale huisvesting, waarbij alles is georganiseerd via corporaties. Je kunt je ook een model voorstellen waarbij de Staat alles reguleert en van bovenaf dirigeert. Dat leidt niet tot veel woongenot, zoals we elders in Europa soms kunnen waarnemen.

Om die corporaties op een goede manier hun werk te laten doen moeten zij zich bewust zijn van de rooilijnen waarbinnen je de bebouwing kunt realiseren. Voor iedereen die een pand wil bouwen of een woning wil realiseren, geldt dat hij rekening moet houden met die rooilijnen. Onze algemene constatering is dat er nog wel wat mankeerde aan het besef dat de sociale huursector zich binnen die rooilijnen had moeten bewegen. Uit de parlementaire enquête is wel duidelijk geworden welke deugden wij graag hadden gezien en zien bij bestuurders van corporaties: betrouwbaarheid, spaarzaamheid en dienstbaarheid. Dat zijn voorbeelden die ertoe doen.

De behandeling van het wetsvoorstel over corporaties is wellicht een goede gelegenheid om de politiek een spiegel voor te houden. De parlementaire enquêtecommissie benoemt terecht dat de politiek vaak een sta-in-de-weg is geweest en dat veel kostbare tijd is vermorst. Het duurde jaren voordat er een wetsvoorstel kwam dat de positie van corporaties opnieuw regelde. Inmiddels ligt dat wetsvoorstel reeds drie jaar bij de Eerste Kamer. Een vleugje doortastendheid en stabiliteit is in bestuur en politiek geen overbodige luxe. Kortom: het is nu echt tijd om spijkers met koppen te slaan, zeker als we weten dat we gemiddeld elke twee jaar verkiezingen hebben. Dan wordt het tijd om haast te maken. Deze kabinetsperiode zal het, bij leven en welzijn, natuurlijk heel anders gaan. Dat realiseren we ons ook. Desalniettemin kan niet ontkend worden dat er enige druk op de ketel zit.

Het takenpakket van de corporaties blijft een flinke twistappel. Het opvallendste is eigenlijk dat het wetsvoorstel in alle discussies en plannen nauwelijks gewijzigd wordt. Het wetsvoorstel biedt niet meer dan een kapstok waar nog steeds van alles aan opgehangen kan worden. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten voor de leefbaarheid. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit is dat natuurlijk prettig. De parlementaire enquête heeft echter laten zien dat hier ook een zwakke plek zit. De Raad van State heeft er terecht op gewezen dat alle hoofdelementen van het takenpakket in de wet opgenomen moeten worden. Waarom neemt de Minister niet iets

duidelijker richtingaanwijzers op? Graag verneem ik een reactie op mijn amendement op stuk nr. 18, waarmee het onderdeel «leefbaarheid» nader wordt verhelderd. Dit amendement is inmiddels uitgedeeld. Daarmee wordt eigenlijk een deel van de grondlijn van de voorgenomen algemene maatregel van bestuur, een soort rooilijn, overgenomen.

De werkzaamheden van corporaties zijn in hoge mate afhankelijk van de verdere uitwerking van het wetsvoorstel. De SGP pleit voor een zorgvuldige aanpak, waarin voldoende oog is voor praktische knelpunten. Dat blijkt geen overbodige aanbeveling te zijn. In de fase tussen het indienen van het wetsvoorstel en de nota naar aanleiding van het verslag is bijvoorbeeld gebleken dat de normen voor herstructurering onvoldoende recht deden aan de aard van de problematiek. Soortgelijke problemen spelen ook bij commerciële functies in maatschappelijk vastgoed, zoals winkeltjes in een verzorgingstehuis. Een goedbedoeld percentage, in dit geval een maximum van 10, kan echter, wanneer dit rigide wordt toegepast, waardevolle praktijken en ondersteunende diensten om zeep helpen. Hoe denkt de Minister hiermee om te gaan? Heeft een percentage in zo'n situatie altijd het laatste woord of komen er ook mogelijkheden voor een bepaalde vorm van ontheffing? Ik spreek dan overigens liever over het bieden van maatwerk.

De SGP vindt het belangrijk dat er duidelijk getoetst wordt of marktpartijen werkzaamheden verrichten die niet tot de kerntaken van corporaties behoren. Het wetsvoorstel biedt wat dat betreft een goed uitgangspunt. De SGP constateert alleen wel dat de voorgestelde procedure nog aan efficiëntie kan winnen. Het is bijvoorbeeld niet in alle gevallen nodig om midden in de procedure een beoordelingstermijn voor de Minister in te bouwen. Daarnaast moet voorkomen worden dat marktpartijen de bezwaarmogelijkheid alleen maar gebruiken om de procedure te frustreren. Zij moeten daadwerkelijk de intentie hebben om de werkzaamheden te verrichten. Graag verneem ik de reactie van de regering op het ingediende amendement ter zake, op stuk nr. 17.

De SGP heeft vragen over de wens om het geografische werkgebied van corporaties te beperken. Wat zijn precies de kenmerken om een gebied vanuit het perspectief van de woningmarkt als een eenheid te beschouwen? De Minister denkt kennelijk aan het aantal huishoudens. Doet dat echter voldoende recht aan de bevolkingsdichtheid? Is het verstandig om provincies als Groningen, Limburg en Zeeland in stukken op te delen? Kunnen we ze niet beter als een eenheid beschouwen? De SGP pleit voor een zorgvuldig groeimodel, waarbij mogelijk als startpunt aansluiting kan worden gezocht bij de grenzen van de provincie. Overigens lijkt de grondslag voor het nader definiëren van de regio te ontbreken. Ik krijg ook graag een reactie op dat punt.

De SGP vindt dat de regering meer aandacht moet hebben voor kleine corporaties. Ik bepleit dat in het kielzog van enkele collega's die daar ook aandacht voor gevraagd hebben. De verplichting om een administratieve scheiding aan te brengen levert veel onnodige rompslomp op. In de Europese en Nederlandse regelgeving bestaat er een mogelijkheid voor vrijstelling. Daar moeten we gebruik van maken. Ik heb een amendement gemaakt – dat gaat nog rond – waarmee corporaties die minder dan 20 miljoen omzet hebben, worden vrijgesteld van de administratieve scheiding. Daarbij moet er ook sprake zijn van minder dan 5% diensten die niet van algemeen economisch belang zijn. Ik krijg hierop graag een reactie. Overigens zijn we over de hoogte van de omzet nog in gesprek met een aantal collega's. We bekijken of we tot een gemeenschappelijk amendement kunnen komen.

Pin ons dus niet vast op dat bedrag van 20 miljoen. De 5% is echter wel redelijk helder.

De vrees bestaat dat het wetsvoorstel ertoe kan leiden dat corporaties als Europese aanbestedende dienst worden aangemerkt. Dat kan veel onnodige rompslomp en kosten met zich brengen, zo zeg ik in aansluiting

op de woorden van de vorige spreekster, terwijl de ambitie juist is om dergelijke kosten te beperken. Het kabinet heeft eerder aangegeven dat het het onwenselijk vindt dat de Europese aanbestedingsplicht van toepassing zou zijn op corporaties. Kan de Minister bevestigen dat deze koers nog steeds aangehouden wordt? Het kabinet laat de beoordeling over aan het Europese Hof van Justitie. Het is duidelijk dat de bal daar uiteindelijk terecht kan komen. Ik heb alle respect voor de goede bedoelingen van het Europese Hof van Justitie, maar ik ben niet per se gerust over de uitspraak die dan wordt gedaan. Het Europese Hof van Justitie neigt er immers eerder naar om zaken te bestempelen als «Europees» dan ze terug te leggen bij de nationale regeringen. Het is daarom van belang dat dit zorgvuldig wordt geregeld en ingekaderd. Onderkent het kabinet dat het juist voor de beoordeling van het Hof relevant kan zijn welke kernelementen in het wetsvoorstel zitten? Kan het nuttig zijn om richtingwijzers te geven met betrekking tot het toezicht in de bestuurlijke aanwijzing bij het plaatsen van opdrachten?

Ik kom op mijn laatste punt. Het kabinet wil het toezicht op de corporaties zo dicht mogelijk bij de Minister houden. Het grijpt daarbij terug op het advies van de Raad van State waarin de instelling van een zelfstandig bestuursorgaan wordt ontraden. Die lijn kon en kan de SGP goed volgen. De Raad van State heeft bij het oorspronkelijke wetsvoorstel echter ook opgemerkt dat het verdelen van toezichttaken over twee toezichthouders ten koste gaat van een heldere taakafbakening. Dat kan afbreuk doen aan de efficiëntie en de effectiviteit van het toezicht. De SGP hoort graag waarom het kabinet dit deel van het advies nog niet ter harte heeft genomen. Wij zijn overigens ook zeer geïnteresseerd in de voorstellen die op dit punt boven de markt hangen en die mogelijk tot een helderder structuur en vorm van toezicht kunnen leiden.

Er is veel meer. We zijn benieuwd naar de experimentele ruimte voor alternatieve beheersvormen van huurwoningen. De SP, de PvdA en de CU hebben daaraan gerefereerd. De parlementaire enquêtecommissie heeft ook een aanbeveling in dezen gedaan. Er zijn nog andere punten die door woordvoerders zijn benoemd; die betreffen huurders, banken. Ik ga ze niet allemaal meer noemen. Ik sluit mij graag aan bij de vragen die hierover zijn gesteld. Ik ben ervan overtuigd dat, als deze novelle, uiteraard op onderdelen geamendeerd, wordt aanvaard, de rooilijnen die de corporaties en het veld nodig hebben om zich verder te kunnen ontwikkelen, worden hersteld, mede dankzij de resultaten van de werkzaamheden van de parlementaire enquêtecommissie.

Ik dank de voorzitter voor zijn bezielende leiding.

De **voorzitter**: Het was mij een waar genoegen. Ik heb als voorzitter, samen met de andere collega's, met nog meer aandacht naar u geluisterd.

Voorzitter: Bisschop

De **voorzitter**: De Minister heeft een halfuur nodig voor de voorbereiding van zijn reactie.

De vergadering wordt van 15.25 uur tot 16.04 uur geschorst.

De **voorzitter**: Voordat ik de Minister het woord geef, wil ik een organisatorische aanpassing voorstellen. Het voorstel is om dit overleg vandaag te beperken tot de eerste ronde. Wij gaan dus nog luisteren naar de beantwoording van de Minister in eerste termijn. Wij stellen voor om de behandeling morgen plenair af te ronden. Er staat voor morgen om 19.15 uur een heel korte afronding op de agenda. Het voorstel is om dat uit te breiden naar twee termijnen, zodat morgen in de eerste termijn plenair een reactie gegeven kan worden op de amendementen, die nu allemaal nog niet binnen zijn. Desgewenst kunnen op dat moment ook moties

worden ingediend. Ik stel voor om uit te gaan van een spreektijd van zes minuten per fractie. Dan volgt de termijn van de Minister, met een reactie op de amendementen en de moties. Als het nog nodig is, zou eventueel nog een korte derde termijn met heel korte reactietijd voorgesteld kunnen worden. Ik zie de leden knikken; zij kunnen zich in deze werkwijze vinden. Mijn tweede voorstel betreft de wijze waarop wij dit overleg vanmiddag en vanavond inrichten. Ik stel voor om elke fractie opnieuw drie interrupties in tweeën toe te staan. Ik verzoek de leden om tijdens de beantwoording door de Minister geen interrupties te plegen in de trant van «u hebt die en die vraag nog niet beantwoord». Na de beantwoording door de Minister komt er dan een bezemronde om na te gaan of er nog vragen zijn blijven liggen. Daarna hebben wij geen dinerpauze, maar dan hebt u tijd om uitgebreider te dineren en kunt u er ook een wijntje bij nemen.

De heer **Verhoeven** (D66): Wij hebben niet voor niets gezegd dat wij nu een lang WGO zouden houden. Ik begrijp de neiging om te zeggen: laten wij kijken of wij rond dinertijd klaar kunnen zijn. Dat is natuurlijk altijd prachtig. Het zal echter wel later worden. Als het later wordt, omdat wij veel vragen aan de Minister hebben, wil ik niet vooraf het gevoel krijgen dat wij het naar 19.00 uur gaan zitten duwen. Dat wil volgens mij niemand.

De amendementen zullen wij morgen bespreken. Dat is terecht, want die liggen er nu nog niet, dus daar kunnen wij nu niet over praten. Ik hoop dan wel dat wij morgen niet het hele debat gaan overdoen, maar ons dan ook echt beperken tot amendementen, moties en vragen die nog niet beantwoord zijn. Wij moeten niet morgen een nieuw debat over deze materie houden, omdat wij toevallig vandaag eerder aan het diner willen zitten. Dat zou ik niet verstandig vinden.

De **voorzitter**: Daar ben ik het helemaal mee eens.

De heer **Verhoeven** (D66): Dan is ook mevrouw Karabulut het met me eens.

De **voorzitter**: Dat verrast u, zo te horen. Volgens mij gebeurt dat wel vaker. Het voorstel is niet om het debat vanavond in tijd te beperken. Als het echt nodig is, kunnen we toch een dinerpauze inlassen. Maar als we het kunnen afronden en daarna kunnen dineren, is het ook prima. Het halen van een bepaald eindtijdstip is dus niet leidend. Een tweede punt is het volgende. Het voorstel is dat de spreektijd morgen nadrukkelijk wordt beperkt tot zes minuten per fractie, en that's it. In die zes minuten moeten de amendementen en moties worden besproken. Dat betekent dus dat er geen kans is om het debat over te doen. Er volgt dan nog eventueel een korte derde termijn. Ik zie dat de leden hiermee instemmen. Ik geef graag de Minister de gelegenheid om in eerste termijn te reageren op de inbreng van de Kamerleden.

Minister **Blok**: Voorzitter. Uit de inbreng van alle Kamerleden blijkt hoezeer zij zich realiseren dat het van enorm belang is dat we nu, na twintig jaar discussie, helderheid bieden over wat de taken zijn van woningcorporaties, hoe we huurders beschermen en hoe we ervoor zorgen dat de woningmarkt goed functioneert, juist voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt. Twintig jaar nadat Staatssecretaris Heerma de bruteringsoperatie vormgaf – een heel belangrijke stap – maken we eigenlijk een wens af die hij toen ook al uitte. Ook Staatssecretaris Heerma gaf al aan dat er een ordeningswet zou moeten komen, om duidelijk te maken hoe we de taken afbakenen en hoe we goed toezicht houden. Sinds dat moment hebben al mijn ambtsvoorgangers geprobeerd om een wet tot stand te brengen. Sommigen kwamen verder dan anderen, maar het is nooit gelukt.

Het is voor de huurders van groot belang. Het is van belang voor het goede werk dat woningcorporaties doen. De heer Monasch en anderen hebben erop gewezen dat tussen al het lawaai en rumoer over die verschrikkelijke incidenten door, ook helder moet blijven dat woningcorporaties gewoon goed werk doen en dat zij dat moeten kunnen blijven doen. Investerings blijven nu vaak op de plank liggen. Of de investeerder nu een woningcorporatie is, een pensioenfonds of misschien een lokale ondernemer die best bereid is om een aantal appartementen boven de slagerij te bouwen, ze wachten allemaal af wat de taakafbakening wordt. Wat zijn de voorwaarden? Welke rol speelt de gemeente?

Omdat deze wet van cruciaal belang is, heb ik ook aangegeven dat ik het van grote waarde acht dat we een breed politiek draagvlak vinden. Ik doe dat vandaag opnieuw. Ik heb het werk van de enquêtecommissie schriftelijk al geprezen. Ik kan dat nu, met de voorzitter van de enquêtecommissie op de publieke tribune, nog eens in levenden lijve doen. De enquêtecommissie is in staat geweest om een zeer doorwrochte analyse te maken, met vaak schokkende beelden. Zij is ook in staat geweest om tot een unanieme aanbeveling te komen. Ik weet hoe moeilijk dat is met een breed samengestelde commissie. Het staat de Kamer natuurlijk vrij om daar vervolgens kritische vragen bij te stellen en op onderdelen amenderingen aan te brengen – dat doe ik ook – maar het feit dat er toch heel brede overeenstemming bestaat over aanbevelingen om het toezicht en de taakafbakening te verbeteren en de huurder meer centraal te stellen, zou het ook mogelijk moeten maken om het in de Kamer breed met elkaar eens te worden. Dat is ook de weg die ik ga zoeken in dit debat.

Voordat ik dat doe, ontkom ik er niet aan om stil te staan bij de verschrikkelijke misstanden die hebben plaatsgevonden en de rol die een aantal hoofdrolspelers daarin hebben gespeeld. Ieder van die hoofdrolspelers treft wel blaam. Dat geldt allereerst natuurlijk voor de banken en de financiële instellingen die te vaak willens en wetens producten hebben verkocht die op dat moment al in strijd waren met de geldende richtlijn. Er mocht immers niet gespeculeerd worden. Als bank word je geacht om dat te weten. Als corporatie word je overigens ook geacht om dat te weten. De banken hebben ze echter willens en wetens verkocht in de voor hen geruststellende wetenschap dat er een staatsgarantie drukte op leningen verstrekt voor het sociale bezit. Ze hebben vervolgens een risico-inschatting gemaakt, zoals ook wordt beschreven in het rapport van de enquêtecommissie. Sommige banken zijn naar het Waarborgfonds toegegaan om te vragen of iets wel werd gegarandeerd. Andere banken, ook buitenlandse banken, zijn gewoon stilzwijgend ervan uitgegaan dat het feit dat er op het overgrote deel een staatsgarantie rustte, wel zou betekenen dat corporaties toch niet failliet zouden gaan. Om die reden hebben ze heel riskante producten verkocht.

Ook uit het gedrag van bijvoorbeeld accountants is gebleken dat het feit dat de staatsgarantie er was, ertoe leidde dat er veel minder scherp werd gecontroleerd en veel minder scherp werd bijgestuurd dan men – als het goed is – bij een andere organisatie zou hebben gedaan.

Natuurlijk treft de bestuurders en de raden van toezicht van die woningcorporaties die de mist in zijn gegaan, ook blaam. Het is ook heel goed dat een aantal van hen voor de rechter staat en dat daarbij schadeclaims zijn ingediend. De heer Fritsma benadrukte dat daar ook de kwestie op tafel ligt om de aangerichte schade terug te betalen. Ook hen treft dus blaam. Verder moet de politiek – dat klinkt altijd heel breed –, moet ik als verantwoordelijk Minister en moet u als Kamer ook kritisch kijken naar de rol die eenieder de afgelopen jaren heeft gespeeld. Nu, bij dit wetsvoorstel – en overigens ook bij de onderdelen die nog zullen volgen en waarop ik straks uitgebreid zal ingaan – is het onze opgave om ervoor te zorgen dat dit soort incidenten op deze schaal in de toekomst niet meer mogelijk zijn.

Eigenlijk gaven alle leden aan, weliswaar in verschillende bewoordingen, dat zij vinden dat woningcorporaties er in essentie zijn voor volkshuisvesting voor mensen met een kleine portemonnee. Hoezeer dat ook voor de hand lijkt te liggen, we hebben die afbakening eigenlijk nooit helder in regelgeving vastgelegd. Als je haar niet helder in regelgeving vastlegt, kan ook een toezichthouder niet acteren. Dat is natuurlijk een kern van de rechtsstaat: ook een toezichthouder kan alleen maatregelen opleggen op grond van vastgestelde regels. Het is van groot belang dat we dat nu goed gaan doen.

Dat is des te meer van belang omdat de staatsgarantie allerlei gedragseffecten lostrekt. Dat zijn niet altijd de beste. Een aantal leden beschreef heel beeldend hoe met name het afgelopen weekend gevuld werd met telefoontjes en e-mailtjes en stelde de vraag hoe het toch kan zijn dat zo veel belangenorganisaties in feite pleiten voor een ruimer gebruik van de staatsgarantie. Met alle respect: dat verrast mij niet. De belangstelling om activiteiten te doen, gedekt door de belastingbetaler – want daar gaat het uiteindelijk om – is groot en is vanuit de achterliggende belangen ook best begrijpelijk. Het is dan wel mijn taak als verantwoordelijk Minister om ervoor te zorgen dat dit garantstaan van de belastingbetaler gebeurt onder zeer strikte voorwaarden, zodat we niet meer zien dat er op zo'n grote schaal geld weglekt.

Tegelijkertijd moet er een eerlijk speelveld blijven. Ik ben het met iedereen eens dat de markt niet overal goede volkshuisvesting zal verzorgen, maar er zijn echt plaatsen waar dat prima kan. Ik heb zelf zeer recent voorbeelden gezien, ver buiten de Randstad, waar lokale ondernemers woningen aanboden onder de sociale huurgrens. Iedereen heeft natuurlijk altijd de neiging om over zijn werkbezoeken te vertellen. Ik was recent in Garijp. Dat trok nog enige aandacht omdat ik daar een convenant met de RegioBank sloot over het beschikbaar houden van geldautomaten. Het is een anticipatiegebied, op de rand van krimp. Ik kreeg daar twee voorbeelden te zien van lokale ondernemers. Een van hen had een bestaand gebouw, de oude melkfabriek De Eendracht, omgebouwd tot huurwoningen onder de sociale huurgrens, omdat hij constateerde dat hij dat rendabel kon doen. Een eindje verderop bouwde een lokale ondernemer een nieuw kantoor met daarbovenop negen huurappartementen, ook onder de sociale huurgrens.

