

5 Herzieningswet volkshuisvesting

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) (32769).**

De voorzitter:

Vandaag doen wij de eerste termijn van de Kamer. Ik heet de minister van BZK opnieuw welkom.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

Mevrouw De Boer (VVD):

Voorzitter. Allereerst bedank ik de minister en complimenteer ik haar voor de antwoorden in de nota naar aanleiding van het verslag. In de nota wordt ingegaan op een aantal vragen die we hebben aangekaart. Ook zijn een aantal van onze voorstellen gehonoreerd, waarvoor dank. Het gaat hierbij onder andere over de last onder dwangsom die door de Financiële Autoriteit woningcorporaties opgelegd kan worden en de wijze van ontslag van commissarissen via de ondernemingskamer. Ook is de benaming van de Financiële Autoriteit woningcorporaties aangepast.

Dat wil overigens niet zeggen dat we het nu ook eens zijn met de taakomschrijving van de woningcorporaties in het wetsvoorstel, integendeel. Zoals ik al in eerdere debatten herhaaldelijk heb benadrukt, is het voor ons cruciaal dat de corporaties zich richten op hun kerntaak: sociale woningbouw. Sociale huisvesting voor de groep mensen met een laag inkomen die daar zelf niet in kunnen voorzien, is en blijft voor ons van groot belang. Mensen met een hoog inkomen kunnen zelf heel goed op de markt terecht. De andere taken waaraan risico's verbonden zijn, moeten de corporaties afstoten. We hebben het hier tenslotte over activiteiten waarvoor de Staat en daarmee de belastingbetaler garant staan voor 85 mld.

Wat ons betreft is de omvang van de sector geen doel op zich. Woningcorporaties zijn een dominante speler op de woningmarkt. Maar liefst 80% van de Nederlandse huurmarkt is in handen van de corporaties. De corporaties bezitten 35% van het totale aantal woningen in Nederland. Dit percentage is zeer fors. Nederland is hiermee koploper op het gebied van corporatiebezit. In Duitsland is de omvang van de sociale huursector 6%. In Engeland is deze omvang 18%, in Zweden 20% en in Frankrijk 17%. In een woningmarkt waar in de loop van de vorige eeuw de behoefte aan sociale huurwoningen is afgenomen, ligt het voor de hand dat woningcorporaties in omvang afnemen en ruimte maken voor commerciële partijen en beleggers.

Van oudsher zijn corporaties private instellingen zonder winst oogmerk. Aanvankelijk werden ze privaat gefinancierd, maar na 1945 kregen ze overheidssubsidie. Begin jaren negentig werd de bruteringsoperatie uitgevoerd, de verzelfstandiging van de woningcorporaties. Corporaties moesten hun eigen broek ophouden en kregen veel meer vrijheid om hun eigen beleid te bepalen.

Ook nu zijn corporaties private instellingen met een maatschappelijke taak en een maatschappelijk bestemd vermogen. Dat vermogen moet worden ingezet voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave, te weten het huisvesten van de lagere-inkomensgroepen. Corporaties hebben echter naast hun kerntaak sociale huisvesting allerlei corporatievreemde taken opgepakt. Naast geldverblindende commerciële avonturen, van schepen tot kantoorgebouwen, zijn de corporaties onder de noemer van hun wettelijke taak op het gebied van leefbaarheid ook allerlei gemeentelijke taken erbij gaan doen op het gebied van veiligheidswerk en welzijnswerk in de wijken. Recentelijk hebben wij ook gezien hoe de grootheidswaan van een directeur de grootste corporatie van Nederland aan het wankelen heeft gekregen. De VVD is van mening dat dergelijke uitwassen niet meer mogen voorkomen. De belastingbetaler staat garant, dus is het gerechtvaardigd dat wij hogere eisen mogen stellen.

Corporaties hebben tevens voor verdringing op de woningmarkt gezorgd, aangezien ze altijd goedkoper dan marktpartijen konden en kunnen bouwen. Het Rijk en de gemeenten staan immers garant voor de activiteiten van woningcorporaties. Bovendien gaven de gemeenten korting op de grondprijs in ruil voor allerlei gemeentelijke taken. Achter iedere corporatiewoning zit een korting van gemiddeld € 19.000 op de grondprijs. Dit verschil is betaald door kopers van kavels in nieuwbouwwijken. Corporaties werden kleine monopolisten en waanden zich koning in hun eigen gebied. Zij zijn hiermee losgeraakt van de kerntaken waarvoor ze in het leven zijn geroepen: sociale woningbouw.