Gelukkig willen lokale ondernemers, ook ver buiten de Randstad, waar de grote beleggers misschien niet actief willen zijn, wel degelijk actief worden. Maar zij vragen zich natuurlijk wel af of er een gelijk speelveld is en of zij hun investering – dat is vaak hun pensioen – kunnen terugverdienen.

Ik ben het ook eens met alle sprekers die benadrukken dat woningcorporaties er niet alleen maar zijn voor de kerntaak sociale huisvesting, maar dat ze ook een belangrijke rol spelen bij de herstructurering van oude stadswijken die een te eenzijdige samenstelling hebben en bij het leefbaar houden van krimpregio's. Ik kan voorbeelden noemen waaruit blijkt dat de markt daarop is ingesprongen. Maar het kan inderdaad voorkomen dat er sloop/nieuwbouw nodig is. Het is mogelijk dat de markt daar dan niet op inspeelt. Daarom wijk ik op dit punt af van de aanbeveling van de enquêtecommissie, die zegt: bied helemaal geen ruimte meer voor niet-DAEB. Ik vind dat het onder voorwaarden – kijk maar of de markt het inderdaad niet wil doen, zorg ervoor dat het financieel verantwoord is en bekijk of de gemeente het nodig vindt – mogelijk moet blijven om in het kader van stadsvernieuwing of dorpsvernieuwing niet-DAEB-activiteiten te ondernemen. Het kan dus alleen onder strikte voorwaarden.

De Algemene Rekenkamer heeft uitgerekend hoeveel verlies er is geleden op de commerciële activiteiten over de afgelopen jaren en kwam uit op een bedrag van meer dan 1 miljard. In het Sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dat de Kamer afgelopen vrijdag heeft ontvangen, werd de berekening ook gedaan over 2013, een jaar waarin de woning-

markt alweer voorzichtig aan het herstellen was. Ook in 2013 is er meer dan 100 miljoen verloren gegaan aan mislukte commerciële activiteiten. Dat is wel dramatisch. Als hoeder van het gemeenschapsgeld en van de positie van de huurder vind ik wel dat we kritisch moeten zijn op die commerciële activiteiten. Het gaat dus om een «ja, mits». De voorwaarden moeten helder zijn, anders kan de toezichthouder ze niet handhaven. Maar met die voorwaarden moeten ook dit soort grote schades in de toekomst kunnen worden voorkomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Met dat laatste ben ik het zeer eens. In datzelfde Sectorbeeld wordt gesignaleerd dat door huurharmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhogingen steeds meer woningen onder het niet-DAEB-gedeelte komen te vallen. Met andere woorden: er worden betaalbare woningen onttrokken aan de sociale volkshuisvesting en die gaan naar de markt. Als het van belang is sociaal of maatschappelijk kapitaal te behouden voor de sociale volkshuisvesting, zodat mensen met lage inkomens en lage middeninkomens betaalbaar kunnen wonen, waarom is het dan verplicht om die woningen, als ze een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben, om te zetten naar niet-DAEB? Waarom is de Minister niet bereid om die verplichting eruit te halen?

Minister **Blok**: Het antwoord op deze vraag kan ik nu geven. Deze vraag is een van de vragen die mevrouw Karabulut al gesteld had, dus daar zou ik sowieso antwoord op geven. Het gaat eigenlijk vooral om het opruimen van een misverstand. Op dit moment zijn woningcorporaties vrij om woningen die vanwege het aantal woningwaarderingpunten een huurprijs hebben boven de sociale huurgrens, als ze vrijkomen, te liberaliseren.

Dat doen ze niet massaal, omdat ze vinden dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar moeten komen. Ze beslissen dat nu zelf. Deze wet bouwt een extra toets in doordat een gemeente met een woonvisie een bod moet krijgen van de woningcorporatie op de invulling van die woonvisie. De heer Monasch las voor wat de samenstellende delen van die afspraak zouden moeten zijn. Daar hoort natuurlijk ook de vraag bij welk deel er geliberaliseerd kan worden. Er komt dus een extra instrument bij en ik denk dat dat mevrouw Karabulut zou moeten aanspreken. Mevrouw Karabulut suggereert dat er een verplichting zou zijn. Dat is onjuist. Ik ga overigens nog in op de vraag waarom er voor die twee splitsingsvarianten, de juridische en de administratieve, is gekozen. Het gaat hierbij om het bestaande niet-DAEB-bezit. Dat zijn de woningen die nu boven de sociale huurgrens liggen, de sporthal of een winkel. Het gaat in alle gevallen om bestaande bezittingen. Bij een administratieve of juridische splitsing moet worden nagegaan of de poten levensvatbaar zijn. Dat is cruciaal, omdat de gedachte achter de splitsing, los van de Europese voorschriften, heel sterk is dat voorkomen moet worden dat het sociale deel wordt meegetrokken wanneer er zo'n commercieel project de mist ingaat. De commissie beschreef het heel mooi als monopolieën met gemeenschapsgeld.

Iedere keer dat er wat misging in de commerciële sector – ik denk bijvoorbeeld aan dat miljard van de Algemene Rekenkamer en die meer dan 100 miljoen van het Centraal Fonds – vulde de corporatie dat aan met dekking uit de sociale huursector, huurverhogingen of het monopolieën met woningen. Juist door een scheiding aan te brengen stel je het kernbezit veilig en zorg je ervoor dat die ziekte zich niet uitbreidt als er iets misgaat in het risicovolle deel. Daardoor is het ook voor de financiers, de banken, niet langer een loterij zonder neten, want die financiers niet langer de stichting volkshuisvesting Patrimonium met 90% staatsgarantie. Ook al rust die staatsgarantie niet op de commerciële activiteiten, banken wisten tot nu toe toch wel dat die stichting als geheel zo veel staatsgarantie heeft dat ze niet zal omvallen. Juist door het uit elkaar te trekken

zorg je ervoor dat die bank er niet meer rustig op kan slapen en dat die huurder wel rustig kan gaan slapen, omdat hij niet meegetrokken zal worden. Het is dus niet zo dat dat er een verplichting komt om het bestaande bezit, dat nu nog DAEB is, over te brengen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als er een splitsing plaats moet vinden, een sociale huurwoning meer dan 142 punten heeft en de huur van die woning tijdelijk boven de liberalisatiegrens ligt, moet die woning volgens mij over naar het niet-DAEB-gedeelte. Daar richtte mijn vraag zich op.

Minister **Blok**: Dat is een misverstand. Bepalend voor de status DAEB of niet-DAEB is de aanvangshuur bij eerste verhuring. Op het moment dat deze woning vrijkomt, beslist de corporatie of zij die woning als sociale huurwoning wil verhuren of als een woning in de vrije sector. Dat is overigens een beslissing die een corporatie nu al elke dag kan nemen en ook iedere dag neemt. Het enige wat ik toevoeg, is een gemeentelijke toets. De bescherming wordt dus alleen maar groter. Het bestaande niet-DAEB-bezit moet inderdaad ofwel juridisch ofwel administratief gesplitst worden.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik ga graag nog even door op de vraag DAEB of niet-DAEB. Het is een heel belangrijk punt van de enquêtecommissie dat de corporaties terug moeten naar hun kernactiviteiten: is het niet-DAEB, dan niet doen. Ik snap ook wel dat er bijvoorbeeld gekeken moet worden naar krimpgebieden, maar de enquêtecommissie heeft nu juist aangegeven dat dit ook kan door de route via Rijk en gemeente te kiezen in plaats van de route via de woningcorporaties. Dat kan ook je politieke keuze zijn. Je zet er dan geen geld van huurders op, maar je zorgt ervoor dat gemeenten en Rijk verantwoordelijk zijn voor de zorg voor krimpgebieden.

Minister **Blok**: Ik heb twee redenen waarom ik de enquêtecommissie wel op hoofdlijnen volg – DAEB is de kerntaak – maar niet zo'n scherpe knip leg. De eerste reden sluit aan bij het voorbeeld van de heer Van der Linde. Niet-DAEB afstoten is vaak onmogelijk en als je het forceert, leidt het tot heel lage prijzen. Als je het zo doet, verdampt er inderdaad maatschappelijk vermogen. De verkoop van een sporthal is bijvoorbeeld vaak onmogelijk en de geforceerde verkoop van huurwoningen leidt in veel delen van het land zeker tot verliezen. Dat is dus de ene afweging. De andere is dat je in theorie ook kunt zeggen dat je, als er stadsvernieuwing of maatregelen tegen krimp nodig zijn – en ik meen de heer Fritsma zo te beluisteren dat hij op zich die noodzaak wel ziet – dat ook via een aparte subsidiestroom kunt doen. Daarvoor moet er dan wel een grote subsidiestroom beschikbaar zijn. Ik zou daar dan nu ter plekke een potje met een paar honderd miljoen voor klaar moeten zetten. Dat heb ik niet. Dat zou dus niet reëel zijn, terwijl ik met het voorliggende wetsvoorstel wel een werkbare route kies waarmee stads- en dorpsvernieuwing mogelijk blijven zonder dat ik opeens een pot geld nodig heb die ik gewoon niet heb.

De heer **Fritsma** (PVV): Nu is de situatie zo dat huurders, die het sowieso al niet breed hebben, weer moeten betalen voor zorg voor krimp- en herstructureringsgebieden. Ik ben het er nog steeds met de enquêtecommissie over eens dat dit onwenselijk is.

Mijn vervolgvraag is echter een andere: hoe reageert de Minister op de stellingname van de enquêtecommissie dat de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB de complexiteit en de oncontroleerbaarheid juist in stand houdt? Dat is toch iets waar we vanaf moeten?

Minister **Blok**: Ook op die vraag wil ik natuurlijk uitgebreid ingaan. Ik ga dat ook doen, maar wil eerst even de randvoorwaarden schetsen waarbinnen ik de wet en ook de scheiding heb laten plaatsvinden. Dat is van belang voor de beantwoording van de vraag van de heer Fritsma, die overigens door velen is gesteld. Bij het vormgeven van de wet heb ik geopereerd binnen twee afspraken waaraan het kabinet zich gebonden acht. De ene is de afspraak die het toenmalige kabinet-Balkende IV in 2009 met de Europese Commissie heeft gemaakt over de afbakening tussen DAEB en niet-DAEB. De Kamer kent dat stuk. Ik ben graag bereid om het nog een keer te delen. Daarin staat op welke wijze de afbakening tussen DAEB en niet-DAEB gemaakt wordt. Voor woningen onder de sociale huurgrens – die bedroeg op dat moment naar ik meen € 649 plus indexatie, zoals erbij is gezegd – is afgesproken dat die onder de DAEB-criteria vallen. Daarnaast is er een lijst van gebouwen, in de sfeer van buurthuizen en gezondheidscentra, toegevoegd. Op die lijst zullen we straks uitgebreid ingaan. Het kabinet heeft toen met de Europese Commissie afgesproken dat dit de grens tussen DAEB en niet-DAEB is. Daarnaast is er in het kader van dezelfde afspraak gezegd dat er bij de niet-DAEB-activiteiten ten minste een scheiding zou moeten zijn. Aan die afspraken is Nederland nog steeds gebonden.

Mevrouw Schouten vroeg of dat met tegenzin is of dat ik nog een keer terug wil naar Europa. Mijn ambtsvoorganger mevrouw Spies en ik hebben in de afgelopen jaren uitgebreid contact onderhouden met Europa, met name ook naar aanleiding van de motie van de heer Monasch.

Hij vroeg in zijn motie, die door velen werd gesteund, om de inkomensgrens op te rekken. Tijdens die contacten is de ergernis teruggekomen over het feit dat de afspraak uit 2009 nog steeds niet in wetgeving is vastgelegd. Bovendien is naar voren gekomen – daar komen wij straks bij de inkomensgrens op terug – dat Europa kon leven met de 10% tijdelijke ruimte op de voorwaarde dat de rest van die afspraak nu eindelijk eens uitgevoerd zou worden. Dat was dus echt een package deal.

Het is dus niet zo dat ik niet naar Europa wil, want er zijn uitgebreide contacten geweest. Europa heeft echter wel, en dat begrijp ik ook, laten weten: Nederland, je hebt in 2009 zelf een afspraak gemaakt en je krijgt daar nog een heel klein beetje ruimte voor, op de voorwaarde dat je de rest van die afspraken wel uitvoert. Die moeten dus echt uitgevoerd worden. Die afspraak is gemaakt door mijn ambtsvoorgangers, door een ander kabinet, maar ik ben daar natuurlijk wel aan gehouden. Dat is het ene deel van de randvoorwaarden waarbinnen ik opereer.

Het andere deel bestaat uit de afspraken die ik vorig jaar augustus heb gemaakt met Aedes. Die heb ik aan de Kamer gestuurd. Zoals ik mij herinner, werden die hier positief ontvangen. Die afspraken omvatten een aantal onderdelen. Een daarvan is dat er een keuze zou komen tussen een juridische en een administratieve scheiding. Ik ben aanvankelijk het overleg over de nieuwe wet ingegaan op basis van een juridische scheiding. Daarmee zit ik weer heel dicht tegen de bevindingen van de enquêtecommissie aan. Wil je de huurder beschermen tegen mislukte commerciële activiteiten, dan moet de financiering van die activiteiten in een andere rechtspersoon zitten dan de sociale huurwoningen. Anders wordt de sociale woningbouw poot meegetrokken in een faillissement, in de missers dus. Dat zie je nu ook gebeuren bij al de gevallen die de enquêtecommissie heeft onderzocht. Om dat te voorkomen moet je er dus twee rechtspersonen van maken die aanvankelijk nog een kruisverband hebben. Alles is namelijk nog gefinancierd vanuit de oude corporatie. In de wet staat dan ook dat wij dat op een bedrijfseconomisch verantwoorde manier uit elkaar gaan trekken. Op het moment dat het uit elkaar is, zal een probleem in de commerciële poot er niet meer toe leiden dat de sociale woningsector wordt meegetrokken.

De juridische scheiding biedt dus de meeste bescherming aan de huurder of in uiterste instantie, als de corporatiesector als geheel in de problemen komt, aan de belastingbetaler, vanwege de staatsgarantie. Omdat Aedes aangaf dat het in de praktijk vaak lastig is om alles juridisch te scheiden, heb ik gezegd dat ik ook kan leven met een administratieve scheiding onder striktere waarborgen. Ik wil immers nog steeds de huurder beschermen.

Toen zijn we het met elkaar eens geworden. We hebben dat op papier gezet en naar de Kamer gestuurd; we kunnen het allemaal nog teruglezen. Er kan ook een administratieve scheiding plaatsvinden, maar dan vindt er een markttoets plaats, een toets bij de gemeente en een toets namens de Minister. Dat hebben we allemaal opgeschreven. Niet-DAEB-activiteiten blijven dan onder strikte voorwaarden mogelijk, namelijk de voorwaarden die ik net ook noemde in het kader van stads- en dorpsvernieuwing ondersteunend aan de kerntaak. We hebben dit dus niet alleen opgeschreven maar ook naar de Kamer gestuurd.

Als ik afspraken maak of verantwoordelijk ben voor de afspraken van het vorige kabinet, zit ik zo in elkaar dat ik mij binnen die regels begeef in de voorstellen aan de Kamer. Ik ben dan ook wat verrast over de suggestie dat de administratieve splitsing – daar wordt heel veel aandacht aan besteed – zo complex zou zijn. Ik kan het beste maar even de bladzijde met de beslisboom van de nota naar aanleiding van het verslag, mijn antwoorden op de vragen van de Kamer, omhoog houden. Het is een heel simpele beslisboom als het gaat om de juridische scheiding. Er zijn daarbij ook niet allerlei toetsen vooraf. Er wordt achteraf getoetst omdat de kruislingse risico's er niet zijn. Inderdaad, in overleg met en op verzoek van Aedes is er ook een administratieve scheiding mogelijk, met daarin de toetsen die ook in de overeenkomst staan. Als er gevraagd wordt om een administratieve, is het een beetje vreemd om de reactie te krijgen dat zij zo ingewikkeld is, terwijl er ook een simpele mogelijkheid is. Ik wil best bekijken of zij op een fatsoenlijke manier eenvoudiger te maken is, maar we waren het erover eens – dat hebben we ook op papier gezet – dat een administratieve scheiding meer waarborgen vraagt dan een juridische scheiding.

De **voorzitter**: Dat roept een interruptie van de heer Knops op.

De heer **Knops** (CDA): Ik weet niet of het een interruptie is of meer een punt van orde. Ik hoor de Minister een aantal keer zeggen: we hebben afspraken gemaakt en we hebben het naar de Kamer gestuurd. De Minister heeft afspraken met Aedes gemaakt, niet met de Kamer. Daarom voeren we nu dit debat. Dat punt van orde zou ik even willen maken, anders wordt de schijn gewekt dat de Kamer nu terugkomt op eerder gemaakte afspraken, hetgeen niet het geval is.

De **voorzitter**: Dat nemen we even voor kennisgeving aan, maar het is inderdaad goed om er kennis van te nemen. Mag ik de Minister vragen om zijn betoog te vervolgen?

Minister **Blok**: Volgens mij is er geen verschil van mening tussen de heer Knops en mij. In reactie op de vraag van de heer Fritsma over de complexiteit, is het goed om aan te geven binnen welke randvoorwaarden ik werk. De Kamer hoeft daar inderdaad niet per se binnen te werken, maar als ik een overeenkomst sluit, dan houd ik me eraan. En als een kabinet voor dat waarin ik zit een overeenkomst met Europa sluit waarvan ik heb geverifieerd heb dat die nog steeds geldig is, dan vind ik dat ik me daar ook aan moet houden.

Voorzitter, voor de toekomst van de sociale woningbouw en voor het voorkomen van nieuwe financiële schandalen, vind ik het heel belangrijk dat de enquêtemissie zo terecht zei dat er allereerst een cultuur-

omslag nodig is. Tegelijkertijd heb ik in de beantwoording van de vragen van de Kamer, mijn reactie op het rapport van de enquêtemissie, gezegd dat ik me wel zorgen maak over die cultuuromslag. Ik ga er niet van uit dat er bij de banken automatisch een cultuuromslag komt. Daarom heeft dit kabinet een fors pakket wetgeving aan die kant in werking gesteld. Ook kan ik er niet zomaar van uitgaan dat er aan de kant van de woningcorporaties opeens een cultuuromslag plaatsvindt. Ik vind dus dat ik uit mijn verantwoordelijkheid de regels moet aanscherpen. Ik schetste net al waarom ik er niet verbaasd over ben dat zo veel brancheorganisaties zo graag een staatsgarantie willen, want uit hun optiek begrijp ik dat. Maar dat maakt mij als hoeder van huurders en belastingbetalers nog kritischer over de voorwaarden waaronder we die staatsgarantie verstrekken.

Dat was mijn algemene inleiding. Ik zal nu ingaan op de vragen die zijn gesteld door de Kamer. Ik zal dat doen aan de hand van een aantal thema's. Het eerste is de vragen over de kerntaak. Vervolgens zal ik ingaan op het interne toezicht bij woningcorporaties en op de vormgeving van het externe toezicht. Daarna ga ik in op de rol van de gemeenten, op de regionale schaal, op de rol van het WSW, op de werking van de wooncoöperatie en op de vragen die gesteld zijn over een aantal concrete casussen, zoals Vestia en Rochdale. Dan ga ik nog in op een aantal overige vragen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): En de huurders?

Minister **Blok**: De huurders? Ja, die zitten er zeker in. O, heb ik die overgeslagen?

(hilariteit)

Minister **Blok**: Die zijn kennelijk verstoep in het interne toezicht. Overigens is dat wel terecht, omdat dat ook de positie is die wij huurders mede willen geven.

Allereerst de vragen rond de kerntaak. Ik begin met de vragen die mevrouw Karabulut heeft gesteld. Zij noemde vijf voorwaarden waaraan voldaan moest zijn om niet-DAEB-activiteiten te kunnen uitvoeren. Allereerst moesten de kerntaken op orde zijn. Vervolgens moet er een relatie zijn met de buurt waar de corporatie actief is. Het moet proportioneel zijn. De corporatie moet kennis van zaken hebben. En er moet draagvlak zijn. Eigenlijk herken ik die criteria wel, maar ik gaf al aan dat je ze moet expliciteren in regelgeving, omdat een toezichthouder ze anders niet kan handhaven.

Mevrouw Karabulut, de heer Monasch en mevrouw Schouten vroegen hoe je een wildgroei aan dochters voorkomt. Allereerst constateert de enquêtemissie dat er nu ontzettend veel dochters zijn bij heel veel corporaties. Dat zijn vaak samenwerkingsverbanden met commerciële partijen. Het zijn vaak projectontwikkelings-bv's. Dat zijn dus ook wel vaak de bv's waar die 1 miljard plus dan nog die 170 miljoen aan verliezen van afgelopen jaar in terecht zijn gekomen. Dat is ook de reden dat ik er zo kritisch op ben. Vandaar dat in de wet is opgenomen dat er toestemming nodig is voor het oprichten van nieuwe dochters. Tegelijkertijd heb ik moeite met de suggestie dat een keuze van juridische splitsing zou betekenen dat er eindeloos veel dochters bij komen. Je maakt op een logische plaats een knip, met als winst dat de huurder verder beschermd is tegen de risico's die hij nu wel loopt in al die projectontwikkelingsdochters waarin de risico's over het algemeen niet goed zijn afgebakend. Mevrouw Karabulut zei ook dat in Frankrijk woningcorporaties zonder beperkingen 10% niet-DAEB zouden mogen doen. De Franse corporatiesector verschilt op heel veel gebieden van Nederland. Ik denk ook niet dat we het Franse voorbeeld onmiddellijk moeten willen volgen. Een

belangrijk verschil is dat de Franse sector geen rechtstreekse staatssteun krijgt en dat goedkope leningen niet exclusief beschikbaar zijn voor woningcorporaties. Het is dus echt een heel ander systeem dan in Nederland. Vandaar dat we die 10%-norm, die inderdaad een eigen leven is gaan leiden, niet zomaar kunnen overnemen. 10% zou overigens een enorme uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie zijn, echt enorm. Dan zou de sector nog miljarden extra in de DAEB kunnen steken. De afspraak met Europa uit 2009 biedt echter niet de mogelijkheid om te zeggen dat er dan überhaupt geen scheiding mogelijk is. Europa zegt dat er sowieso een kosten-batenscheiding moet zijn. De vermogensscheiding heb ik toegevoegd vanuit de optiek die ik net aangaf, namelijk het beschermen van de huurder. De optie «helemaal geen scheiding» biedt de afspraak met de Europese Commissie niet.

Dan de taakafbakening. De heer Knops vroeg welke rol de Minister heeft in de markttoets. Ik begreep hem zo, dat hij bedoelde: is die rol wel nodig en kunnen we het niet vereenvoudigen? De term «de Minister» wekt de indruk dat ik 's avonds in mijn welgevulde tas ook die investering in Heino meekrijg.

Dat was niet mijn bedoeling, hoe lief Heino mij ook is. Het is een mooie gemeente. Dat betekent in dit geval dat de toezichthouder van mij de bevoegdheden gemandateerd heeft gekregen om daarnaar te kijken. Ik denk namelijk dat het wijzer is dat een toezichthouder naar de niet-DAEB-activiteiten kijkt.

Het CDA en de ChristenUnie vroegen waarom ik, in tegenstelling tot de ruimte die Europa biedt, scholen niet opneem in de lijst van DAEB-activiteiten. Ik sluit mij overigens op dat punt wel aan bij het advies van de enquêtecommissie. De financiering van scholen is in Nederland goed geregeld. Ik heb zelf ook weleens in een schoolbestuur gezeten en ik had toen niet voortdurend het gevoel: ik heb een woningcorporatie nodig om een school voor mij te bouwen. Ook voor een school geldt – de heer Monasch noemde het voorbeeld – dat met enige regelmaat expliciet als reden wordt genoemd dat er dalende leerlingenaantallen worden verwacht en dat het in zo'n geval kan zijn dat de school na tien jaar niet meer verhuurd wordt. Dan dreigt de rekening uitsluitend bij de huurders van de corporatie terecht te komen. De school verricht heel goed werk en het is bij uitstek een overheidstaak om daarin te voorzien, maar ik kan niet goed verklaren waarom de rekening daarvan selectief bij de huurders van de woningcorporatie terecht zou moeten komen en niet bij alle inwoners van de gemeente. Kortom, ik heb niets tegen scholen, integendeel, maar ik vind dit meer iets dat uit de algemene pot van de gemeente gefinancierd zou moeten worden.

De heer Knops gaf een voorbeeld van een complex huurwoningen met, als ik het goed heb begrepen, in de plint een dorpshuis en een slager. Ik krijg waarschijnlijk voor een groot deel dezelfde brieven en mails als hij en ik heb andere voorbeelden in het land gezien van gecombineerde complexen die niet meer mogelijk zouden zijn. Ik moet eerlijk zeggen dat er dan een indruk gewekt wordt die toch enigszins bezijden de waarheid is. Zolang vastgoed aan wonen gerelateerd is, is wel de vraag aan de orde of het DAEB of niet-DAEB is, maar de vraag of het helemaal niet mag, is niet zo snel aan de orde. Dan moet het wel ver van wonen af liggen. Het kan heel goed zijn dat van een deel inderdaad wordt gezegd dat dat niet-DAEB is. U leest echter nergens in mijn wet dat niet-DAEB verboden is. Als er niet juridisch gesplitst is, is er een markttoets nodig en dan gelden een aantal normen. De suggestie van een verbod klopt dus niet. Er zijn wel dingen niet toegestaan omdat ze echt niets met wonen te maken hebben. Ik ken het voorbeeld van de heer Knops niet en ik wil niet in de rol van de toezichthouder kruipen, maar een dorpshuis in de plint is sowieso toegestaan als DAEB-vastgoed. De slager zou in het geval dat er juridisch gesplitst zou zijn, ook gewoon kunnen. Als die extern is

gefinancierd, is dat geen probleem. In het geval dat er niet juridisch gesplitst is, wordt de toets toegepast en zou het als niet-DAEB worden gezien.

De heer Knops en mevrouw Schouten vroegen waarom er beperkingen zijn gesteld aan de bijdrage aan leefbaarheid. Als ik het goed heb begrepen, gaat het niet om de stenen, dus niet om het dorpshuis, maar om uitgaven voor leefbaarheid. Allereerst wil ik benadrukken dat ik mij heel goed realiseer dat een woningcorporatie als goed huisvader van de sociale woningbouw een veel uitgebreidere taak als huismeester op zich zal nemen dan een commerciële verhuurder aan de boulevard in Scheveningen. De gemiddelde doelgroep behoeft namelijk gewoon iets meer begeleiding. Dat hoort ook gewoon bij het werk van de corporatie. Dat betekent dus ook dat zo'n huismeester of wijkmeester of hoe je hem ook noemt, deel zal nemen aan overleggen met wijkteams of achter-de-voordeuraanpak of andere zaken.

Ik wil wel goed afbakenen dat een corporatie geen taken van de gemeente overneemt. Ik kan namelijk niet goed uitleggen waarom een rekening exclusief bij de huurders van de corporatie terechtkomt en niet bij de belastingbetalers van de gemeente als geheel.

Het voorbeeld van het trapveldje vind ik illustratief. Het zou naar mijn smaak vreemd zijn dat een trapveldje in een buurt met twee-onder-een-kapwoningen altijd door de gemeente wordt betaald en dat een trapveldje in een buurt met sociale woningbouw 500 meter verderop door de corporatie wordt betaald. Ik kan dat niet goed uitleggen aan de huurders van die corporatie. Ik kan wel uitleggen dat er goed wordt gezorgd voor een binnenterrein van een complex corporatiewoningen. Vandaar dat ik de koppeling leg met het eigenwoningbezit en daarnaast zeg dat het geen taak moet zijn die primair op het terrein van iemand anders ligt. Dat sluit echter niet uit dat er goed wordt samengewerkt en dat een huismeester een uitgebreid takenpakket heeft.

De heer Knops vroeg ook of je de uitgaven aan leefbaarheid kunt maximeren. Dat kan heel goed. Dat lijkt me zelfs een verstandig onderdeel van het overleg tussen huurders en corporatie. Waarschijnlijk zit ook de gemeente daarbij. Ik zou het echter niet in de plaats willen laten komen van een afbakening van wat wel en niet bij de corporatie hoort. De heer Verhoeven kwam al met de hilarische opsomming, die vaak naar voren komt, van de gesponsorde aap en de olifantenparade. Hij noemde overigens niet het weidevogelgebied. Als je alleen een percentage zou nemen, zou de heer Verhoeven waarschijnlijk jaarlijks een mooie lijst kunnen laten horen, omdat een percentage van een nogal grote huursom al snel vrij forse bedragen geeft. Nogmaals, ter bescherming van de huurder vind ik het van belang dat we helder maken dat het wel direct gerelateerd moet zijn aan het wonen in de sociale huurwoning.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Steeds hoor ik de zin dat het in het belang van de huurder moet zijn. Ik onderschrijf dat, maar de Minister suggereert dat bijvoorbeeld een trapveldje niet in het belang van de huurders zou zijn. Wat nu als de huurders zelf vragen om zo'n trapveldje? Mag de woningcorporatie het dan wel doen?

De **voorzitter**: Dat is een mooie casus, Minister.

Minister **Blok**: Jazeker. Dit is een vraag die ons, als bewoners van een buurt ergens, ook raakt. Normaal gesproken stappen die jongens van 14 of 15 jaar – ik kan het me als oud-gemeenteraadslid helemaal voorstellen – naar het gemeentehuis: waarom is er hier geen trapveldje of skatebaan, want die willen wij graag hebben? Dat vind ik ook de logische plaats. Mijn afweging is dus niet dat ik dat niet logisch vind. Mijn afweging is: waarom krijgen de bewoners van een wijk met veel sociale woningbouw dat trapveldje in feite doorberekend via de huur, terwijl de bewoners van een

meer welvarende wijk dat veldje gewoon financieren uit de ozb die iedereen betaalt. Dat vind ik de onrechtvaardigheid.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Zo'n trapveldje is synoniem voor heel veel zaken waarvan je je kunt afvragen bij wie de taak ertoe ligt. Ik constateer echter dat de Minister de ruimte hiertoe gaat beperken, ook als de bewoners het zelf willen en het er kennelijk over eens zijn dat dit belangrijk is voor de leefbaarheid. We hebben het over het belang van de huurders en het belang van inspraak. Waarom laat de Minister niet wat ruimte om juist dat soort initiatieven mogelijk te maken?

Minister **Blok**: Natuurlijk niet vanwege het trapveldje, want daar zaten de missers niet. Ik ben zo kritisch op leefbaarheid omdat een aantal van de grote missers ontstaan zijn vanuit het taakveld leefbaarheid. Ook de enquêtemissie geeft duidelijk aan dat de term leefbaarheid erg ongedefinieerd is. De geschiedenis rond het beroemde schip in Rotterdam begon met leefbaarheid en met 2,5 miljoen.

Mevrouw Schouten en ik zijn helemaal niet tegen trapveldjes, maar ik vind het wel van groot belang om in deze wet af te bakenen dat de olifantenparade en het schip Rotterdam niet meer kunnen. Wij willen het niet onmogelijk maken dat een corporatie nog iets kan. Aan het begin zei ik dat ik hoopte op een breed draagvlak. Daarmee bedoelde ik dat ik graag in overleg met de Kamer tot een afbakening kom. Nogmaals, het gaat mij niet om het trapveldje op zich, want daar zitten niet de risico's maar ik wil wel een inkadering van het begrip «leefbaarheid», omdat daar zo veel is misgegaan.

De **voorzitter**: De Minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Blok**: De heer Knops noemde als voorbeeld de ondersteuning bij schuldhulpverlening. Volgens mij zit de corporatie aan tafel in verband met huurachterstanden, maar schuldhulpverlening is wel een vak. Dan moet je waarschijnlijk ook met Wehkamp en met verschillende banken en energiebedrijven om de tafel gaan. Dat hele vak moet je niet bij een corporatie neerleggen, maar het onderdeel huurachterstand wel. Schuldhulpverlening is een gemeentelijke taak, zegt mevrouw Karabulut. De heer Knops vroeg ook mijn reactie op het Ortec-rapport dat een beeld geeft van de financiële haalbaarheid van een splitsing, omdat daarin na tien jaar een lichte verslechtering in de cijfers te zien is. Ik heb dat Ortec-rapport laten maken om te bekijken of het financieel verantwoord is om zo'n splitsing uit te voeren. Dat beeld komt er duidelijk uit. Je wilt natuurlijk wel een blik in de toekomst werpen, maar hoe verder het in de toekomst is, hoe slechter je kunt inschatten welke gedragseffecten er gaan optreden bij de huurontwikkeling, investeringen en verkopen. In dit Ortec-rapport zit nog niet de vermogensaanwas die het Centraal Fonds per afgelopen vrijdag laat zien. Er moesten echt aannames worden gemaakt over de gedragseffecten over tien jaar bij huren en aan- en verkoop. Om die reden zeg ik dat het Ortec-rapport in de overzienbare toekomst laat zien dat zo'n splitsing heel verantwoord kan. Natuurlijk moeten we er scherp op blijven. De Kamer zal over tien jaar nog steeds uitgebreide financiële rapportages krijgen van de toezichthouder, waarover wij nog uitgebreid gaan spreken. Ik krijg niet het beeld dat dit financieel niet verantwoord zou zijn.

De heer Knops vroeg ook of een corporatie die alleen maar DAEB-activiteiten doet, nog belastingplichtig is. Dat is nu ook al de feitelijke situatie. Ik heb niet het voornemen om naar aanleiding hiervan belastingwetgeving te gaan wijzigen.

De heer Monasch vroeg of de inkomensgrens op grond van de overeenkomst met de Europese Commissie uit 2009 gedifferentieerd kan worden. Het antwoord daarop is dat er regionaal gedifferentieerd kan worden

onder de inkomensgrens. Er mag dus wel gedifferentieerd worden, maar de grens gaat daardoor niet omhoog.

De heer Monasch sprak over de mogelijkheid dat een corporatie in een krimpgedebiet bezit van particulieren of gemengd bezit opkoopt, als een deel al is uitgepompt, om dat vervolgens te herontwikkelen of te slopen. Een corporatie mag natuurlijk woningen kopen. Als die woningen onder de sociale huurgrens verhuurd worden, mag dat in iedere situatie, zolang het financieel verantwoord blijft. Het mag, maar het zal over het algemeen wel vrij duur zijn om te gaan slopen. Om die reden hebben we in de verhuurderheffing een impuls voor sloop aangebracht. In de concept-AMvB heb ik aangegeven hoe naar mijn mening moet worden omgegaan met sloopverliezen die achterblijven in herstructureringsgebieden. Het kan, maar het is wel duur, dus het moet wel met waarborgen omkleed worden.

De heer Monasch vroeg ook of in de toekomst regelingen als Koopgarant zullen blijven bestaan. Het is inderdaad mijn bedoeling dat corporaties ook in de toekomst een korting kunnen blijven verlenen aan startende kopers van corporatiewoningen. Ik kan moeelijk hier vanachter de tafel alle bestaande regelingen beoordelen, maar ik vind het wel zeer waardevol dat er een regeling blijft waardoor zittende huurders met korting kunnen kopen.

De heer Monasch vroeg ook aandacht voor de omgang met zorgvastgoed, dus voormalige verzorgings- of verpleeghuizen. Er wordt geprobeerd om die om te zetten in sociale huurwoningen. Uit de sector komt het geluid – ik heb dat ook gehoord van de heer Marnix Norder, die het aanjaagteam ouderenhuisvesting voorziet – dat er behoefte is aan wat meer ruimte voor het aandeel niet-DAEB in de benedenverdieping. Ik geloof dat dit ook werd geschetst door mevrouw Schouten. Het is mogelijk om verzorgingshuizen, die vallen onder de oude AWBZ-criteria, wat meer ruimte te bieden voor het niet-DAEB-deel, omdat de categorie zorgvastgoed onder de uitzonderingen kan vallen. Ik ben dus bereid om te kijken naar een oplossing voor deze transformatie.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat klinkt heel goed. Men zegt over het algemeen dat er niet een en dezelfde typering is, maar veel van die verzorgings- en verpleeghuizen zien er hetzelfde uit. Als je er weleens geweest bent, weet je dat het vaak drie of vier verdiepingen zijn. Vaak wordt 25% in beslag genomen door de begane grond met veel voorzieningen die heel atypisch zijn. Mag ik ervan uitgaan dat in de AMvB die de Minister straks opstelt en waarover wij nog komen te spreken via een voorhangprocedure, het voorstel zal worden gedaan dat, waar het de plint betreft, 25% ook als niet-DAEB mag worden gefinancierd?

Minister **Blok**: Dat is correct. Dat moet inderdaad in de AMvB vormgegeven worden. Ik zal daar een voorstel voor doen.

Met de heer Fritsma heb ik net bij interruptie uitgebreid gediscussieerd over de vraag waarom ik niet kies voor de heel harde «niet-DAEB is niet doen»-oplossing. Ik wil graag enige ruimte bieden.

De heer Verhoeven vroeg of Rotterdam-Zuid, met de ruimte die ik nu bied, voldoende ruimte krijgt om te herstructureren. Dat is wel mijn bedoeling. Ik heb de Kamer berekeningen toegestuurd van de ruimte die er zou ontstaan als er 10% verlies mag achterblijven. Daarbij gaat het om verliezen die ontstaan doordat je bestaande sociale huurwoningen sloopt en er voor een deel vrijesectorhuurwoningen voor terugbouwt om er een gemengde wijk van te maken. Ik heb er welbewust voor gekozen om daarin een begrenzing aan te brengen, want het betekent wel dat die verliezen drukken op de huurders van de sociale huurwoningen en dat er betaalbaarder vrijesectorhuurwoningen komen. Het is dus een beetje het omgekeerde van Robin Hood, maar wel voor het grotere belang van een gemengd Rotterdam-Zuid of andere herstructureringswijk. Specifiek voor

Rotterdam-Zuid en krimpgebieden heb ik in de concept-AMvB extra ruimte geboden om die verliezen achter te laten.

De heer **Verhoeven** (D66): Er is ook wel de mogelijkheid geopperd, in ieder geval in mijn fractie, om te zeggen: Rotterdam-Zuid is DAEB. Dat is natuurlijk een vrij vergaande benadering van dat overigens al wel benoemde nationale programma. Het gaat om een bestaand gebied met een bestaande status. Je gaat dus niet ineens iets voor een bepaald gebied doen. Dat doen wij al. Wij hebben begrepen dat de benadering die de Minister nu kiest ook voldoende ruimte biedt, in ieder geval in theorie. Mijn vraag was erop gericht – volgens mij wil de Minister dat ook, maar dat zou ik dan graag nog een keer horen – om er ook in de praktijk voor te zorgen dat de corporaties die met het nieuwe regime te maken krijgen, weten dat zij daar een belangrijke positie hebben. Misschien hebben zij het gevoel dat zij, als zij nu iets gaan doen, keihard worden teruggeslagen door de Kamer die zegt: niet-DAEB is niet doen. Wil de Minister duidelijk maken dat dit nu zo'n gebied is waarvan eigenlijk de hele Kamer zegt dat er daar iets aan de hand is, dat corporaties daar goed werk hebben gedaan en dat zij daar een belangrijke positie hebben? Is dat iets wat de Minister in de praktijk, in zijn contacten, in zijn aanjaagrol, wil gaan doen?

Minister **Blok**: Met betrekking tot de suggestie dat je een heel gebied kunt aanwijzen als DAEB verwijs ik naar de afspraak uit 2009, die niet afbakt langs gebieden of percentages, maar langs de sociale huurgrens en een aantal typen gebouwen. Het antwoord daarop is dat het niet kan binnen die afspraak. De bedoeling van de extra ruimte is dat deze ook werkt. Er is een nationaal programma in Rotterdam-Zuid, dus het is wel de bedoeling dat er extra ruimte komt. Tegelijkertijd wordt hierdoor het risico verhoogd voor de corporaties die daar actief zijn en vervolgens voor het stelsel als geheel. Ter bescherming van de huurders die huren bij die corporaties, maar ook van het stelsel als geheel, heb ik wel gezegd dat ik een grens wil aan de verliezen die je achterlaat. Op die manier vinden we volgens mij de juiste route; door wel ruimte te bieden, maar dat op een verantwoorde manier te doen.

De **voorzitter**: Heeft de heer Verhoeven behoefte aan een vervolgvraag?

De heer **Verhoeven** (D66): Niet echt een vervolgvraag, maar het is ook weer zo iets om de schaarse interrupties helemaal niet te gebruiken. Volgens mij zit de Minister op de lijn dat Rotterdam-Zuid een aangewezen, door Nederland benoemd gebied is. In die bijzondere situatie is er bijzondere aandacht voor de gang van zaken, als blijkt dat de goedbedoelde regels voor deze overdachte uitzondering ook daadwerkelijk leiden tot datgene waarvoor ze bedoeld zijn. Volgens mijn fractie moet dat juist in het geval van Rotterdam-Zuid opgaan.