In het wetsvoorstel kiest de regering voor *grosso modo* de handhaving van het huidige takenpakket van de corporatiesector met een inperking van de ruimte voor een aantal activiteiten in het commerciële vastgoed en het grootschalige maatschappelijke vastgoed. De diensten aan huurders en de werkzaamheden op het terrein van leefbaarheid zullen in principe gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie. De VVD is van mening dat het takenpakket moet worden ingeperkt. Dat houdt concreet in dat de commerciële activiteiten van het zogenaamde niet-DAEB-gedeelte (diensten van algemeen economisch belang) van het corporatiebezit worden afgestoten. Dit scheelt bovendien enorm in de administratieve kosten, te weten een eenmalige extra last van 45 mln. en een extra jaarlijkse last van 1,35 mln. De kerntaken van de woningcorporatie worden beperkt tot de sociale huisvesting, tot het zogenaamde DAEB-gedeelte.

De heer Van Bochove (CDA):

Ik luister met belangstelling naar mevrouw De Boer. In het regeerakkoord staat dat corporaties ook mogen investeren met het oog op het maatschappelijk belang. Hoe verhouden zich beide zaken tot elkaar?

Mevrouw De Boer (VVD):

Dat klopt. Ik ga daar zo nog op in. Wij vinden dat die taken beperkt moeten blijven tot buurthuizen en zorginstellingen.

De heer Van Bochove (CDA):

Ik constateer dat het regeerakkoord zich op dat punt helemaal niet beperkt. Is mijn conclusie juist dat de VVD-fractie hiermee afstand neemt van de desbetreffende tekst in het regeerakkoord?

De Boer

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Daar nemen wij geen afstand van. Wij vullen alleen het maatschappelijk belang van corporaties nader in.

Corporaties dienen niet langer gemeentelijke taken uit te voeren. Dat wil zeggen dat zij niet meer dienen bij te dragen aan onderwijs en opvoeding of aan het onderhoud van huurwoningen, zoals het repareren van hangen en sluitwerk, schilderen en behangen, en dat zij niet langer huurders dienen te ondersteunen door het laten verichten van taken zoals strijken en het doen van boodschappen. Ook dienen zij niet langer financieel bij te dragen aan zomerscholen of aan bijscholingsactiviteiten voor kinderen. Dit zijn taken van onder andere de gemeenten en die horen ook thuis bij de gemeente. De VVD-fractie dient samen met de PVV-fractie een amendement op dit punt in.

De taak op het gebied van het maatschappelijk vastgoed blijft beperkt tot buurthuizen en zorginstellingen. De VVD hecht eraan te benadrukken dat het scheiden van wonen en zorg zo snel mogelijk handen en voeten moet worden gegeven. Corporaties hebben een belangrijke taak bij het bouwen van zorginstellingen en bij de huisvesting van minder draagkrachtigen die 24 uur per dag zorg nodig hebben. Graag hoor ik hierop een reactie van de minister.

Voorgesteld wordt om het de corporatie niet toe te staan haar werkzaamheden buiten Nederland uit te breiden, met uitzondering van een aantal gevallen. Volgens het kabinet moeten deze werkzaamheden beperkt blijven tot de gemeenten die direct aan Nederland grenzen. Zij moeten voorts worden beperkt tot de woningmarktgebieden die aantoonbaar samenhangen met een woningmarkt in Nederland. In het wetsvoorstel staat dat er feitelijk sprake moet zijn van een aaneengesloten woningmarkt. Het is onzin dat corporaties over de grens investeren in woningbouw, in Duitsland of België, of op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba. De woningen over de grens zijn bovendien over het algemeen genomen goedkoper dan aan deze zijde van de grens. Op dit punt dienen wij een amendement in.

Corporaties mogen voorts ondersteuning verlenen aan landen met een zwak ontwikkelde volkshuisvesting. De VVD is hier stellig in: geen ontwikkelingshulp door woningcorporaties. Het is zeer zeker niet de bedoeling dat corporaties ondersteuning bieden aan landen met een zwak ontwikkelde volkshuisvesting. Dit leidt misschien wel tot spannende werkbezoeken op kosten van de bewoner van de sociale huurwoning, maar dat is voor de VVD onbestaanbaar. Ook op dit punt dient de VVD-fractie samen met de PVV-fractie een amendement in.

Het toezicht op corporaties is te scheiden in intern en extern toezicht. Ik ga eerst in op het interne toezicht. Het interne toezicht is niet voldoende gebleken om de ontwikkeling van de professionalisering van corporaties bij te houden en de bestuurders van corporaties bij te sturen. Daarom wordt het interne toezicht door het kabinet versterkt. Besturen en toezicht houden blijven echter mensenwerk. Hoe denkt de minister te kunnen sturen op integriteit van bestuurders en commissarissen? Hoe kun je voorkomen dat een bestuurder een vriendenclubje met ja-knikkers om zich heen verzamelt? De minister heeft de bevoegdheid om de raad van toezicht te schorsen en voor te dragen voor ontslag bij de Ondernemingskamer. Dit is gebeurd naar aanleiding van vragen van de VVD. Dank hiervoor!

Een lid van de raad van toezicht kan echter ook een huurder zijn. Het minimumaantal leden van de raad van toezicht dat door huurdersorganisaties kan worden voorgedragen, wordt verhoogd van één naar twee leden. De regering ziet geen belemmering in het feit dat leden van de raad van toezicht ook huurder kunnen zijn bij diezelfde woningcorporatie. De VVD-fractie realiseert zich dat dit een uitwerking is van een motie-Depla uit de vorige kabinetsperiode, maar zij vindt het toch onwenselijk dat een huurder van een corporatie commissaris is bij dezelfde corporatie waar hij of zij huurt. De commissaris-huurder moet huurder zijn van een andere corporatie. Hiermee wordt gewaarborgd dat de commissaris het algemeen belang van de corporatie voor ogen houdt. Dit acht de VVD-fractie zuiverder. Wij dienen op dit punt dan ook een amendement in. Ik hoor graag een reactie van de minister daarop.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dit is toch wel heel interessant. Ik dacht dat de VVD al tijd voor democratisering was, en voor meer macht voor burgers. Waarom zou iemand die huurt bij een corporatie niet weten wat goed is voor zijn collega-huurders? Juist die huurder weet toch heel goed wat belangrijk is?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Daarom zeggen wij ook dat een huurder in de raad van toezicht kan zitten. Dat is prima. Die huurder moet dan alleen niet in een huis wonen dat hij of zij bij diezelfde corporatie huurt. Dan kunnen dingen immers door elkaar gaan lopen. Je zou het eigenbelang van je eigen straat misschien groter kunnen vinden dan het algemeen belang van de volle breedte van de woningcorporatie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De huurder komt op voor het huurdersbelang. De huurderscommissie kan iemand voordragen. Wat mevrouw De Boer hier zegt, getuigt eigenlijk van heel weinig vertrouwen in zo'n huurderscommissie.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Wij willen het gewoon zuiverder houden. Dit is gewoon een nieuw element. Wij vinden het prima dat huurders in de raad van toezicht zitten. Dan kun je ook het huurdersbelang prima vertegenwoordigen. Maar dan wel bij een andere corporatie, zodat we de belangen strikt gescheiden houden. Er zijn overigens corporaties die dezelfde mening zijn toegedaan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik heb het niet over corporaties, ik heb het over huurders. Maar goed, dit laat al meteen zien wat het probleem is. Wij vinden de belangen van huurders erg belangrijk. Wij zullen dus sowieso tegen dit amendement stemmen.

Mevrouw **Berndsén** (D66):

Het verbaast mij ook in hoge mate. Wij kennen natuurlijk een systeem waarbij toch min of meer sprake is van belangenbehartiging. Een voorbeeld vormen de cliëntenraden in de gezondheidszorg, waar ook niet wordt gezegd: als je in een bepaald complex woont, kun je de belangen van die cliënten niet behartigen. Ik vind dat mevrouw De Boer wel heel erg weinig waarde toekent aan het recht van huurders om deel te nemen aan een raad van commissarissen.