De **voorzitter**: Een adhesiebetuiging van de zijde van de heer Verhoeven.

Minister **Blok**: Ik heb de heer Verhoeven al eerder verteld dat wanneer de handtekening van mijzelf of een ambtsvoorganger onder een overeenkomst staat, ik mij daaraan gebonden acht. Dat geldt ook voor de overeenkomst met Rotterdam-Zuid.

Dan vroeg mevrouw Schouten waarom de ruimte voor interne financiering gekoppeld wordt aan de opbrengst uit verkopen vanaf 2012. Is dat niet te beperkend? Ook hier moet ik weer opereren binnen het verbod op staatssteun dat Europa heeft opgelegd. We moeten wel kunnen traceren dat de gelden die worden ingezet voor niet-DAEB-activiteiten, niet als staatssteun aangemerkt kunnen worden. Vandaar de keuze voor de verkoopopbrengsten over een periode die we goed kunnen traceren.

Mevrouw Schouten vroeg of het niet heel knellend wordt, als er nog niet zo veel verkocht is. Deze wet zal naar ik hoop pas in 2017 effectief zijn op dit gebied. Het landelijk beeld is dat de verkopen door corporaties eigenlijk heel constant zijn. Als deze situatie zich al zou voordoen, dan is er tot 2017 nog wel ruimte om die opbrengsten te genereren.

Mevrouw Schouten en de heer Bisschop spraken de zorg uit dat corporaties straks worden aangemerkt als instellingen die Europees moeten aanbesteden. Dat is niet de bedoeling van de wet en dat is ook niet mijn bedoeling. Tegelijkertijd ben ik ook niet degene die dat bepaalt. Dit is een bevoegdheid die Europa op zich neemt. Als wij daarover benaderd worden door Europa, is mijn inzet om dat niet te doen. Dat is niet omdat ik tegen aanbesteden ben, want het is natuurlijk goed om te zoeken naar de beste prijs/kwaliteitsverhouding, maar Europese aanbestedingsregels kunnen complex zijn. Het is uiteindelijk wel de Europese Unie die de knoop daarover doorhakt, maar het zal duidelijk zijn welke inzet ik daarbij zal hebben.

De **voorzitter**: Mevrouw Schouten, een interruptie, namens mij. Mag dat?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ja, u mag deze ook plaatsen.

De **voorzitter**: Nee, dat vind ik een beetje lastig. Dan vermeng ik verschillende petten en dat wil ik niet.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Dank u voorzitter. Nog een vraag over het Europees aanbesteden. Stel dat het Hof zou bepalen dat er Europees aanbesteed moet worden, dan zou een logisch gevolg daarvan zijn dat het een publieke instelling is, dat het vermogen mee gaat tellen en dat het EMU-relevant wordt. Het een kan niet zonder het ander. Als het een publieke instelling is, dan moet dat heel consequent zo geïnterpreteerd worden. Wil de Minister niet wat meer waarborgen in de wet hebben om die route te voorkomen? Hoe kan hij dat waarborgen? Een mogelijkheid is dat er geen expliciet toezicht is van de Minister op de corporaties, dus dat er wat afstand wordt gecreëerd, zoals in het amendement van de heer Verhoeven wordt voorgesteld. Wil de Minister die situatie niet voorkomen?

Minister **Blok**: Het is niet zo dat de Europese aanbesteding ertoe zou leiden dat de activiteiten van woningcorporaties saldorelevant worden. Ik zei al dat ik helemaal niet de ambitie heb dat zij verplicht worden om Europees aan te besteden. De reden daarvoor is dat dit leidt tot complexiteit. Het ingewikkelde is dat ik dat wel naar voren kan en zal brengen, maar dat ik niet degene ben die de beslissing neemt. Deze discussie speelde ook al bij vorige wetsvoorstellen op dit terrein. De Europese Commissie zal die knoop doorhakken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik snap dat de Europese Commissie de knoop zal doorhakken, maar wij kunnen wel het uiterste doen om te voorkomen dat het kwartje de verkeerde kant op valt. Dan vraag ik de Minister of het nu voldoende geborgd is om te voorkomen dat die discussie de verkeerde kant opgaat. We hebben hier een wetsvoorstel waarbij we dat kunnen regelen. Moeten we daarvoor meer waarborgen in de wet opnemen?

Minister **Blok**: Als ik het zou kunnen zou ik het doen, maar omdat ik niet de beslisser ben, wil ik ook niet de indruk wekken dat ik dat kan voorkomen. Als de Europese Commissie dat concludeert en al ons verzet, ook juridisch, faalt, sta ik met lege handen. Volgens mij zijn wij het eens. Het is niet mijn doel en niet mijn wens, dus ik zal mij daartegen verzetten.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik sla daar toch even op aan. We hebben ooit het Europees aanbesteden bedacht om transparantie en integriteit te bevorderen. We hebben het over een sector waarin miljarden worden geïnvesteerd. Ik begrijp niet helemaal waarom wij a priori tegen Europees aanbesteden zouden zijn.

Minister **Blok**: De achtergrond van het Europees aanbesteden is de constatering dat de neiging van overheden om bij het verstrekken van opdrachten hun eigen nationale kampioenen te bevoordelen vanouds groot is. De regeling is allereerst gericht op overheden. Vervolgens krijg je een discussie of instellingen die een beetje op overheden lijken, er ook onder moeten vallen. Het is niet mijn intentie om van woningcorporaties semioverheidsinstellingen te maken. Zij krijgen wel een staatsgarantie, onder strikte voorwaarden. Om die reden gaat Europa daarnaar kijken. Die staatsgarantie gaan we volgens mij niet intrekken. Volgens mij vormen die staatsgarantie en de waarborgen die daarbij nodig zijn, niet voldoende reden om te zeggen dat daarvoor dezelfde aanbestedingsregels moeten gelden als voor de Nederlandse overheid.

Mevrouw Schouten veronderstelde dat nieuwe buurthuizen niet meer mogelijk zijn. Dat is een misverstand, want deze vormen ook expliciet een dienst van algemeen economisch belang. Zij vroeg ook of bij de bijdrage aan leefbaarheid een onderscheid moet worden gemaakt naar inkomen. Ik neem aan dat het gaat om de inkomens van de huurders bij de corporatie. In het wetsvoorstel staat dat de leefbaarheidsactiviteiten gerelateerd moeten zijn aan het eigen bezit van de woningcorporatie. Ik heb niet de intentie om er nog een extra inkomensgrens aan toe te voegen. Dat lijkt me ook complex, want dan zou je de gegevens die beschikbaar zijn op het moment dat iemand een woning huurt of later bij de inkomensafhankelijke huurverhoging, hiervoor moeten gebruiken. Ik denk niet dat dit wenselijk is. Zij vroeg ook of bij niet-DAEB kan worden ingezet op leefbaarheid. Ja, dat kan, als het gaat om niet-DAEB dat aan de criteria voldoet, want dat is wel het bezit van de corporatie.

Mevrouw Schouten stelde de fundamentele vraag hoe ik tegen het stelsel aankijk. Mijn antwoord daarop is heel duidelijk, namelijk dat ik het stelsel in essentie goed vind. Ik begon met de wensen die er al sinds Staatssecretaris Heerma zijn om het taakgebied af te kaderen en het toezicht te verbeteren. Ik vind wel dat het stelsel duidelijk lacunes heeft. Daarom zitten wij hier. Maar ik vind de rol van woningcorporaties cruciaal voor die doelgroep, die anders niet aan een goede woning kan komen, en op een aantal plaatsen ook voor de stads- en dorpsvernieuwing. Dat kan in grote steden zijn, maar ook in krimpgebieden. Daarom heb ik ook geen grote stelselwijziging voorgesteld. Ik constateer dat de enquêtecommissie ook niet met voorstellen voor een totaal nieuw stelsel is gekomen, hoewel deze wel veel opties heeft verkend, ook in het buitenland.

De heer Bisschop heeft de wedstrijd gewonnen van het indienen van amendementen. Ik prijs hem daarvoor, omdat ik aan de hand daarvan kan ingaan op verbeteringsvoorstellen van de Kamer. In het amendement op stuk nr. 17 wordt voorgesteld om de toetsing van niet-DAEB-activiteiten efficiënter in te richten. Ik kan heel goed uit de voeten met de vereenvoudigingen die de heer Bisschop voorstelt. Ik stem niet over het amendement, maar ik zie het wel als een verbetering van de wet. In zijn amendement op stuk nr. 18 wordt ingegaan op het belangrijke en inderdaad te weinig afgebakende begrip «leefbaarheid». De heer Bisschop wijst erop dat ik in de concept-AMvB wel randvoorwaarden worden genoemd, maar dat dit niet in de wet zelf is gebeurd. Het begrip is zo belangrijk dat dit eigenlijk in de wet zelf zou moeten, in de vorm van: in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere roerende zaken van toegelaten instellingen of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden. Ik ben ook enthousiast over deze aanscherping van de wet. Ik

vind dat een juiste toevoeging. Dan ben ik aan het einde gekomen van het eerste blok, over de taakafbakening.

De heer **Knops** (CDA): Nog even over de afspraken die in Brussel zijn gemaakt over het geven van staatssteun. Het siert de Minister dat hij onverkort vasthoudt aan de afspraken die door zijn ambtsvoorgangers zijn gemaakt. Over een paar dagen gaan wij stemmen over een wetsvoorstel dat onmiddellijk geïmplementeerd kan worden en dat een einde kan maken aan die periode van onzekerheid. Ik heb hierover ook informatie. Het antwoord van de Minister is dat goedkope leningen niet expliciet zijn aangemerkt als staatssteun voor de Franse corporaties, maar we weten dat het in Frankrijk barst van de staatssteun op allerlei vlakken. De vraag is gerechtvaardigd of wij ons niet onder het juk van Brussel laten knechten. Heeft de Minister ruimte om zelf die grenzen vast te stellen? Zou hij de afspraak die in 2011 is gemaakt door zijn ambtsvoorganger, twee jaar na het vrijstellingsbesluit, kunnen herroepen?

Minister **Blok**: Het vrijstellingsbesluit gaat niet specifiek over de corporatiesector. Dat is een algemeen besluit. Dat treedt niet in de plaats van de afspraken uit 2009. Zoals ik zei is er zowel in de periode van mijn voorganger Spies als in mijn eigen periode intensief contact geweest met Brussel. Op grond daarvan is er ruimte gezocht op het gebied van de inkomensgrens en die zit ook in de wet. Het signaal uit Brussel is ook heel duidelijk; dat die afspraken nu eindelijk eens moeten worden geïmplementeerd.

De heer **Knops** (CDA): Ik begrijp heel goed dat de Minister zegt dat Brussel dat vindt. Dat is prima. Brussel vindt heel veel en daar praten we ook over in de Kamer. De vraag is welke ruimte er daadwerkelijk is, omdat er in het Franse model wel degelijk afspraken zijn gemaakt over een bepaald deel niet-DAEB. Dat is gewoon toegestaan, zonder splitsing of scheiding. De Minister kan zeggen dat de situatie daar anders is, maar de vraag is gerechtvaardigd of er juridisch ruimte is om dat te doen en of de politieke wil er is bij de Minister om opnieuw terug te gaan naar Brussel om dat voor elkaar te krijgen.

Minister **Blok**: Het Franse voorbeeld gaat echt volkomen mank, omdat het niet gaat om een voorbeeld van staatssteun zoals wij in Nederland kennen. Nogmaals, er is intensief contact geweest met Brussel. Er is geen ruimte, anders dan de ruimte die al in deze wet geboden is. Ik vind ook dat ik daar eerlijk en helder over moet zijn, want het helpt niet om de suggestie te wekken dat het anders zou zijn.

De **voorzitter**: De Minister vervolgt zijn betoog.

De heer **Monasch** (PvdA): Een punt van orde. De vragen die niet zijn meegenomen, moet de Minister daar nu aan herinnerd worden of helemaal aan het einde?

De **voorzitter**: Het voorstel is om helemaal aan het einde een soort bezemronde te houden.

Minister **Blok**: Dan kom ik bij de positie van de huurders en het interne toezicht. De enquêtecommissie en vrijwel alle Kamerleden zijn uitgebreid ingegaan op het belang van een sterke positie van de huurders. Ik ben het ermee eens dat de huurders degenen zijn voor wie we het allemaal doen in de sociale woningbouw, dus dat zij een zeer solide positie moeten hebben. Die zit ook in dit wetsvoorstel, dat daarbij voortborduurde op voorgaande voorstellen. Enkele Kamerleden vroegen of wij daarin verder kunnen gaan. Ook daarbij geef ik een aantal kaders aan; in dit geval niet

omdat ik er een handtekening onder heb gezet, maar omdat ik dat logisch vind. Er moet altijd een afweging zijn tussen het belang van de huurder, het belang van degenen die nog geen huurder zijn maar dat wel willen worden, de mensen op de wachtlijst, en het volkshuisvestelijk belang, zoals dat in wetstermen heet. Op concreet, lokaal niveau houdt dat in of de woningcorporatie in staat blijft om de woningen goed te onderhouden, waar nodig nieuwbouw of renovatie te plegen en te investeren in energiebesparing. Dat is een driehoek.

In dat opzicht is er een verschil tussen een huurder en een eigenaar. Bij een eigenaar is in één persoon verenigd degene die de afweging maakt of hij geld gaat uitgeven voor schilderwerk of isolatie en degene die daarvan de vruchten gaat plukken. Bij de huurder en de corporatie is dat gescheiden, omdat de investering niet wordt gedaan door de huurder zelf maar door de corporatie. Daarom vind ik het wel van belang dat die driehoek van belangen geborgd is.

In de schriftelijke antwoorden ben ik ingegaan op de mogelijkheden in het lokale overleg over de woonvisie en het verplichte bod. Ik kan me voorstellen dat dit vorm krijgt in de beroepsprocedure, als we die in het leven roepen. Als we daarin de positie van de huurder versterken, is de balans tussen die drie partijen ook aanwezig.

Om de eerdergenoemde redenen ben ik terughoudend met instemmingsrechten. Stel dat de huren alleen verhoogd kunnen worden of dat er alleen investeringen of verkopen kunnen worden gedaan na expliciete toestemming, dan kan op iets langere termijn de financiële gezondheid van de corporatie in het geding komen. Het kan ook zijn dat de kwaliteit van de woningvoorraad achteruitgaat. Dat kan ertoe leiden dat we de woningcorporatie alsnog in de sanering tegenkomen en vervelende maatregelen moeten nemen, maar dan nadat er schade is aangericht of het onderhoud achterloopt. Daarom ben ik niet erg enthousiast over expliciete instemmingsrechten.

Mevrouw Karabulut vroeg ook hoe ik tegen het voorstel aankijk dat een derde van het bestuur van een corporatie moet bestaan uit huurders. Ik denk dat zij de raad van toezicht bedoelt. In het wetsvoorstel zit een voordrachtsrecht voor twee toezichthouders. Bij een beetje raad van toezicht kom je dan op een derde. Ik denk dat daarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van mevrouw Karabulut.

Mevrouw Karabulut en de heer Fritsma vroegen mijn mening over de salarissen van de bestuurders. Die vraag werd mij gisteren ook door een journalist gesteld. Toen heb ik gezegd dat het wettelijk nog mag, omdat we in de overgangperiode zitten van de Wet normering topinkomens, maar dat ik het wel verwerpelijk vind dat de inkomens van corporatiedirecteuren, met een publieke taak, gericht op dienstverlening aan mensen met een kleine portemonnee, zo ontzettend hoog zijn en op een aantal plaatsen ook nog stijgen. Ik ben zelf van het loket dat niet alles wat wettelijk mag, ook per se hoeft te gebeuren. Ik kan hier niet ingrijpen. Dat zou juridisch ook niet juist zijn. Er is bewust gekozen voor een overgangperiode, zoals vaak wordt verlangd bij ingrijpende maatregelen in een rechtsstaat, maar dat betekent niet dat ik enthousiast ben over deze salarissen. Ik kan me ook heel goed voorstellen dat een vakbond in de cao-onderhandelingen deze salarissen onder de cao wil brengen. Ik zit zelf aan tafel bij een andere cao, waar iedereen, van hoog tot laag, onder valt, maar ik zou het heel logisch vinden als de vakbondsinzet zou zijn om iedereen onder zo'n cao te brengen.

Mevrouw Karabulut vroeg ook wanneer de studie van de collega van Financiën klaar is naar de mogelijkheid om corporaties voor de accountantscontrole tot organisaties van openbaar belang te verklaren. Dat zal in de zomer van 2015 zijn. Dit is een onderzoek dat vergelijkbare sectoren omvat, zoals de zorg en het onderwijs. Dan zal er ongetwijfeld nog een uitgebreid debat met de Kamer plaatsvinden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik ben in elk geval blij dat de Minister instemt met het idee van een derde huurderscommissaris in de raad van toezicht. Ik kom nog met een amendement. Ik hoop er morgen verder over te kunnen spreken met de Minister. Wat betreft zijn eerste opmerking leg ik hem voor dat ervaringen met de huidige instrumenten, zoals het advies- en informatierecht, uitwijzen dat adviezen van huurders door corporaties en soms ook door gemeenten niet opgevolgd worden, omdat het geen hard recht is. De Minister spreekt terecht over een driehoek: de huurder, de gemeente en de corporatie. Die huurder zit nu niet in die driehoek. Mijn voorstel is om die rol te waarborgen en de maatschappelijke legitimiteit te bewerkstelligen bij het nemen van grote beslissingen, bijvoorbeeld over fusies, verbindingen en de benoeming van bestuurders. Neem die huurder op als volwaardige partij en geef op die punten ten minste dat instemmingsrecht. Dan heb ik het nog niet over het huurbeleid. Ik hoor hierop graag een reactie van de Minister.

Minister **Blok**: Een volwaardige rol voor de huurders in het lokale woonoverleg en de beroepsinstantie die we daarvoor mogelijk gaan creëren, lijken mij waardevolle toevoegingen. Daarmee kan ik goed uit de voeten, maar ik ben wat terughoudend als het gaat om instemmingsrecht bij fusies. Een fusie wordt toch met enige regelmaat ingegeven uit financiële noodzaak. Als deze wordt tegengehouden, kan de situatie ontstaan dat we de corporatie een of twee jaar later in de sanering tegenkomen en dan is het probleem alleen maar groter geworden. Om die reden ben ik zo terughoudend over dat harde instemmingsrecht.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dan zijn we volgens mij weer een klein stapje verder. De Minister zegt dat de huurder op lokaal niveau ook een volwaardige positie moet krijgen, dus een zwaarwegend adviesrecht. Dat betekent dat we ook de woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken verplicht zouden moeten maken, maar daar komen we nog op terug. Ik begrijp dat de Minister zegt dat het instemmingsrecht moet voorkomen dat er meer problemen ontstaan dan we nu willen oplossen. Daarover zijn wij het eens. Volgens mij kunnen we het ook wel op die manier regelen. Instemmingsrecht betekent niet in alle gevallen dat je ook een veto of een blokkade kunt opleggen. Dat moet wel in alle redelijkheid. Ik zal deze opmerking van de Minister meenemen in mijn amendement. Wellicht kan de Minister zich er nu alvast iets positiever over uitlaten.

Minister **Blok**: Ik heb aangegeven dat ik duidelijk ruimte zie om de huurder een stevige positie te geven. Ik moet even het amendement voor me zien. Mevrouw Karabulut zegt dat het geen recht om te blokkeren is, maar wel instemmingsrecht. Dat klinkt al meer als een zwaarwegend advies. Ik meen dat ik met een beroepsmogelijkheid serieus invulling heb gegeven aan die positie op lokaal niveau. De heer Van der Linde vroeg hoe ik kan waarborgen dat een raad van toezicht evenwichtig is en dat er voldoende vernieuwing plaatsvindt. Het wetsvoorstel introduceert een «fit and proper»-test. Daarbij hoort wat mij betreft ook een evenwichtige samenstelling van de raad van toezicht. Een raad van toezicht zal uiteindelijk altijd het belang van de woningcorporatie als geheel voor ogen moeten hebben, dit ook in aanvulling op het debatje met mevrouw Karabulut. Dat betekent dat de raad van toezicht evenwichtig samengesteld moet zijn. Ieder individueel lid zal het belang van de woningcorporatie voor ogen moeten hebben. Bij die evenwichtige samenstelling moet niet alleen worden gekeken naar vernieuwing maar daarnaast is er voorzien in een verplichting tot permanente educatie van het bestuur en de raad van toezicht. Ook bij een herbenoeming geldt weer de «fit and proper»-test. Volgens mij worden met dit wetsvoorstel echt instrumenten geïntroduceerd om ervoor te zorgen dat het interne toezicht veel beter wordt.