De Boer

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik wil het toch een beetje uit elkaar trekken. In een zorginstelling woon je onder één dak. Woningcorporaties hebben een bezit dat verspreid is over verschillende straten, over verschillende wijken en misschien wel over verschillende dorpen. Wij vinden derhalve dat ze zuivere keuzes moeten kunnen maken. Het opnemen van huurders is prima, maar die huurder moet dan wel in een woning van een andere woningcorporatie wonen.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ik snap deze argumentatie niet. Die argumentatie geldt dan dus ook voor een huurder die bij een andere corporatie als huurder in de raad van commissarissen gaat zitten. Dan overzie je ook niet alles. Integendeel, je overziet het nog minder, want het betreft niet je eigen woon- en leefomgeving. Het principe van iemand die namens huurders in een raad van commissarissen zit, zou moeten zijn dat die persoon ook weet waar hij of zij het over heeft.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik blijf mezelf een beetje herhalen. Ik wil het hier dus maar bij laten.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Geldt datzelfde dan ook voor een vereniging van eigenaren? Heeft mevrouw De Boer net zo weinig vertrouwen in woningbezitters die zich terecht verenigen om op te komen voor de belangen van hun woningen en complexen? Geldt daarvoor hetzelfde? Moet dat ook worden bepaald door managers die van buitenaf worden gehaald, die alleen kijken naar de financiële belangen en de belangen van de markt?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Volgens mij gaat een eigenaar van een woning altijd over het onderhoud van zijn eigen woning.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Het is natuurlijk volstrekt ridicul wat mevrouw De Boer hier nu namens de VVD-fractie doet voorkomen. Ik prijs de minister voor haar poging om de rol van de huurder te versterken. De afgelopen jaren bleek die te gebrekkig. Het alleen maar invliegen van managers van buitenaf die over publieke belangen gaan, heeft ertoe geleid dat er inderdaad onnodig wordt gegokt. Je zou juist een democratische tegenmacht moeten organiseren. Je zou dat ook verwachten van de VVD, maar dat geldt blijkbaar niet voor de huurders, want daarin heeft zij geen vertrouwen.

De **voorzitter**:

Dat was geen vraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Vraagteken.

De **voorzitter**:

U bent aan uw eigen termijn begonnen. Dit is geen vraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dit is wel een vraag. Heeft de VVD zo weinig vertrouwen in huurders en zo veel vertrouwen in de bestuurders?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Neen.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):

Ik hoorde mevrouw De Boer zeggen dat zij een amendement zal indienen om ervoor te zorgen dat woningcorporaties niet kunnen investeren op de eilanden Saba, Sint-Eustatius en Bonaire? Ik begrijp dit niet.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Mijn fractie is van mening dat woningcorporaties moeten investeren binnen de eigen landsgrenzen. Zij zijn bij mijn weten nu ook niet of nauwelijks actief op de eilanden. Het is onzin dat Nederlandse woningcorporaties die aan deze kant van de grens actief zijn, daar zouden investeren.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):

Dan heeft mevrouw De Boer zich niet goed laten informeren, want de corporaties zijn daar wel actief. Dat kan ook niet anders, want die drie eilanden zijn onderdeel geworden van het grondgebied van Nederland. De landgrenzen reiken tot daar. Waarom is mevrouw De Boer erop tegen dat daar wordt geïnvesteerd? Wij hebben toch ook gezegd dat wij ervoor zullen zorgen dat de economie op de eilanden wordt gestimuleerd? Wat is de werkelijke reden voor de stelling van mevrouw De Boer dat er niet geïnvesteerd moet worden op die eilanden?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Laat ik het anders stellen. Als de instellingen die nu al op de eilanden gevestigd zijn daar actief zijn, is dat prima, maar het is niet de bedoeling dat corporaties die nu alleen in Nederland actief zijn, ook nog eens een keer hun activiteiten verplaatsen naar de eilanden.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):

Het hele fenomeen woningcorporatie komt daar nog niet echt voor. Op Bonaire bijvoorbeeld is een corporatie wel goed bezig, maar daarvoor is juist samenwerking nodig met corporaties in Nederland. Als wij komen met een wet om dit op te leggen, moeten er ook wel mogelijkheden zijn voor bedrijvigheid die leidt tot het bouwen van huizen. Er zijn te weinig huizen op de eilanden. Ik hoeverre zien mevrouw De Boer en de VVD-fractie die eilanden en hun bewoners überhaupt als onderdeel van Nederland?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ze zijn een onderdeel van Nederland. Het is prima dat daar nu corporaties actief zijn, maar wij willen geen verdere uitbreiding van de activiteiten van woningcorporaties in Nederland naar de overzeese gemeenten.