De heer Van der Linde vroeg ook of we een stap verder kunnen gaan met open data over de financiën en de prestaties van woningcorporaties. Ik ben een groot liefhebber van transparantie over de prestaties die geleverd worden met publiek geld. Ik heb mij dan ook al lovend uitgelaten over de Aedes-benchmark. Nog niet alle corporaties nemen daaraan deel, maar ik vind het heel goed dat deze stap is gezet. Ik ben ook van plan om samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten te bekijken hoe we de investeringscapaciteit transparant en openbaar kunnen maken. In de nota van wijziging staat al dat ik de informatiepositie van de gemeenten wil versterken. Ik kan mij goed voorstellen dat de prestatieafspraken die op lokaal niveau worden gemaakt, ook op de website van de corporatie komen. Ik ben concreet bezig met mogelijke aanvullingen op het beschikbaar stellen van open data, omdat mijn ambitie is om dat zo veel mogelijk te doen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik probeer nog even verder te gaan dan dit. Ik begrijp dat de cijfers dan op de site van de corporatie komen te staan, maar het gaat erom dat alles van die 380 corporaties netjes bij elkaar wordt gezet, zodat je bij wijze van spreken een grote excel sheet realtime kunt downloaden, om er vervolgens allerlei bewerkingen op los te laten. Dat is waar wij heen willen en waar allerlei externe adviseurs op zitten te wachten.

Minister **Blok**: De corporatiebenchmark is daarvoor een heel belangrijke eerste stap, bij 85% van de corporaties. Deze bevat nog niet alle interessante prestatievelden. De gegevens over de huisvesting van doelgroepen of de energiekwaliteit van woningen zitten er nog niet in. Ik heb de ambitie om meer gegevens beschikbaar te maken. Nogmaals, ik vind het wel goed dat Aedes die stap heeft gezet. Ik wil dat zo veel mogelijk in overleg met Aedes en de VNG als belangrijke gebruiker doen. Mijn ambitie is volgens mij niet anders dan die van de heer Van der Linde, namelijk dat er zo veel mogelijk gegevens, zo compleet mogelijk, beschikbaar komen.

De heer Van der Linde vroeg ook of door de Vereniging van Toezichthouders op Woningcorporaties wordt gewerkt aan een toezichtregister. Dat is mij niet bekend. In dit wetsvoorstel is wel opgenomen dat in het jaarverslag van iedere corporatie een overzicht van de toezichthouders en hun nevenfuncties moet worden opgenomen. Daarnaast zal door die «fit and proper»-test natuurlijk ook de landelijke toezichthouder beschikken over een overzicht van de kwaliteit van de lokale toezichthouders.

De heer Knops vroeg of ik de governancecode in de herzieningswet verplicht wil stellen. De essentie van de governancecode is inmiddels in de wet opgenomen. In de wet is opgenomen dat bestuurders voor vier jaar benoemd worden en steeds voor vier jaar herbenoemd kunnen worden, en dat komt rechtstreeks uit de governancecode. Daarin is ook opgenomen de al genoemde verplichte permanente educatie. Verder is daarin opgenomen de verplichting tot periodieke externe evaluatie. Ik heb ervoor gekozen om het vast te leggen in de wet en niet om de governancecode algemeen verbindend te verklaren, mede op advies van de Raad van State. Deze wijst erop dat het wel ingewikkeld is om als wetgever op je te nemen om een code die door een private organisatie wordt opgesteld, altijd verplicht te stellen, want er kan ook iets in staan wat je niet zo erg aanstaat. Daarom vond ik het zuiverder om de essentiële onderdelen, waar ik het zeer mee eens ben, gewoon in het wetsvoorstel op te nemen, om me niet bij voorbaat vast te leggen op andere punten uit die governancecode.

Dan stelt de heer Knops dat hij de visitatie verplicht wil stellen. Dat zit al in de wet. De heer Knops vroeg ook naar de benchmark. Het is een beetje een weging. Ik vind het een goed initiatief van Aedes om dit te doen. 85% deelname is geen 100%, dus nog te weinig. Mijn inzet is om dit goede

initiatief niet meteen met de knoet van de wetgever verplicht op te leggen, want dat is een beetje belerend. Daarom nodig ik ze uit om door te gaan naar 100% en de genoemde aspecten toe te voegen, maar ik zal nog niet onmiddellijk met wetgeving komen. Het is een kwestie van smaak.

De heer **Knops** (CDA): Op andere punten is de Minister volstrekt duidelijk. Zijn geduld met de sector is op, zoals hij al eerder heeft gezegd. Hij is heel duidelijk bij het beschrijven van die grenzen. De gemeenten krijgen een jaar de tijd voor het beschrijven van de werkgebieden en daarna moet het geregeld zijn. Ziet de Minister dat ook op dit punt zo? Als het over een jaar nog niet 100% is, zal hij dat dan alsnog bij wet wijzigen? Of wil hij een bepaling opnemen om deze verplichting automatisch deel te laten uitmaken van de wet?

Minister **Blok**: Ik heb het niet zo in de wet opgenomen. Nogmaals, ik wil niet meteen zeggen dat het een goed initiatief is dat ik nu verplichtend ga opleggen. Ik ben het wel met de heer Knops eens dat de wetgever over een paar jaar aan zet is, als de deelname dan niet hoger is, maar ik zou een beetje vertrouwen willen geven, juist omdat ik heb gezien dat hier een goede stap is gezet.

De heer Knops vroeg of de «fit and proper»-test vaker toegepast kan worden. De «fit and proper»-test komt aan de orde bij benoeming en herbenoeming, maar dat betekent niet dat in de tussentijd niet aan die eisen voldaan hoeft te worden. De regeling om eens in de vier jaar op persoonsniveau te toetsen lijkt mij het meest werkbaar en uitvoerbaar. De heer Monasch vroeg wat het wetsvoorstel doet om dat cruciale interne toezicht te verbeteren. De lijst maatregelen bestaat uit: «fit and proper»-test, benoemingen steeds voor een periode van vier jaar, met voor de raad van toezicht een maximale periode van acht jaar, voor zowel bestuurders als raad van toezicht permanente educatie, verplichte visitatie, verplichte regels voor intern beheer en treasury, heel belangrijk naar aanleiding van Vestia, een grotere aansprakelijkheid van bestuurders en toezichthouders voor debacles en de mogelijkheid voor de Minister om toezichthouders te schorsen of voor te dragen voor ontslag bij de rechter. Dat zijn allemaal nieuwe aanscherpingen om het toezicht te verbeteren. De heer Fritsma vroeg naar aanleiding van de opnieuw gestegen salarissen of ik kan ingrijpen. Ik heb al gezegd dat ik die wettelijke mogelijkheid niet heb, omdat dit plaatsvindt in de overgangperiode van de Wet normering topinkomens die nog in de Eerste Kamer ligt voor verdere aanscherping. Zowel bij het bestuur van Aedes, door de heer Fritsma genoemd, als bij individuele woningcorporaties kan ik alleen ingrijpen als de wet concreet wordt overschreden. Op dat moment zal ik natuurlijk ook ingrijpen.

De heer **Fritsma** (PVV): Dat de Minister niet kan ingrijpen bij deze grootverdieners is niet helemaal waar. Ik heb in eerste termijn al aangegeven dat die grootverdieners met name bij de overkoepelende organisatie Aedes zitten. Slechts vier van de zeventien bestuurders daarvan voldoen aan de Wet normering topinkomens. Kan de Minister dan geen signaal geven aan Aedes dat dit gewoon onacceptabel is? De Minister kan zeggen dat hij niet meer met hen praat, zolang deze wantoestanden zich voordoen. Op die manier kan de Minister wel degelijk actie ondernemen.

Minister **Blok**: De formulering luistert heel nauw. De heer Fritsma zegt dat niet wordt voldaan aan de Wet normering topinkomens. Omdat er een overgangperiode is, is nog een paar jaar een ruimere beloning mogelijk. Zolang er binnen die normen wordt gebleven, kan ik juridisch niet optreden, ongeacht de vraag of mensen nu lid zijn van het bestuur van Aedes of directeur van een woningcorporatie. Ik spreek mijn afkeuring erover uit dat die salarissen zo hoog zijn. Dat doe ik niet alleen, maar dat

is ook de reden voor dit kabinet om de Wet normering topinkomens nog verder aan te scherpen. In de tussentijd wordt iedereen getoetst op het blijven binnen die wet in de overgangperiode.

De heer **Fritsma** (PVV): De Minister geeft zelf aan dat hij deze situatie verwerpelijk vindt. Dat kan hij toch ook omzetten in een signaal dat hij de organisatie Aedes niet langer als een serieuze gesprekspartner ziet, juist omdat dat graaien ook volgens de enquêtecommissie een van de grote problemen is binnen die corporatiewereld? De Minister kan wel degelijk iets doen om dat probleem mede op te lossen, door te zeggen dat het verwerpelijk is dat zij zo ongelofelijk veel geld verdienen. Het is pure zelfverrijking. Dit moet anders, want anders praten we niet verder. Zo kun je dat probleem ook aanvliegen. Ik hoor hierop graag een reactie van de Minister.

Minister **Blok**: Ik spreek uit dat ik het verwerpelijk vind. Het niet met een partij om de tafel willen zitten omdat je het op een belangrijk onderdeel oneens bent, leidt voor een Minister of een politicus snel tot een onwerkbaar situatie. Ik ben het met Aedes over een aantal dingen niet eens, maar over andere dingen wel. Dat geldt ook voor andere gesprekspartners. Maar we komen niet verder in dit land, als ik dan ga roepen dat we niet meer met elkaar gaan overleggen, omdat ik het op een heel belangrijk onderdeel niet met hen eens ben. Dat is contraproductief, want ook in die overleggen geef ik aan dat ik het niet eens ben met de manier waarop de salarissen in de afgelopen jaren en dit jaar bepaald zijn. De heer Verhoeven vroeg of de externe toezichthouder ook exitgesprekken kan houden als er een toezichthouder opstapt. Het opstappen van een interne toezichthouder is inderdaad vaak wel een teken dat er iets aan de hand is. Ik vind het logisch dat de externe toezichthouder zo'n signaal oppakt. Ik denk niet dat je dat wettelijk moet verplichten, omdat er ook weleens om andere redenen tussentijds wordt opgestapt. Toen ik Minister werd, ben ik ook als extern toezichthouder op een heleboel plaatsen opgestapt. Dat heeft mij geen extra gesprekken opgeleverd. Ik ben het er wel mee eens dat het een belangrijk signaal is voor de externe toezichthouder.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb nog een vraag over hoe het ook alweer zat met de bezemronde.

De **voorzitter**: We bewaren de vragen die niet beantwoord zijn tot het laatst. Dan komt er een rondje zodat duidelijk wordt welke vragen dat ook alweer waren.

Minister **Blok**: Bij het externe toezicht stelde eigenlijk iedereen de vraag waarom ik in het wetsvoorstel kies voor een financiële naast een volkshuisvestelijke toezichthouder. Waarom kies ik niet voor een vormgeving als zelfstandig bestuursorgaan? Ik kies voor voortzetting van de bestaande praktijk van twee toezichthouders, omdat een financiële toezichthouder in een concreet geval tot een andere afweging kan komen dan een volkshuisvestelijke toezichthouder, bijvoorbeeld als een financiële toezichthouder besluit dat er bezit moet worden verkocht ter voorkoming van faillissement of van schade aan de voorraad sociale woningbouw, terwijl een volkshuisvestelijk toezichthouder zou zeggen dat dit wel erg ver gaat of dat de samenstelling van de voorraad op een bepaalde plaats daardoor helemaal scheefgroeit. In het huidige geval, met twee toezichthouders, komt zo'n politieke vraag ook helder naar boven. Als je zowel volkshuisvestelijk als financieel toezicht in één toezichthouder onderbrengt, dan blijft dat allemaal in de boezem van die toezichthouder. De Kamer en ik vinden allebei dat die toezichthouder zeer onafhankelijk moet zijn. Zoals bekend vind ik dat niet alleen, maar heb ik ook maatre-

gelen genomen. Ik heb bevoegdheden gedelegeerd aan het Centraal Fonds en aan de Inspectie Leefomgeving en Transport. Ik heb het volkshuisvestelijk toezicht op mijn ministerie weggehaald bij het beleid en overgebracht naar de Inspectie Leefomgeving en Transport, die valt onder het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, dus ik heb die stappen al gezet, voor zover dat kon binnen de huidige wet. Gegeven het feit dat wij beide zijn voor onafhankelijk toezicht, zou het samenvoegen van de toezichthouder wel betekenen dat ook zo'n wat meer politieke afweging helemaal in de boezem van die toezichthouder blijft.

Een tweede vraag is waarom ik niet kies voor de staat van zelfstandig bestuursorgaan. Dat is niet omdat ik geen onafhankelijkheid zou willen. Nogmaals, ik heb eigenlijk alle stappen gezet die daarvoor nodig waren. Ik constateer overigens dat het Centraal Fonds een zelfstandig bestuursorgaan is en ook was in de periode die de enquêtemissie heeft onderzocht. Die status biedt op zichzelf dus geen garantie voor een betere of minder goede uitoefening van de taken. Wel vindt het kabinet dat een zelfstandig bestuursorgaan een organisatievorm is waar we heel terughoudend mee moeten zijn, omdat de politieke verantwoordelijkheid veel minder helder is. Dat geldt zowel voor de Kamer als voor de Minister. Ook de Raad van State zegt in het advies over de herzieningswet, de voorganger van dit wetsvoorstel, dat een zbo-status voor de financiële toezichthouder logisch noch wenselijk is, zoals de heer Monasch ook aanhaalde. Dat doet de Raad van State ook weer met het oog op de politieke verantwoordelijkheid, want een zbo-status betekent dat de Minister en dus ook de Kamer op afstand komen. De Kamer kan een Minister ter verantwoording roepen en de Kamer kan een zbo uitnodigen voor een kop koffie. Het is dan aan het zbo of het wel of niet komt, want dit kan een zeer onafhankelijke positie innemen ten opzichte van de Kamer.

Ik vind het cruciaal dat die toezichthouder onafhankelijk is in zijn individuele oordelen en dat deze kritisch kan zijn jegens de Minister en de sector. Ik vind ook dat de Kamer of de Minister tegen de toezichthouder moet kunnen zeggen dat het van groot belang is dat er onderzoek wordt gedaan naar de gang van zaken bij woningcorporaties in Rotterdam-Zuid of de voortgang met energiebesparing. Je kunt zo'n verzoek ook neerleggen bij een zbo, maar je hebt daar geen enkele grip op. Zo'n verzoek zal een toezichthouder in het inspectiemodel niet naast zich neerleggen.

Het inspectiemodel waar ik voor kies in het wetsvoorstel, is een model dat wij kennen. De Onderwijsinspectie, de Voedsel- en Waren Autoriteit en de Arbeidsinspectie werken op die manier, dus we weten uit de praktijk dat het heel goed mogelijk is om een inspectie onafhankelijk te maken en de mogelijkheid te geven om zelf naar buiten te treden met onderzoeksbevindingen, terwijl er tegelijkertijd sprake is van ministeriële verantwoordelijkheid en daardoor ook aanspreekbaarheid voor de Kamer. De tanden van de inspectie – ook een belangrijk punt van de kant van de Kamer – hangen echt af van de regels die wij in de wet en in de AMvB vastleggen. Daarom ben ik zo scherp in het maken van goede afspraken over de leefbaarheid en het onder voorwaarden uitvoeren van DAEB-activiteiten. Want als we dat niet doen kan de inspectie, hoe en waar de Kamer die ook wil ophangen, niet optreden. Immers, in een rechtsstaat zal een overheidsinstelling altijd moeten optreden op basis van regels. Mevrouw Karabulut vroeg naar het aantal toezichthouders, er daarbij op wijzend dat het volkshuisvestelijk toezicht de afgelopen periode gemiddeld zo'n tien fte ter beschikking had. Zij meende gelezen te hebben dat ik niet van plan was dat aantal uit te breiden. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik aangegeven dat ik wel degelijk een uitbreiding verwacht en dat ik daarmee ook een toename van de kosten in de orde van grootte van een verdubbeling verwacht. Ik realiseer mij namelijk dat goed toezicht en het uitvoeren van een

fit-and-propertest wel degelijk betekenen dat er meer capaciteit nodig is. Inderdaad zal er dus een uitbreiding plaatsvinden en niet alleen maar een verschuiving van bestaande mensen.

De heer Verhoeven vroeg met een heel open houding of er een toezichtkader moet komen, waarbinnen de onafhankelijke toezichthouder aan het werk gaat. Over het algemeen is het natuurlijk wijs dat in ieder geval de toezichthouder zelf een toezichtkader heeft en dat ook publiceert. Zo werkt bijvoorbeeld de Inspectie van het Onderwijs. Het kader daarvoor leggen wij weer vast in de wet- en regelgeving: als je het daarin niet goed vastlegt, kan de toezichthouder het ook niet afdwingen. Ik zou heel terughoudend zijn met het op verder detailniveau van de kant van de Minister of van de Kamer invullen van zo'n toezichtkader, nadat je het in de wet al goed geregeld hebt. Een toezichthouder moet immers, als je wilt dat hij onafhankelijk is, nu en dan een vervelende boodschap kunnen brengen. Ik noem als voorbeeld een solvabiliteitseis. Dat is iets wat een toezichthouder ongetwijfeld wil laten meewegen bij de risico's die hij waarneemt in de omgeving. Ik kan me inderdaad voorstellen dat een toezichthouder zo'n solvabiliteitseis soms wil aanpassen, iets wat nu ook gebeurt. Als je zoiets onwrikbaar hebt vastgesteld in het toezichtkader, doorkruis je in feite de onafhankelijkheid die op dat niveau nodig is voor een toezichthouder. Vandaar dat ik het allemaal helder in de wet wil regelen, maar een slag gedetailleerder de toezichthouder zijn eigen onafhankelijkheid en professionaliteit wil geven.

De heer **Monasch** (PvdA): Het klinkt logisch, maar kijk nou naar een van de onderwerpen die onze samenleving het meest in beroering brengt: de pensioenen. Die indexeren we en daar zit de politiek bij. Wij geven aan in welke mate de pensioenfondsen al dan niet mogen indexeren en met welke percentages. Waarom zouden we dat niet mogen doen met de investeringscapaciteit van corporaties? Waarom zou er geen goed advies van de Minister kunnen komen, ondersteund door buitengewoon deskundige mensen om hem heen, inhoudend dat gelet op de financiële positie dit de normen zijn? Ik richt me nu op de solvabiliteit, maar het kan ook gaan om de schuld per woning of om andere zaken. Waarom zou je dat bij pensioenen, toch ook geen klein onderwerp, wel mogen doen en hier niet?

Minister **Blok**: De vraag gaat meer over de wenselijkheid dan over de vraag of het mogelijk is. Natuurlijk, je kunt tot op groot detailniveau in samenspraak met de Kamer regels maken. Iedere vergelijking gaat mank, maar ik kan me de vergelijking met de pensioensector voorstellen. Daar zie je aan de ene kant een maatschappelijk debat, dat ook wel van belang is, maar je ziet ook een heel grote tijds-klem ontstaan, omdat dit soort regels grote consequenties heeft voor de praktijk. Dat betekent hier dus of pensioenen al dan niet kunnen worden geïndexeerd en daarachter zitten allerlei ingewikkelde administratieve systemen. Het feit dat er een uitgebreide gang langs de volksvertegenwoordiging plaatsvindt, betekent in de uitvoeringspraktijk toch echt wel slapeloze nachten en ook de vraag of het nog lukt. Voor de fundamentele elementen vind ik dat logisch. Vandaar dat ik dit debat en de precieze afbakening van kerntaken zo cruciaal vind. Maar op andere onderdelen, zoals dat van de solvabiliteit – daar zegt de toezichthouder nu zelf dat die eisen op grond van een aantal onzekerheden moeten worden aangepast, waarbij het wel zo kan zijn dat ze over een paar jaar weer wat versoepeld worden – beperk je de onafhankelijkheid van de toezichthouder, wat toch een wezenlijk onderdeel van dit debat is. Nadeel is dan wel dat bijsturen wel heel erg moeilijk wordt.

De heer **Monasch** (PvdA): Bij pensioenen formuleren we ook aannames voor de toekomst, op basis waarvan we aan de veilige kant gaan zitten.

Sommigen vinden dat er meer risico's kunnen worden genomen. Ik refereer aan wat er vorige week gebeurde, toen het CFV opeens allerlei normen bleek toe te passen waarvan je je kunt afvragen waarop die gebaseerd zijn. Ik noem aannames over beleid en over politieke keuzes. Ik vind dat vrij ver gaan, zeker als die aannames vervolgens worden doorvertaald naar het investeringsvermogen van corporaties. Als je dat soort afwegingen heel grondig maakt bij pensioenen, waarom zou je dat dan niet voorafgaand mogen doen in de volkshuisvesting, ervan uitgaande dat de toezichthouder bij de individuele corporaties bekijkt of ze zich houden aan een en ander?