Ik kom nu op het externe toezicht. De minister heeft naar aanleiding van de gebeurtenissen bij Vestia aangekondigd dat zij een commissie aanstelt die zal bekijken waar het toezicht nog strenger kan dan in het onderhavige voorstel wordt aangegeven. Ik ga ervan uit dat wij hierover nog volop zullen spreken. Het is voor mijn fractie zeer de vraag of het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningen – officieel wellicht geen toezichhoudend orgaan maar wel betrokken – adequaat hebben gereageerd op de wantoestanden. Of beschikken zij over onvoldoende instrumenten? Omdat ik nu nog niet over de informatie beschik uit de diverse onderzoeken die zijn ingesteld, zal ik mij beperken tot het volgende.

Het financiële toezicht en het toezicht op de Europese staatssteunvereiste liggen bij de financiële autoriteit die hiermee het Centraal Fonds Volkshuisvesting vervangt. Op voorstel van de VVD-fractie heeft de autoriteit, net als

De Boer

andere financiële toezichthouders, de bevoegdheid om een last onder dwangsom op te leggen. Ook zal de autoriteit gebruik kunnen maken van de bevoegdheden die de toezichthouder heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht zoals het betreden van plaatsen, inzage in gegevens en bescheiden, en de plicht tot medewerking. Dit is in ieder geval alvast een vooruitgang. De autoriteit krijgt hiermee wapens in handen om ook daadwerkelijk beter gedrag te kunnen afdwingen. Maar hoe kunnen we ervoor zorgen dat er goed toezicht op het toezicht ontstaat, dat er wordt gekeken naar de integriteit van de betrokkenen en dat toezicht meer inhoudt dan het afvinken van een controlelijstje? Het gaat erom dat toezichthouders ook kijken naar de informatie achter de cijfers, in plaats van slechts controleren of de optelsom wel klopt.

Het volkshuisvestingstoezicht ligt bij de minister. Hierdoor kan de Kamer de minister rechtstreeks aanspreken op wantoestanden, en daarmee maken we dat deel van het toezicht eigenlijk politieker. De minister en de autoriteit kunnen een corporatie een aanwijzing geven. Als de corporatie daar niet aan voldoet, zijn er zwaardere sancties dan de aanwijzing, te weten de intrekking van de toelating en het opleggen van een last onder dwangsom. Hoe denkt de minister het volkshuisvestingsbeleid van 400 corporaties in de praktijk te kunnen controleren? Doen we dat via de gemeenten, de woonvisies? En gebeurt er dan iets als zij niet aan de bel trekken? Hoe kan de gemeente controleren of een corporatie haar werk wel doet, bijvoorbeeld als er geen woonvisie is? Wanneer trekt de minister de toelating in en wat gebeurt er dan met het corporatiebezit?

Ik ga verder over het financiële beleid. In relatie tot het voorafgaande toezicht, worden bij AMvB nadere regels gesteld aan het treasurystatuut en het treasurybeleid van de corporaties. Het gaat daarbij onder andere om de wijze waarop de corporaties hun financiële beheer dienen te organiseren. Onlangs hebben we voorbeelden gezien van corporaties die te grote risico's hebben genomen en een veelvoud van de langlopende schulden hebben belegd in derivaten. Het is niet ongebruikelijk om risico's op langlopende leningen af te dekken met derivaten. Indien echter het belegde bedrag het te dekken risico ruimschoots overstijgt, is er sprake van pure speculatie. Dit was bij Vestia zeer zeker het geval, maar ook bij andere corporaties. Ik vraag de minister om toe te zeggen dat zij een verbod op speculatie zal meenemen in de uitwerking in de AMvB.