Minister **Blok**: Met uw woorden over het maken van een heel zorgvuldige afweging ben ik het eens. Maar het vastleggen van die afweging in regelgeving, die dus ook zijn weg zal vinden in het parlement is in de praktijk wel mogelijk – dat bestrijd ik ook niet – maar het leidt wel tot heel lange tijdlijnen en dus tot heel veel onzekerheid. Dat is op zich ook schadelijk voor die sector. Zolang er een discussie is over bijvoorbeeld een solvabiliteitsnorm of een rentedekkingsnorm zullen investeringsplannen in de la blijven liggen. Dat aspect moet je meenemen. Het betekent een directe politieke inmenging in dat soort financiële criteria. Nogmaals, het mag in een democratie, maar het verhoudt zich slecht tot de wens van onafhankelijkheid van de toezichthouder.

De heer **Verhoeven** (D66): Ook op dit punt voortbordurend, want mijn fractie vindt dit de zoektocht naar de juiste balans: de Minister zegt tegen de heer Monasch dat we niet al te veel politieke details moeten aanbrengen in de wijze waarop de toezichthouder zijn werk doet. Ik denk dan in eerste instantie ook: dat klinkt goed, dat is verstandig. Maar daarvoor zei de Minister iets wat me weer wat bezorgd maakt, namelijk dat je als Kamer zo nu en dan moet kunnen zeggen: toezichthouder doe dit of dat. Daar wil ik toch wel een bovengrens aan stellen, omdat je ook niet wilt dat de toezichthouder iedere week een andere opdracht krijgt, wat dan weer ten koste gaat van de onafhankelijkheid. Dit is een zoektocht, want helemaal op afstand zetten met totaal geen politieke aanspreekbaarheid is wel het laatste wat ik zou willen, want dan heb je geen enkele mogelijkheid om in te grijpen als het niet goed gaat. Dat moet ook niet. Hoe zit de Minister die verschillende gradaties van afhankelijkheid, kijkend naar zijn antwoord op de vraag van de heer Monasch en zijn politieke keuze om bepaalde dingen te laten gebeuren? Daar zoek ik naar. Er komt overigens nog een amendement van D66 waarin wij een aantal zaken hebben ingebouwd, maar hieraan sleutel ik nog.

Minister **Blok**: Wat voor mij onwenselijk zou zijn, is dat de Minister onderzoeken gaat tegenhouden of dat de Kamer vindt dat bepaalde terreinen niet onderzocht mogen worden. Toch kan ik mij wel voorstellen dat de wens bestaat om iets boven tafel te brengen, bijvoorbeeld het onderwerp dat de heer Verhoeven zelf naar voren bracht: lukt het in Rotterdam-Zuid om voldoende investeringen te plegen of om ervoor te zorgen dat de bevolkingssamenstelling gemengder wordt? Als zo'n onderzoek gewenst is en niet uit zichzelf gedaan wordt, heb ik er geen enkel bezwaar tegen dat de Kamer zo'n advies aan de toezichthouder uitbrengt. Volgens mij is er een keurig midden te vinden tussen nette sturing, gericht op informatievergaring en onjuiste sturing, gericht op het onder de pet houden van informatie. Het laatste moeten we gewoon niet hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Dan zegt mijn gevoel voor evenwicht dat de toezichthouder nu en dan moet kunnen zeggen: dit is een verzoek dat er blijkbaar ligt, maar kijkend naar onze eigen achtergrond en de in de wet vastgelegde spelregels zou het verstandig zijn het niet uit te voeren. Er

moet dan ook ruimte zijn om tegen de Tweede Kamer te zeggen: dit doen we om een bepaalde reden niet. Een andere vraag die ik aan de Minister wil stellen, gaat over het ontslaan van een bestuurder van de toezicht-houder. Kan de Minister dat op eigen houtje doen of moet dat langs de Kamer? Dat soort kleine dingen bepaalt wel de mate van onafhankelijkheid van zo'n toezichthouder en de mate waarin de Minister daarop kan sturen. Wij willen niet te veel sturen vanuit de Minister, maar we willen wel dat er een politieke eindverantwoordelijkheid is.

Minister **Blok**: Bij een zbo met raad van toezicht benoemt de Minister de raad van toezicht en de raad van toezicht benoemt weer de bestuurder. Bij een zbo zonder raad van toezicht benoemt de Minister de bestuurder en gaat hij dus ook over het ontslag daarvan. Bij een inspectiemodel gaat de Minister ook over aannamen en ontslag van de hoofdinspecteur. In beide gevallen – het gaat over het benoemen en zo nodig het ontslaan van individuen – zal de Kamer dat te horen krijgen, maar het zal niet in overleg met de Kamer plaatsvinden, omdat we het allemaal onwenselijk vinden dat hier het functioneren van personen wordt besproken.

De vergadering wordt van 18.04 uur tot 18.10 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik kom nu toe aan de rol van de gemeenten. Een essentieel onderdeel van het wetsvoorstel is namelijk dat gemeenten als hoeder van de lokale democratie een veel krachtiger positie krijgen. Mevrouw Karabulut vroeg hoe ik ervoor ga zorgen dat een gemeente een goed beeld krijgt van de investeringscapaciteit van die corporaties. Allereerst krijgen de gemeenten en de huurdersorganisaties via de jaarrekening inzicht in de financiële positie. Daarnaast zullen ze ook inzicht kunnen krijgen in de borgingsruimte van het WSW. Verder ga ik samen met de VNG een model ontwikkelen dat ervoor zorgt dat de verschillende informatiebronnen die een gemeente kan gebruiken goed toegankelijk worden en ga ik samen met de VNG een model ontwikkelen waarmee de investeringsruimte van een corporatie in beeld komt. Dat gaat altijd uit van een paar aannames, omdat de investeringsruimte sterk wordt beïnvloed door beslissingen over de huren en over aan- en verkopen. Wanneer die randvoorwaarden duidelijk zijn, kunnen we verdere ondersteuning bieden bij het helder maken van de investeringscapaciteit. Mevrouw Karabulut vroeg of gemeentelijke woningbedrijven weer mogelijk worden. Die zijn al mogelijk, maar ik zou het gemeenten niet aanraden, omdat de ervaringen uit het verleden niet goed zijn. Maar ze zijn niet verboden.

Dan vroeg de heer Knops waarom ik een woonvisie en prestatieafspraken niet verplichtend heb opgenomen in de wet. De woonvisie zou je verplichtend op kunnen nemen in de wet, maar het kabinet is terughoudend met het opleggen van verplichtingen aan medeoverheden. Onze inschatting is namelijk dat er op lokaal niveau democratisch gecontroleerd wordt, zodat die afweging heel goed lokaal kan worden gemaakt.

Bovendien is een belangrijke motivatie om een woonvisie te maken dat alleen met die woonvisie de corporatie een bod mag uitbrengen. De prestatieafspraken kunnen niet wettelijk worden afgedwongen, nog even los van de vraag of je het zou willen, omdat je niet bij wet twee partijen kunt verplichten om het eens te worden. Vandaar dat ik een beroepsprocedure voor ogen heb, liefst met daartussen een toetsingscommissie en een beroepsprocedure die uiteindelijk bij mij eindigt. Maar ik kan niet verplichten om tot overeenstemming te komen.

De heer Verhoeven vroeg hoe we zo'n geschillenbeslechting vorm gaan geven. Ik zie voor me dat, als partijen – wat mij betreft schuiven ook de huurdersorganisaties aan – er lokaal niet uitkomen de Minister de knoop doorhakt als er in beroep wordt gegaan. In het advies van mevrouw Dekker zat een vorm van arbitrage: een beroepscommissie tussen de

gemeente, de huurders en de woningcorporaties aan de ene kant en de Minister aan de andere kant. Ik denk niet dat je het als arbitrage vorm moet geven, want arbitrage is bindend. Maar een adviserend orgaan met vertegenwoordigers van huurders, VNG en Aedes, dat de Minister van advies voorziet over een te nemen beslissing bij een geschil, zou mij eerlijk gezegd welkom zijn. De VNG heeft het advies destijds niet overgenomen, maar zo'n soort constructie lijkt mij eerlijk gezegd heel goed werkbaar.

Dan kom ik bij de vragen over de regionale schaal. Mevrouw Karabulut en ook de heer Monasch vroegen hoe ik sta tegenover het advies van de enquêtemissie om toegelaten instellingen op te splitsen of te defuseren. Het is niet makkelijk om een uitspraak te doen over de optimale schaal van een woningcorporatie. Ook de enquêtemissie gaat daarop in: in een stedelijke omgeving kan een grotere schaal passender zijn dan in een landelijke omgeving. Dat is ook de reden waarom fusies altijd door de Minister getoetst worden. Het daadwerkelijk verplicht splitsen van een corporatie of überhaupt van een rechtspersoon is in onze rechtstaat eigenlijk niet mogelijk, omdat dat gezien wordt als een vorm van onteigening. Het maakt iets uit of je bij dezelfde eigenaar een juridische splitsing laat plaatsvinden – dan blijft de corporatie namelijk eigenaar van de beide poten – maar een organisatie echt opsplitsen waardoor het eigendom in handen van twee verschillende stichtingen of verenigingen komt, kan een Minister niet zomaar afdwingen. Dat zou in strijd zijn met het eigendomsrecht. Daarom kies ik er niet voor om dat verplicht op te leggen.

Mevrouw Karabulut vroeg, hoe ik de criteria voor de woningmarktregio's ga bepalen. Allereerst vraag ik gemeenten om dat samen met elkaar te doen. Want het heeft natuurlijk mijn sterke voorkeur dat lokaal goed wordt samengewerkt en dat daar de afweging wordt gemaakt wat een logische woningmarktregio is. Als gemeenten daar zelf uitkomen, zal ik natuurlijk wel vragen om een onderbouwing, bijvoorbeeld op basis van verhuispatronen. Het zal wat mij betreft ook om een aaneengesloten gebied moeten gaan, omdat het anders niet erg logisch is om daarvan een regio te maken. Verder vind ik het logisch dat zo'n regio een bepaalde ondergrens heeft, waarbij ik heb gekozen voor 100.000 huishoudens. Dan heb je een behoorlijke schaal. Als gemeenten daar onderling niet uitkomen, zal ik na afloop van het eerste jaar waar nodig een knoop doorhakken en daarbij dezelfde criteria hanteren.

Mevrouw Schouten vroeg wat ik ervan zou vinden om de ondergrens te verhogen van 100.000 naar 200.000 woningen. Dat kan wel betekenen dat het steeds lastiger wordt om afstemming tussen gemeenten te bereiken, omdat je logischerwijs bij een grotere omvang van een woningmarktregio al snel met steeds meer gemeenten te maken hebt. Het is dus niet onmogelijk, maar het maakt het wel ingewikkelder. Omdat een belangrijke gedachte achter deze regionale indeling is dat de lokale democratie echt invloed moet kunnen hebben op de keuzes van een woningbouwcorporatie, moeten we er wel voor zorgen dat het werkbaar blijft. Vandaar dat een grens van 100.000 logisch lijkt; het aantal van 200.000 zal er in een aantal gevallen toe leiden dat het wel heel ingewikkeld wordt om overeenstemming te bereiken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik snap het dilemma over de afstemming tussen gemeenten als je de ondergrens optrekt van 100.000 naar 200.000 huishoudens. Tegelijkertijd zie ik ook dat in de landelijke gebieden een enorme toename van het aantal corporaties ontstaat. Daar moet je wel wat ruimte voor bieden. Onderkent de Minister dat er in de landelijke gebieden een probleem kan ontstaan als je de ondergrens op 100.000, in plaats van op 200.000 legt?

Minister **Blok**: Ik kan niet per definitie zeggen dat er dan een probleem zal ontstaan. Het is namelijk niet zo dat een corporatie haar bestaand bezit niet mag handhaven. Ik begrijp mevrouw Schouten zo dat ze zegt: in zo'n landelijk gebied zal een corporatie vaak al een groot werkgebied hebben, waarna het ingewikkeld wordt als het woningmarktgebied kleiner wordt. Maar in zo'n geval zal er geen verplichting bestaan om alles te verkopen. Dan stuit ik weer op het eigendomsrecht dat ik niet kan doorkruisen, al zou ik het willen. Om die reden wordt het niet onwerkbaar. Daar staat mijn zorg tegenover dat een heel groot gebied, zowel qua oppervlakte als qua aantal gemeenten, heel lastig wordt. In die afweging lijkt 100.000 mij een werkbare grens.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Met name in de krimpgebieden doet een aantal corporaties oneerbiedig gezegd de krimp erbij. Ze zullen zich terug gaan trekken op hun kern. Welke corporaties blijven daar dan nog actief? Als corporatie moet je dan wel enige omvang hebben, ook in een groter gebied, om dat nog te kunnen doen. Voorziet de Minister niet dat in een aantal landelijke gebieden problemen ontstaan door die terugtrekkende beweging?

Minister **Blok**: Het zal natuurlijk niet zo zijn dat er door deze operatie gebieden komen waarin geen corporaties meer werkzaam zijn. Naar mijn mening kom je dan op de zelfstandige vraag hoe we ervoor zorgen dat in een krimpgebied, als daar vraag is naar woningbouw, een corporatie daarin kan voorzien. Dan kom ik terug bij het begin van mijn betoog: ik onderken dat probleem, wat voor mij de reden is dat ik het niet-DAEB-bouwen mogelijk wil blijven maken en voor krimpgebieden zelfs extra ruimte wil bieden. Maar dat staat naast de regionale indeling. De heer Van der Linde vroeg wanneer de verdiepende analyse van de rol van het WSW beschikbaar komt. Dat zal komend voorjaar zijn, omdat ik mij realiseer dat ook de regels voor het WSW van cruciaal belang zijn voor het bieden van helderheid aan de sector en aan investeerders. Het is wel onvermijdelijk dat ik eerst de wet afgerond moet hebben voordat we de spelregels van het WSW vast gaan stellen. Maar ik deel de ambitie van de heer Van der Linde om dat snel te doen en er daarbij voor te zorgen dat die afbakening snel plaatsvindt, omdat er inderdaad wel kritiek is op de manier waarop het WSW en daarachter wij allemaal als belastingbetalers gebruikt zijn voor allerlei mislukte investeringen en financiële avonturen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dan krijgen we straks die doorlichting. Is er dan inderdaad de ruimte om fundamenteel te praten over hoe we die ruimte gaan inrichten? Even los van fouten gemaakt in het verleden, want die vind ik in dit stadium niet zo interessant meer, maar dan is de vraag aan de orde hoe we dat vorm gaan geven. Doen we dat op dezelfde manier of gaan we daar slimmere dingen voor doen? Er moet wel ruimte zijn om daarover te praten.

Minister **Blok**: Ik vind het juist van groot belang dat er dan een fundamenteel debat plaatsvindt, omdat de rol van de staatsgarantie op basis waarvan het WSW kon werken, eigenlijk onderbelicht is geweest, wat door de enquêtecommissie vol in de zon is gezet en waarbij aan het licht is gekomen dat dat op een aantal terreinen zeer ongewenste effecten heeft. De opgave is nu, die ongewenste effecten te voorkomen en er tegelijkertijd voor te zorgen dat het garanderen van leningen voor sociale woningbouw wel op een fatsoenlijke manier plaats blijft vinden. Eerst krijgt de Kamer wat mij betreft een doorwrochte analyse, gevolgd door een uitgebreid debat.

Dan vroeg de heer Van der Linde of onderdeel van datzelfde debat kan zijn of er een maximum aan die achtervang moet komen. Dat zal een onderdeel zijn van de analyse die ik aan de Kamer stuur, waarbij we ons

wel moeten realiseren dat er sowieso een heel grote portefeuille is die periodiek geherfinancierd zal moeten worden. Maar dit is een wezenlijk onderdeel van het debat.

De heer Monasch vroeg of de gemeenten via hun achtervang achter het WSW ook prestaties kunnen afdwingen. Een gemeente kan inderdaad beslissen of ze garanties wil verlenen en wil blijven verlenen. De meeste gemeenten hebben dat nu gemandateerd aan het WSW, maar dat kunnen ze doen. Op dit moment vindt financiering plaats op de balans. Heel veel garanties hebben ook betrekking op herfinancieringen, waarbij er eigenlijk geen optie is om nee te zeggen. Wil je de gemeente een sturende rol gaan geven, ook via het instrument van de achtervang bij de garanties, dan zou je voor een groter deel over moeten gaan naar projectfinanciering. Daarbij is er een afweging tussen de extra administratieve lasten die dat met zich meebrengt en de extra sturingsmogelijkheden die een gemeente krijgt en overigens ook de extra veiligheidsklep die wordt ingebouwd. Een gewone financier zal vaak balansfinanciering doen bij de financieel heel solide klanten en als er wat meer waarborgen nodig zijn overgaan tot projectfinanciering. Ik vind het logisch dat we als onderdeel van die analyse van het WSW, die de Kamer van mij krijgt en waarover we een debat gaan voeren, nog eens heel kritisch gaan kijken naar de vraag of je in een aantal gevallen niet moet overgaan tot projectfinanciering, wat dan mede ten gevolge heeft dat een gemeente veel explicieter haar eigen achtervanggarantie als onderdeel van het woonbeleid in kan zetten.

De heer Monasch ging in op een onderwerp dat ook de enquêtecommissie nadrukkelijk aan de orde stelde, namelijk de vraag of een corporatie failliet kan gaan. Het antwoord daarop is ja. De garantie van het WSW heeft betrekking op geborgde leningen en niet op de instellingen. Als een corporatie nu failliet gaat, zal er snel heel veel schade zijn voor de eigen huurders en ook, als het een faillissement van enige omvang is, voor de sociale woningbouw als geheel, omdat er dan een saneringsheffing plaatsvindt. Tegelijkertijd is het wel verstandig, om de financiers scherp te houden, dat er een reële dreiging van faillissement blijft, al helemaal waar commerciële activiteiten worden ontplooid. Dat is de reden waarom ik die splitsing zo wezenlijk vind. Zoals ik in het begin aangaf: als er een juridische scheiding is waarbij ook de onderlinge verbanden uit elkaar zijn getrokken, dan is er juist geen risico meer dat er maatschappelijk vermogen verdampt. Wanneer er geen juridische scheiding is en er ontstaat een faillissement, is de kans wel heel groot dat er maatschappelijk vermogen verdampt omdat er dan gedwongen verkoop plaats zal vinden. Ik herken me dan ook niet in de analyse die ik zo nu en dan hoor dat er juist door die juridische scheiding maatschappelijk vermogen in gevaar komt. Het is juist andersom: de praktijk van de afgelopen jaren – ik verwijs nogmaals naar cijfers van de Algemene Rekenkamer en het CFV – laat juist zien hoeveel maatschappelijk vermogen er verdampt is. Wil je een fatsoenlijk faillissement mogelijk maken, dan is het van belang dat de commerciële activiteiten zelfstandig financierbaar worden. Vandaar dat we dat proberen te waarborgen en dat de WSW-garantie geen garantie op het voortbestaan van de corporatie is, maar een garantie dat de leningen worden afbetaald.

Dan vroeg de heer Verhoeven naar het voornemen om de saneringstaak onder te brengen bij het WSW. Is er niet juist extra publiekrechtelijk toezicht op het WSW nodig? Voor de algemene vraag of extra toezicht op het WSW nodig is, wil ik nog een zorgvuldig onderzoek doen naar de consequenties die extra toezicht heeft voor de staatsschuld. Hier speelt namelijk wel degelijk de vraag wanneer we een grens overgaan waardoor de borgstelling van het WSW wordt opgeteld bij de staatsschuld. Ik denk dat dat iets is wat we niet moeten willen. Het is een heel fors bedrag, maar ik wil het publieke toezicht op het WSW wel degelijk binnen die randvoorwaarden aanscherpen. De constructie die ik in de wet schets, is dat de saneringstaak niet zomaar overgaat naar het WSW. Dat die taak

overgaat, is overigens onderdeel van de afspraken die ik afgelopen zomer met Aedes heb gemaakt. Het is een overgang die wat mij betreft goed is vorm te geven. Ook de enquêtecommissie wijst in die richting. Er is echt een onderscheid tussen de borgingstaak, die valt onder het privaatrecht – daar zit een achtervang achter, zijnde een overeenkomst tussen Staat en gemeenten – en de saneringstaak, die valt onder het publiekrecht. Die bevoegdheid ligt op grond van deze wet bij de Minister. Alleen zal de Minister haar via een AMvB mandateren aan het WSW. Maar mandatering kan ook worden teruggetrokken als er zorgen zijn over de manier waarop de sanering wordt uitgevoerd. Tegen de heer Verhoeven zeg ik dat door de mandateringsconstructie publiekrechtelijk toezicht en publiekrechtelijke waarborgen goed zijn vormgegeven. Een andere vraag van de heer Verhoeven is of er geen risico bestaat dat de rollen van de borgings- en de saneringstaak vermengd zullen worden. Om dat te voorkomen, zal in het mandaatbesluit helder worden opgenomen hoe we die taken kunnen scheiden. Verder zullen we bijvoorbeeld in de AMvB opnemen dat een corporatie geen onderpandrecht mag vestigen op het DAEB-bezit, dus de sociale woningvoorraad, ten behoeve van niet-DAEB-activiteiten. Want dan komen we weer op wat de afgelopen jaren de corporatiesector zo kwetsbaar maakte: commerciële activiteiten werden mede mogelijk gemaakt met als onderpand sociale huurwoningen. Dat is een constructie die ik echt onwenselijk vind. Vandaar dat onderdeel van de afspraken zal worden dat dat niet meer kan. We moeten natuurlijk wel bestaande situaties respecteren, maar het moet uit elkaar worden getrokken.

Dan ga ik naar de vragen die gesteld zijn over de woningcorporaties. In de wet neem ik, mede naar aanleiding van de toezegging aan maar ook de vele gesprekken met senator Duivesteyn over de woningcorporaties, een wettelijke inkadering voor wooncorporaties op. Daarnaast wil ik, in samenspraak met Platform31, de komende jaren gaan experimenteren hoe allerlei vormen van wooncorporaties levensvatbaar gemaakt kunnen worden. Soms is daarvoor deze wettelijke inkadering geeneens nodig, maar waar een en ander in samenspraak met een wooncorporatie plaatsvindt, is deze wettelijke inkadering mogelijk.

Mevrouw Karabulut vraagt dan of collectieve corporatievormen mogelijk zijn. Dat kan. Daar zal ook niet onmiddellijk een wetswijziging voor nodig zijn. Dat soort vormen maakt onderdeel uit van de experimenten van Platform31. Mevrouw Karabulut vroeg ook, hoeveel initiatieven van wooncorporaties ik verwacht. Dit is een nieuw fenomeen, dat enthousiaste reacties op allerlei plaatsen in de samenleving uitlokt. Op dit moment zijn er zo'n 100 initiatieven bekend. Soms zijn dat initiatieven van ouderen die samen een pand willen kopen en verkopen, maar ik noem ook Almere. 100 is een substantieel aantal. Ik kan niet inschatten hoeveel er nog bijkomen, maar het is wel reëel genoeg om de komende tijd te gaan experimenteren. De heer Monasch vroeg of ook een beheercorporatie mogelijk is. Dat kan. Ook daarmee worden inmiddels experimenten gedaan. Ik zal de Kamer over de voortgang daarvan informeren, omdat ook daarbij Platform31 is betrokken.

Mevrouw Schouten vroeg hoe we de inkomenstoets bij de woningcorporaties gaan organiseren. Het lijkt me logisch om die toets bij de start van de woningcorporatie te laten plaatsvinden en niet steeds weer daarna. Daarom heb ik dat zo in de derde nota van wijziging opgenomen. Ik kom toe aan de vragen die zijn gesteld over enkele ernstige incidenten bij corporaties.

Allereerst vroeg mevrouw Karabulut naar de situatie bij Vestia. Waarom worden daar zo veel woningen verkocht, terwijl nog niet duidelijk is wat precies de schade zal zijn van de derivatenportefeuille? Vestia heeft tijdelijke liquiditeitssteun gehad voor een bedrag van 1,6 miljard. Dat was echt nodig om grotere schade op korte termijn te voorkomen. Om de liquiditeitspositie structureel te verbeteren, is het volgens het CFV echt

noodzakelijk dat er verkopen plaatsvinden. Dit is typisch zo'n saneringssituatie waarin een onafhankelijke toezichhouder moet kunnen oordelen dat het, ter voorkoming van een nog hogere saneringsheffing die uiteindelijk wordt omgeslagen over alle corporaties en dus ook over alle huurders, onvermijdelijk is dat er verkocht wordt, ook op het moment dat we nog niet precies weten hoe de rente zich zal ontwikkelen. In dat kader vroeg mevrouw Karabulut ook wanneer de 700 miljoen «doorzakkosten» bekend waren. Die zijn definitief bekend geworden in het jaarverslag van Vestia over 2012. Het nemen van die kosten is uiteindelijk een boekhoudkundige afweging. In feite maak je zichtbaar wat de rentekosten zijn van het bevriezen van de rente die vroeger variabel was. Je laat in feite hetzelfde zien als wat er twee jaar geleden was gebeurd als je een lening tegen de toen gangbare rente van 4,5% had afgesloten. Als je die lening nu weer af zou sluiten, zou je haar voor 3,5% kunnen afsluiten. Dat verlies kun je ook nu zichtbaar maken. Het wordt heel erg zichtbaar als je een variabele lening omzet in een vaste lening. Daarom is dat zichtbaar gemaakt in het jaarverslag van Vestia. Het eindbeeld van Vestia is nog niet helder, omdat het heel erg afhangt van de renteontwikkeling en omdat heel veel derivaten heel erg lang lopen. Ik zou ook liever meer duidelijkheid hebben, maar die kan ik niet geven. Mevrouw Karabulut vroeg verder wat de rol van de Minister-President was bij het openbaar maken van de gegevens over Vestia. Ik herken de feitelijke beschrijving in het deelrapport over Vestia: Vestia is voor het eerst in de ministerraad van 2 december besproken. Voor die tijd hebben andere leden van het kabinet dan Minister Donner dus geen rol gespeeld. Mevrouw Karabulut vroeg waarom Vestia niet is gedefuseerd. Ook hier geldt dat een Minister niet bevoegd is om een rechtspersoon in stukken te knippen. Het feitelijke toezicht op de sanering ligt bij het CFV, dat een uitgebreid verbeterplan heeft goedgekeurd en nu ook bewaakt. Onderdeel daarvan zijn de verkopen.

De heer Monasch en mevrouw Karabulut vroegen hoe het staat met de vervolging van ABN AMRO. Vestia en het CFV hebben het OM gevraagd, ABN AMRO te vervolgen. Het OM is, zoals bekend, onafhankelijk in zijn beslissing om daadwerkelijk tot vervolging over te gaan. Het OM heeft dit jaar laten weten, alleen natuurlijke personen te gaan vervolgen. Vestia en het CFV zijn vervolgens bij het Hof een klachtenprocedure gestart om het OM alsnog te bewegen een strafrechtelijk onderzoek in te stellen. Die procedure loopt nog. Daarnaast waakt de ILT erover dat Vestia en andere corporaties die schade kunnen verhalen dat waar mogelijk doen en dat ze ook aangifte doen van fraude. Het is inderdaad beleid dat aangifte wordt gedaan van fraude en dat geprobeerd wordt gemeenschapsgeld terug te halen. Mevrouw Karabulut vroeg, wanneer de problemen bij Rochdale en de rol daarin van de heer Möllenkamp bekend waren bij het Rijk. In 2005 stelde het CFV een onderzoek in naar aanleiding van een signaal van een klokkenluider. Het CFV heeft in 2005 de VROM-IOD daarover geïnformeerd. Dat onderzoek leverde voor het OM onvoldoende aanknopingspunten voor strafrechtelijk onderzoek, maar de VROM-IOD heeft ook de FIOD geïnformeerd, waarna de Belastingdienst met een onderzoek is gestart. Op dit moment loopt er natuurlijk een strafrechtelijk onderzoek tegen de heer Möllenkamp bij de rechtbank in Amsterdam. Over deze hele gang van zaken is de Kamer in maart en juni 2009 via brieven van mijn ambtsvoorganger geïnformeerd. Mevrouw Karabulut vroeg of corporaties als niet-professionele belegger kunnen worden betiteld. Als het gaat om het afsluiten van derivaten moeten corporaties zich als niet-professioneel aanmelden. Als het gaat om de rol van belegger in het geval van overtollig kasgeld, levert het behoorlijk wat administratieve lasten om je ook daarvoor als niet-professionele belegger te laten aanmerken. Vandaar dat we in de wet de route van een verplicht treasurystatuut hebben gekozen, omdat dat juist toeziet op verstandig beleggen.

De heer Knops vroeg hoe er wordt omgegaan met de waardering van het bezit van woningcorporaties, ook omdat de enquêtecommissie wijst op het belang van een eenduidige waardering. Ik ben het eens met het belang van die eenduidige waardering. Daarom heb ik de Kamer eerder laten weten – die keuze maak ik ook in dit wetsvoorstel – om daarbij de marktwaarde in verhuurde staat te hanteren. Het CFV zal nog met een advies komen over de precieze invulling, aangezien daarvoor verschillende methodes zijn. Ik kies voor die marktwaarde, omdat dan de cijfers van een corporatie te vergelijken zijn met die van andere verhuurders. Het waarborgfonds is geen onderdeel van de overheid en mag dus zijn eigen criteria stellen. De keuze van het waarborgfonds voor de bedrijfswaarde heeft te maken met het in beeld brengen van de contante waarde van huurinkomsten. Voor een borg is dat relevant. Ik blijf met het Waarborgfonds in gesprek over de vraag of het echt structureel noodzakelijk blijft om twee waarderingssystemen naast elkaar te hanteren. De heer Monasch vraagt hoe het toezicht is geregeld op de externe leningen voor niet-DAEB-activiteiten. In het wetsvoorstel is voorzien in een aantal toetsen op niet-DAEB-activiteiten, vanwege de forse bedragen die daarmee in de afgelopen jaren verloren zijn gegaan. Het Waarborgfonds zal een zienswijze moeten geven, omdat niet-DAEB-activiteiten inderdaad gevolgen kunnen hebben voor de geborgde leningen. De toezichthouder zal ook een toets laten plaatsvinden. De heer Monasch heeft eerder een amendement ingediend op grond waarvan alleen middelen mogen worden aangetrokken bij financiële instellingen van voldoende financiële kwaliteit. Dat moet met een AMvB verder worden ingekaderd.

Ik heb al met de heer Monasch gesproken over de solvabiliteitseisen die een toezichthouder kan stellen.

Hij vroeg hoe verwarring over de rijkdom, zoals hij het noemde, van corporaties kan worden voorkomen. Dat doen wij door helder te kiezen voor één waarderingssystem, de marktwaarde, terwijl je nu ook begrippen ziet als «historische kostprijs» en «sociale bedrijfswaarde». Daardoor wordt het heel moeilijk om te beoordelen hoe een corporatie werkelijk draait. Het hanteren van één marktwaardebegrip, gebaseerd op het advies van het Centraal Fonds, geeft wat mij betreft de verlangde helderheid.

De heer Monasch vroeg ook of het sectorbeeld eerder in het jaar te verkrijgen is. Hij noemde de maand mei. De jaarverslagen moeten voor 1 juli binnenkomen. 1 mei is dus wel erg vroeg. Ik wil graag in overleg met het Centraal Fonds bekijken of vervroeging mogelijk is, maar ik vraag wel enige clementie voor het komend jaar, omdat dat het jaar is waarin wij deze wetgeving gaan implementeren. Ik kom er graag in de loop van het jaar op terug.

De heer **Monasch** (PvdA): Volgens mij moet je in het bedrijfsleven je jaarcijfers na het eerste kwartaal aanleveren. De vraag is waarom die corporaties er zo lang over moeten doen. Ik simplificeer misschien een beetje, maar wij krijgen dikkere pakken papier van een parlementaire enquêtecommissie dan die twintig bladzijden van het sectorbeeld. Wat mij betreft wordt het een voorlopig beeld. In de huidige situatie is het heel erg mosterd na de maaltijd. Er zit een overgangsjaar in. Volgens mij is mijn vraag duidelijk. Ik heb het punt van zorg eerder gedeeld. Ik zou het zeer op prijs stellen als het in de nieuwe verhoudingen veel sneller gaat. Ik kom terug op dat misverstand over die marktwaarde. Ik heb het gevoel dat er meer eenduidigheid in moet kunnen komen. Aedes verweet het CFV dat het helemaal niet zo rijk was als het fonds zei. De Minister zei dat er lekker geïnvesteerd zou kunnen worden, maar vervolgens zei Aedes dat dat niet kon. Er was nogal wat misinterpretatie van de cijfers, terwijl het beeld naar buiten kwam dat er een vermogensstijging bij de corporaties van ruim 12 miljard was. Ik denk dat de Minister dat zelf ook wel geproefd

heeft. Ik hoor graag hoe hij dit duidt en hoe hij het in de toekomst iets meer bij elkaar wil krijgen.

Minister **Blok**: Volgens mij illustreert ook het debat van vorige week dat het van groot belang is dat zo'n toezichthouder gewoon onafhankelijk is en die cijfers publiceert. Soms zal dat Aedes misschien wat minder goed uitkomen, soms zal het misschien de Minister wat minder goed uitkomen, soms zal misschien iedereen blij zijn. De verbetering van de vermogenspositie heeft te maken met de verwachte hogere huurinkomsten en de investeringsvoornemens. Het beeld is wat optimistischer dan een jaar geleden, zonder dat het Centraal Fonds ineens met cijfers is gaan goochelen. Ik heb langs twee lijnen gereageerd. Ik heb gezegd dat het goed is om te zien dat de vermogenspositie verbetert, anders dan somberaars een tijdje geleden nog verwachtten. Wat er ook heel duidelijk uitsprong, was dat er opnieuw heel fors verlies is geleden op commerciële activiteiten in een jaar waarin de woningmarkt zich wat herstelde. Dat onderstreept eens te meer dat corporaties hun vermogen moeten concentreren op sociale huisvesting. Ik heb investeringen in verbetering en isolatie van de bestaande voorraad genoemd. Ik had veel liever dat die ruim 100 miljoen daarin gestoken was dan in die mislukte activiteiten. Dat liet dit rapport nog eens heel helder zien.

De heer **Monasch** (PvdA): Wat betekent het rapport voor de verdien capaciteit van de corporaties? Dat is een nogal magisch woord geworden in de politieke discussie van de afgelopen jaren. Betekent het rapport dat de verdien capaciteit van corporaties enorm is toegenomen?

Minister **Blok**: Door het rapport is de verdienrapport van de coöperaties niet toegenomen. Het rapport laat zien wat de gevolgen zijn van het toepassen van die verdien capaciteit voor de vermogenspositie van corporaties. Het Centraal Fonds is consistent in die zin dat het zich echt wel afvraagt hoe lang je kunt doorgaan met die huurverhoging. Eerder heb ik in de Kamer al gezegd dat dat een reële vraag is. Er zit een inhaaleffect in na jaren van inflatievolgend huurbeleid. Daarom zei ik dat het rapport de verdien capaciteit niet verhoogt. Cruciaal is dat het rapport niet het doemscenario bevestigt dat een jaar geleden geschetst werd toen wij die op zichzelf vervelende maatregel van de heffing moesten invoeren. Ook toen heb ik door onder meer het Centraal Fonds berekeningen laten maken of deze te dragen zou zijn. Het beeld was toen dat het te dragen was en dat beeld wordt nu bevestigd.

Dat brengt mij op de vraag van mevrouw Karabulut of deze wet samenhangt met het beleid van de verhuurderheffing. Dat is niet zo. Stel dat mevrouw Karabulut zitting neemt in een volgend kabinet en beslist om de huren te bevriezen of te verlagen. Dan nog ben ik ervan overtuigd dat zo'n kabinet grote behoefte zal hebben aan een heldere wettelijke afbakening van de taken van de woningcorporaties. Ik hoor bij mevrouw Karabulut grote zorg over de verliezen die zijn geleden en over een goede regeling van de bevoegdheden van de huurders en de toezichthouder. Bij ieder huurbeleid, met of zonder verhuurderheffing, zullen de sector, de Kamer en de regering behoefte hebben aan deze wet. Ik greep niet voor niets terug op de wens van Staatssecretaris Heerma indertijd om een ordeningswet te hebben. Ongeacht de politieke kleur van een Kamer of een bewindspersoon heb je zo'n ordeningswet nodig.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind dit een belangrijke uitspraak. In zijn stukken schrijft de Minister heel duidelijk dat de wet niet los te zien is van het beleid dat met al die nepoppositiepartijen is gemaakt: de verhuurderheffing, de inkomensafhankelijke huur, et cetera. Dit is een zware nuancering daarop, zo constateer ik.

Mijn vraag gaat over de uitgebreide zorgplicht voor banken. Door volstrekt idiote Europese regels is het blijkbaar onmogelijk om het werken met giftige financiële producten onmogelijk te maken. Daarom moeten corporaties zichzelf als niet-professionele belegger aanmelden bij de banken. Alleen dan kan de bank een uitgebreide zorgplicht krijgen. Worden corporaties daartoe verplicht? Wordt het dan, ook door het treasurybeleid, praktisch onmogelijk gemaakt om nog met giftige financiële producten te werken?

Minister **Blok**: De corporaties zijn al aangemerkt als niet-professionele instelling voor het gebruik van giftige derivaten of überhaupt voor het gebruik van derivaten bij leningen. Mijn voorganger Spies heeft er al voor gezorgd dat dit is dichtgeschroeid. De wet regelt niet dat een corporatie die niet leent maar kasgeld over heeft, als niet-professioneel wordt aangemerkt. Wel regelt de wet dat er een treasurystatuut moet zijn, waarin staat op welke manier belegd mag worden. Daarin moet je regelen dat dat gewoon gaat in staatsobligaties of met een spaarrekening bij een nette bank.

Ik ben natuurlijk verantwoordelijk en ik sta voor alle wetten die ik aan de Kamer heb voorgelegd. Ik realiseer mij heel goed dat er wetten bij zijn waar mevrouw Karabulut het zeer mee oneens is. Uit de grond van mijn hart zeg ik dat een ordeningswet als deze een grote zelfstandige waarde heeft, ook voor een partij die een andere keuze zou maken over de hoogte van de huren en het wel of niet laten voortbestaan van een verhuurderheffing. Volgens mij is dit een no-regretwet waarmee wij incidenten die in de afgelopen jaren zijn voorgekomen, in de toekomst voorkomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Je kunt deze wet dus wel degelijk los zien van het beleid van deze coalitie, gesteund door de nepoppositiepartijen?

Minister **Blok**: Je kunt deze Minister niet los zien van dat beleid, maar deze wet wel.

De heer Fritsma vroeg of ik bereid ben om altijd aangifte doen bij corruptie en het gestolen geld terug te halen. Ja, dat is de staande beleidslijn en dat gebeurt ook.

De heer Verhoeven vroeg of ik bereid ben om voor te schrijven dat de management letter van de accountant voortaan naar de externe toezichthouder gaat. Dat lijkt mij op zich een waardevolle toevoeging. In de management letter staan nu dingen die niet in het jaarverslag staan, maar die wel belangrijk zijn. Je loopt dus het risico dat er dan weer dingen niet in de management letter terechtkomen. Aan de andere kant weten accountants inmiddels ook wel dat er kritischer naar ze gekeken wordt. Op zich ben ik bereid om deze procedure voor te schrijven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik maak nog een opmerking over de banken. Ik ben heel blij dat de Minister die management letter naar de toezichthouder wil sturen. Het treasurystatuut vind ik een term waarvan wij over tien jaar zeggen dat het een wassen neus was. Zoiets wordt met veel gewicht neergezet. Het zou hét wapen van corporaties zijn tegen allerlei ingewikkelde producten die de banken in de afgelopen periode graag aan consumenten en corporatiedirecteuren wilden verkopen. Twee commissies van de Kamer hebben dat achter elkaar vastgesteld. Wat hebben wij aan een treasurystatuut? Waarom niet in de volle breedte die niet-professionelebeleggersstatus, ook voor toekomstige producten? Anders naaien wij onszelf misschien wel een oor aan en dat willen wij niet.

Minister **Blok**: Ik kan me wel iets voorstellen bij het ongemak bij de term «treasurystatuut». Wij zouden ook kunnen spreken van «regels voor kasbeheer». Het is mijn ambitie om in de algemene maatregel van bestuur

regels op te nemen waaraan zo'n treasurystatuut moet voldoen, maar het is wel heel zwaar om ook bij beleggingen een corporatie als niet-professionele partij aan te merken. Het is ook hier weer een afweging hoe veel verantwoordelijkheid je bij een instelling laat en hoe zwaar je de regeldruk op zo'n instelling wilt maken. Een treasurystatuut is een document dat expliciet besproken moet worden met een raad van toezicht. Een accountant zal daaraan moeten toetsen. Als zo'n statuut er niet is, hetgeen zeker in het verleden te vaak het geval bleek te zijn, zijn er dus geen toetsbare regels voor het beleggen. Het is wat mij betreft echt meer dan een papieren regel.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zie eigenlijk niet in waarom het zo zwaar is om in de bredere financiële huishouding, waar corporaties echt een aantal steken hebben laten vallen, een veiligheidsklep in te bouwen. Ook kleinere corporaties hebben lang niet altijd kennis op het niveau van de banken in huis. Zo'n veiligheidsklep zorgt ervoor dat wij niet allerlei avonturen krijgen van een grote groep corporaties die het goed bedoelen, die met goede intenties denken een creatieve financieringsbron te hebben gevonden. Dit speelt zeker als corporaties hier en daar wat minder ruime mogelijkheden hebben, en als er bancair gefinancierd wordt op het niet-DAEB-gedeelte. Wat is er mis mee om een stevige veiligheidsklep in te bouwen? Als tipje van de sluier kan ik wel zeggen dat mijn fractie denkt aan een amendement op dit punt.

Minister **Blok**: Het gaat mij niet om de vraag of er een veiligheidsklep komt, maar om het typenummer van de klep. Een treasurystatuut vind ik een heel serieuze interne veiligheidsklep. Het aanmerken van een organisatie als niet-professioneel betekent dat bij iedere transactie extra toetsen en vragenlijsten aan de orde komen. De keuzemogelijkheden worden heel sterk beperkt. In een vorig overleg vroeg de heer Knops of ik herkende dat er eigenlijk geen derivaten meer worden aangeboden aan corporaties. Dat herken ik inderdaad. Wij zien dat zo'n product dan maar helemaal niet meer wordt aangeboden, terwijl het omzetten van een variabele in een vaste rente geen onverantwoorde beslissing is. Aan de beleggingskant zul je soortgelijk gedrag zien. Een aantal producten, ook verantwoorde producten, zal niet meer voor woningcorporaties beschikbaar zijn. Dat is een consequentie die ik ter afweging meegeef aan de heer Verhoeven.

Mevrouw Karabulut en de heer Monasch vroegen of ik een halfjaarlijkse voortgangsrapportage wil sturen over de invoering van de maatregelen op grond van de parlementaire enquête. Ik ben natuurlijk altijd graag bereid om informatie met de Kamer te delen, maar zoals net naar aanleiding van het sectorbeeld al aan de orde kwam, zijn er logische momenten in het jaar waarop ik beschik over zinvolle informatie. Bij het debat over de begroting, waarbij ik voor het eerst de Staat van de volkshuisvesting presenteerde, kwamen wij al op de vraag of het eerder zou kunnen. Ook toen heb ik de Kamer moeten laten weten dat je meer informatie gaat missen naarmate je het eerder doet. Ik zou best halfjaarlijks willen rapporteren, maar over het algemeen zal het verslag over het eerste halfjaar heel weinig informatie bevatten, omdat ik die pas in het tweede halfjaar ter beschikking krijg. Per saldo heb ik dus een voorkeur voor de Staat van de volkshuisvesting als jaarlijks moment om te spreken over het sectorbeeld, de begroting en het jaarverslag. De parlementaire enquêtecommissie heeft gevraagd om die brede Staat van de volkshuisvesting. Ik zal die jaarlijks opstellen en met de Kamer delen.

Ik hoop hiermee geschetst te hebben dat de Kamer en ik over heel veel onderwerpen hetzelfde denken of althans dicht bij elkaar zitten. De ingediende amendementen heb ik al van een oordeel voorzien. Zodra er nieuwe beschikbaar zijn, zal ik daar ook een oordeel over geven. Ik hoop alle vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De **voorzitter**: Wij gaan de proef op de som nemen met een korte bezemronde. Dat betekent niet dat de leden hun vergeten vragen nog even kunnen stellen, maar wel dat zij kunnen herinneren aan reeds gestelde vragen die niet beantwoord zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik moet zeggen dat de Minister bijna op alle vragen is ingegaan, behalve op de wat meer politieke vragen. Ik weet niet of dat toeval is. Erkent de Minister dat er marktwerking is gezaaid en dat de oogst meer kapot heeft gemaakt dan ons lief is? Wat zou hij namens al zijn voorgangers tegen de huurders willen zeggen? Ik kom terug op Vestia en het moment van informeren over de 700 miljoen. Mijn vraag was of het klopt dat het Centraal Fonds de doorzak in maart 2013 al aan de Minister meldde en wij pas meer dan een jaar later werden geïnformeerd. In het verlengde daarvan heb ik gezegd dat je de woningen wel kunt verkopen, maar dat je met dat geld niet aflost, maar de boeterente betaalt. Aangezien de lening langlopend is tot 2060, waarom wordt dan nu al besloten om tienduizenden woningen te verkopen? Ik herinner ook aan mijn belangrijke vraag over de handelwijze van Minister Donner. Hij was zelf al een paar maanden op de hoogte van het enorme debacle. Blijkbaar had de Minister-President er tot december geen weet van. Als hij er wel weet van had, heeft hij er niks mee gedaan. Zijn opvolger werd geconfronteerd met een voldongen feit. Kan de Minister met de wetenschap van nu toegeven dat het in 2011 verkeerd is gegaan en dat de Kamer wel geïnformeerd had moeten worden, zodat wij niet met onze rug tegen de muur hadden hoeven komen te staan? Wat gaat de Minister doen om ervoor te zorgen dat de huren zo laag mogelijk en onder de liberalisatiegrens blijven? Dat is de beste manier om die kerntaken zo goed mogelijk uit te oefenen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Wij hebben het uitgebreid gehad over de leefbaarheidsuitgaven en over de vraag voor wiens rekening het trapveldje moet komen. Er ligt een aanbeveling van de enquêtemissie om de gemeentes inspraak te geven op leefbaarheidsuitgaven van de corporaties. Heb ik de Minister goed verstaan dat hij dat een slecht idee vindt? Ik heb de Nationale Investeringsinstelling (NII) genoemd. Kan zij een rol spelen in het verbreden van de kring van financiers?

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Dit debat is nog niet afgelopen. We gaan morgen vrolijk verder. Het kan zijn dat de Minister mijn vraag niet beantwoordt omdat hij het amendement nog niet heeft. Ik wacht die beantwoording dus rustig af.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik heb gevraagd of het rapport in brede zin in het kabinet is besproken. Natuurlijk ligt er een kabinetsreactie, maar is ook in de breedte besproken welke lessen wij trekken over de organisatie van de publieke zaak?

Een bedrijf kan afspraken met het personeel maken over het geld dat besteed kan worden aan zaken die het leven prettig maken. Soms gaat het om de relatie tussen werkgever en werknemer, maar er kan ook gedacht worden aan huiswerkbegeleiding of een weekendschool. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Wij moeten te veel inspectieterreuren voorkomen. Ook ik heb het antwoord op de vraag van Minister Donner gemist. Over twee weken is het precies drie jaar geleden dat wij dat telefoontje kregen. Hoe taxeert de Minister dit punt? De commissie trekt bepaald geen kleine conclusie.

Volgens mij zitten er op dit moment zo veel amendementen in de trechter, dat er helemaal niks meer doorheen komt. Er zal een amendement van onze kant komen om de huurder in positie te brengen en een beroepsmo-

gelijkheid te geven in het overleg tussen gemeente, corporaties en huurders.

De **voorzitter**: Dat was meer een verklaring dan een vraag.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik herinner aan mijn vraag aan de Minister of hij een probleem ziet in het aantal nevenfuncties van bestuurders of toezichhouders. Inmiddels is een amendement hierover rondgedeeld. Ik vind het overigens goed als de Minister daar morgen op reageert.

Ik ben ook benieuwd naar het antwoord op het punt van Minister Donner. De enquêtecommissie heeft niet voor niets gezegd dat het niet delen van de bekende informatie over Vestia op gespannen voet staat met de actieve informatieplicht.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik wilde herinneren aan mijn vraag over het Ministerie van VROM in 2007 en Rochdale, maar ik hoor nu dat die beantwoord is.

Dan het oordeel van de Minister over de administratieve lasten die met dit wetsvoorstel gepaard gaan. Gelukkig hoor ik dat die vraag inderdaad nog niet beantwoord is. Als ik steeds te horen zou krijgen dat de vragen wél beantwoord zijn, sla ik natuurlijk een slecht figuur.

Ik herinner aan de vragen over marktpartijen die het gevoel hebben dat zij niet volledig grip hebben op het markttoetsproces. Hoe zorgen wij ervoor dat het proces zo transparant mogelijk is en hoe kunnen marktpartijen zo snel mogelijk kennismaken van het voornemen van een woningcorporatie om niet-DAEB-activiteiten te gaan verrichten? Het markttoetsverhaal moet op gemeentelijk niveau zo transparant mogelijk worden geregeld.

De Minister heeft over de (on)mogelijkheden van borging van het DAEB-gedeelte gesproken, maar ik heb gevraagd welk risico wordt veroorzaakt door bancaire financiering van woningcorporaties met DAEB- en niet-DAEB-bezit. Ongeborgd financieren zal wel lukken, maar hoe zit het met het onderpand dat banken willen? Ik meen dat de Minister gezegd heeft dat het DAEB-deel helemaal niet meer als onderpand mag gelden, maar gaan corporaties dan geen andere wegen zoeken om alsnog tot financieringsmogelijkheden te komen en levert dat geen nieuwe derivatenprikkel of prikkel naar andere financiële producten op?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Misschien is het een beetje buiten de orde, maar het is bijzonder om te horen dat collega Verhoeven altijd heel anders tegen de banken aankijkt dan college Koolmees.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij een interne D66-kwestie.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Zeker. Ik denk dat ze even in overleg moeten met elkaar.

De heer **Verhoeven** (D66): Voor de duidelijkheid: de D66-fractie is altijd eensgezind, zelfs als de mensen in Brussel zitten. Ook over de banken hebben wij altijd een heel duidelijk standpunt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie): Ik ga er verder maar niet op in, maar dat zegt misschien genoeg. Een paar van mijn vragen zijn nog niet beantwoord. Over de administratieve lasten heb ik gevraagd hoeveel de kosten zouden kunnen toenemen, ook in het kader van de benchmark. Wat de leefbaarheid betreft heb ik gevraagd hoe wij allerlei discussies kunnen voorkomen over wat nog wel en niet toegestaan is. Wie gaat dat beslechten? Mogen die kerken nou nog in dat zaaltje, ja of nee? Hoe wil de Minister voorkomen dat blinde vlekken ontstaan? De Minister zegt dat het niet zal gebeuren, maar ik hoor hem tegelijkertijd zeggen dat

hij niet kan splitsen. Hoe zorgen wij ervoor dat Amersfoort nog wel een corporatie houdt? Wat zijn de mogelijkheden van de Minister op dit gebied?

De **voorzitter**: Als SGP-vertegenwoordiger herinner ik aan één vraag die naar mijn idee niet beantwoord is. Ik heb gevraagd naar commerciële functies in maatschappelijk vastgoed, zoals winkeltjes in verzorgingshuizen. Hoe rigide dienen de percentages gehanteerd te worden? Ik pleit voor maatwerk.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik dacht alle vragen beantwoord te hebben, maar als je zo het lijstje ziet, dan ontbraken er toch wel een hoop. Ik ga in de herkansing.

Mevrouw Karabulut vroeg of ik mij herkende in haar uitspraak dat marktwerking is gezocht, maar uiteindelijk veel kapot heeft gemaakt. Door de bruteringsoperatie zonder toevoeging van een ordeningswet is er helemaal geen sprake geweest van marktwerking. Er is sprake geweest van een heel ruim beschikbare staatsgarantie, waar enthousiast gebruik van gemaakt is. Dat lees je in de casus Vestia en in het geval van Geertruidenberg, waar op heel grote schaal mislukte projectontwikkeling aan de orde is geweest. Om die reden spreken wij vandaag over deze wet. Mevrouw Karabulut vroeg mij om nader in te gaan op de kosten van het doorzakken van Vestia. Dat bedrag is als een optie aan de orde geweest in een gesprek op het ministerie in maart. Het nemen van kosten bij het vastzetten van de rente is echt een boekhoudkundige afweging. Je maakt dan zichtbaar wat het kost. De definitieve keuze die daarin gemaakt is, werd zichtbaar in het jaarverslag 2013 van Vestia. Het was slechts het zichtbaar maken van het bevroren van die risico's.

Mevrouw Karabulut vroeg om een nadere toelichting waarom Vestia nu al verkoopt, terwijl sommige derivaten lopen tot 2060. Dat is omdat er tijdelijk liquiditeitssteun ad 1,6 miljard is verstrekt. Die steun moet naar zijn aard wel een keer terugbetaald worden. Over de hele periode tot 2060 is niet te overzien hoe groot de schade uiteindelijk zal zijn, omdat dit afhangt van de rentestand. Maar het is al helder dat die tijdelijke liquiditeitssteun een keer moet worden terugbetaald.

Mevrouw Karabulut, de heer Monasch en de heer Fritsma vroegen hoe ik aankijk tegen de handelwijze van de heer Donner. De heer Donner heeft zijn afwegingen gemaakt op grond van de gebleken toezichtsbepalende bepalingen in de contracten. Op grond daarvan heeft hij ervoor gekozen de Kamer op dat moment nog niet te informeren. Ik kan natuurlijk niet in het hoofd van een voorganger kruipen. Het is mijn taak als rechtsopvolger van de Minister om informatie aan de Kamer te verstrekken, maar de Kamer oordeelt over individuele bewindslieden. Dat is niet de taak van de regering.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het gaat er juist om dat ik geïnteresseerd ben in het oordeel van de opvolger van de heer Donner. Wat vindt deze Minister, met de kennis van nu, dit alles wetende? Had het anders gemoeten, ja of nee? Vindt de Minister dat de Kamer al dan niet vertrouwelijk geïnformeerd had moeten worden?

De **voorzitter**: Ik wil de Minister niet voor de voeten lopen, maar de Minister heeft aangegeven dat dit het oordeel van de Kamer is en niet van de regering.

Minister **Blok**: Ik denk dat het staatsrechtelijk een onmogelijke vraag is om aan een Minister een oordeel over zijn voorgangers te vragen. Ten eerste kun je niet in hun hoofd op dat moment kruipen. Ten tweede is een Minister altijd opvolger van heel veel voorgangers van verschillende politieke kleur, gebonden aan verschillende regeerakkoorden. Je zult nooit

over alle genomen beslissingen eenzelfde oordeel hebben. Dat houdt politieke verantwoordelijkheid ook niet in.

Mevrouw Karabulut vroeg hoe gewaarborgd wordt dat huren niet massaal geliberaliseerd worden. Daarover hebben wij uitgebreid van gedachten gewisseld. Deze wet bevat juist een waarborg die er nu niet is: de gemeente gaat daar op basis van een woonvisie afspraken over maken. De heer Van der Linde vroeg hoe ik aankijk tegen het voorstel van de enquêtemissie om de afbakening van leefbaarheid in samenspraak met de gemeente te laten plaatsvinden. Over de leefbaarheid die direct gerelateerd is aan huurders en het eigen bezit, heb ik al gezegd dat de wet daarvoor ruimte biedt en dat ik het logisch vind om daarover afspraken met de gemeente te maken. Het helemaal niet inkaderen van leefbaarheid, om een extreem te noemen, zou ons terugbrengen in de positie waarin wij nu zitten. Behalve op het punt van de derivaten is de wet niet aangepast sinds alle incidenten. Dan komen wij dus terug in de positie waarin de heer Verhoeven jaarlijks zijn opsomming zou kunnen maken.

De heer Van der Linde vroeg ook of de NII een rol kan spelen om ervoor te zorgen dat er ook andere aanbieders dan de waterschapsbanken en de BNI in beeld kunnen komen. Dat is zeker een interessante opgave voor de NII. Het financieren van het DAEB-bezit lijkt mij een type financiering waar een pensioenfonds met een zeer gerust hart in zou moeten kunnen beleggen.

De heer Knops vroeg mij om morgen op zijn amendement te reageren. Ik neem aan dat het amendement zal gaan over de taakafbakening.

De heer Monasch vroeg of het enquêterapport in het kabinet is besproken. Dat is het geval geweest. Het kabinet had tot voor kort een commissie borging publieke belangen, die juist tot doel had om de lessen uit de verschillende sectoren semi-overheid (woningcorporaties, onderwijs en zorg) met elkaar te delen om te voorkomen dat het in de toekomst weer zou misgaan. Collega Kamp heeft hierover recentelijk een brief naar de Kamer gestuurd. Het is dus uitgebreid besproken.

Hoe kunnen wij ervoor zorgen dat er ruimte blijft voor leefbaarheidsuitgaven? Op die vraag van de heer Monasch kan ik zeggen dat er wat mij betreft ruimte blijft voor deze uitgaven, binnen de twee voorwaarden die ik heb voorgesteld. De investering moet ten goede komen aan de eigen huurders en niet logisch op het terrein van een andere aanbieder liggen. Het moet voorkomen worden dat huurders rekeningen gaan betalen die bij alle belastingbetalers in een gemeente thuishoren.

Op het amendement van de heer Fritsma over het beperken van het aantal nevenfuncties zal ik morgen ingaan.

Zowel de heer Verhoeven als mevrouw Schouten vroeg naar de administratieve lasten. Daarover is een uitgebreide berekening opgenomen in de memorie van toelichting op de pagina's 49 en 50. Als daar aanvullende vragen over zijn, beantwoord ik die graag.

De heer Verhoeven vroeg hoe wij ervoor kunnen zorgen dat de markttoets, de beoordeling of marktpartijen kunnen bouwen zodat corporaties hun geld daar niet in hoeven steken, echt reëel is. Een voorschrift daarvoor is dat de gemeente een transparante en open procedure in het leven roept. De inspectie zal daarop toezien. Er wordt ook voorzien in een beroepsmogelijkheid op het moment dat een partij van mening is dat de procedure niet goed is uitgevoerd of dat de uitkomst onjuist zou zijn.

Welke risico's worden veroorzaakt door ongeborgd financieren? Het is de bedoeling van de wet om de risico's van het ongeborgd financieren kleiner te maken. Ook nu al is het voorschrift dat niet-DAEB-activiteiten ongeborgd gefinancierd worden. De praktijk is alleen dat ze vaak verleend worden aan dezelfde rechtspersoon als waar de geborgde financiering in zit of aan een dochterbedrijf dat feitelijk medegegarandeerd wordt door de woningcorporatie waar die geborgde financiering in zit. Ik wil bereiken dat ongeborgde financiering van commerciële activiteiten de sociale

woningbouw niet meer meetrekt langs de route van die geborgde financiering.

Mevrouw Schouten vroeg wie de leefbaarheid gaat beoordelen. Door in de wet en de AMvB aan te geven wat de criteria zijn, wil ik die beoordeling helderder maken. Ik constateer veel maatschappelijke onvrede op het moment dat onder het hoofdstuk «leefbaarheid» allerlei verschillende uitgaven worden gedaan, waaronder sommige uitgaven die echt tot grote financiële problemen hebben geleid. De enige manier waarop ik dit kan oplossen, is door een wettelijk kader aan te bieden dat niet als bedoeling heeft leefbaarheidsuitgaven onmogelijk te maken, maar wel een heldere toetsing mogelijk maakt. Nogmaals, ik sta best open voor een andere procedure, maar ik heb nog geen logisch alternatief gevonden.

Een kerkgenootschap mag een zaal huren in een buurtcentrum van een woningcorporatie. Een buurtcentrum kan verschillende huurders en gebruikers hebben, en dat kan ook een kerkgenootschap zijn.

Hoe kan ik blinde vlekken voorkomen in de regiovorming? Ik wil het allereerst van onderaf laten ontstaan, mede in de verwachting dat gemeentes zelf die blinde vlekken willen voorkomen. Daarnaast zal er een uitzonderingsmogelijkheid zijn voor het geval er in een regio gewoon te weinig financiële kracht aanwezig is bij de corporaties. Er zit dus een soort hardheidsclausule in de wet.

De heer Bisschop vroeg hoe er ruimte blijft voor commerciële functies in maatschappelijk vastgoed. Die ruimte blijft er en is ook in de wet omschreven. Bij een juridische scheiding is er sowieso veel ruimte, maar ook bij een administratieve scheiding is die ruimte er. Ik ontkom er natuurlijk niet aan dat ik wel ergens zo'n grens in de wet noem. Anders loopt een toezichthouder ertegenaan dat hij voor de rechter gedaagd kan worden en dat de rechter de vraag moet beantwoorden waar in de wet staat dat dit niet mag. Een toezichthouder staat echt met lege handen als wij in de wet geen grens opnemen.

Volgens mij heb ik nu gewetensvol het hele lijstje afgewerkt.

De **voorzitter**: Volgens mij ook. Complimenten voor deze razendsnelle bezemactie. Alles wat nog openstond is afgedaan.

Wij hebben afgesproken dat er morgen een plenair vervolg komt van dit debat, zo nodig in twee termijnen. Voor de eerste termijn plenair geldt een spreektijd van zes minuten, inclusief moties en een eventuele toelichting op de amendementen. Wij zullen de voorzitter morgenavond vragen om de toezeggingen te benoemen.

Ik dank de leden voor hun welwillende, maar ook kritische bevraging van de Minister en ik dank de Minister voor de beantwoording van de vragen. Ik dank ook de ambtelijke ondersteuning. Ik denk dat wij een goed traject hebben doorlopen en ik hoop dat het publiek er ook af en toe een klein beetje van genoten heeft. Ik wens u allen een smakelijke maaltijd en wel thuis.

Sluiting 19.36 uur.