Tot slot. Dit kabinet zet belangrijke stappen op het gebied van de hervorming van de woningmarkt. Hogere huren in schaarstegebieden moeten de huurmarkt weer rendabel maken en daarmee investeringen op gang brengen. De verhoging van de huren voor huishoudens boven € 43.000, die verhoudingsgewijs een lage huur hebben, moet de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Het recht op koop zal moeten bijdragen aan het eigenwoningbezit. Corporaties moeten terug naar de kerntaak: sociale woningbouw voor de lagere inkomens. Corporaties hebben jarenlang gezorgd voor verdringing op de woningmarkt, met een woningbezit van 35% tot gevolg; veel hoger dan in de ons omringende landen. We kunnen er vandaag met de behandeling van deze wetgeving voor zorgen dat corporaties geen commerciële mistappen meer maken, en dat het maatschappelijk vermogen van corporaties beschikbaar blijft voor de doelgroep die het nodig heeft: de lagere inkomens en hulpbehoevenden.

De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. Een interessant betoog, van verdringing zal ongetwijfeld sprake zijn geweest. Zijn de aflossingsvrije hypotheeken in de afgelopen jaren echter niet de belangrijkste verdringers op de huurmarkt geweest? Mensen met aflossingsvrije hypotheeken zijn immers gewoon huurders. Zij kunnen wel zeggen dat het hun huis is en formeel is dat ook zo, maar eigenlijk is het natuurlijk het huis van de bank. Je lost immers niks af, na dertig jaar is het huis nog steeds niet van jou. Zouden de institutionele beleggers en de VVD zich niet juist veel meer op die mensen met aflossingsvrije hypotheeken moeten richten, omdat onder hen vele mensen zitten die eigenlijk in een huurwoning zouden moeten wonen?

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik daag de heer Monasch uit om tegen al die eigenaren van al die woningen in Nederland te zeggen dat zij geen eigenaars zijn. Iedereen heeft natuurlijk een schuld bij de bank staan voor zijn woning. Ik vind dit nogal de omgekeerde wereld. Laat hem dit eens zeggen tegen al die eigenaren.

De heer Monasch (PvdA):

Dat zullen die eigenaren zelf ook zeggen, want een aflossingsvrije hypotheek wil zeggen dat iemand het eigendomsrecht heeft, maar geen bezit opbouwt; in feite betaalt hij namelijk alleen maar huur aan de bank. Dat betekent dat deze eigenaren, gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek, een duurder huis kunnen kopen, terwijl zij eigenlijk aangewezen zouden moeten zijn op de huurmarkt. Er is ongetwijfeld concurrentie van corporatiewoningen, maar komt er niet juist enorme concurrentie voor institutionele beleggers en voor mensen die willen bouwen voor de private huurmarkt doordat er wordt gebouwd met aflossingsvrije hypotheeken? Die stuwens immers de koopkracht van kopers op, terwijl zij eigenlijk iets op de huurmarkt zouden moeten vinden.

Mevrouw De Boer (VVD):

De prijzen zijn door iets heel anders gestegen. Daarnaast vindt nog onderzoek plaats, maar dit komt volgens mij doordat er te weinig in Nederland is bijgebouwd. Eerlijk gezegd vind ik dat u die dingen uit elkaar moet halen; woningbezit, eigendom van woningen, is iets heel anders dan huur.

De heer Monasch (PvdA):

Ik constateer dat mevrouw De Boer een beetje ongemakkelijk is met deze vraag. Ze draait er namelijk steeds maar weer omheen. Feit is dat een aflossingsvrije hypotheek niets anders is dan huren van de bank. Bent u dat met mij eens of niet?

Mevrouw De Boer (VVD):

De heer Monasch heeft blijkbaar niet goed geluisterd. Ik vind eigendom van een woning iets volstrekt anders dan het huren van een woning. Het is niet hetzelfde. Een woneigenaar huurt niet van de bank!

Mevrouw Karabulut (SP):

Mevrouw De Boer was bijna net zo verontwaardigd als de meeste Kamerleden over het Vestia-debacle. Daarvoor was er elders overigens ook al sprake van gepruts en gegok met maatschappelijk kapitaal. Mevrouw De Boer wijst op de commissie die de minister heeft ingesteld, maar

De Boer

wat stelt zij eigenlijk zelf voor om dit soort problemen in de toekomst te voorkomen?

Mevrouw De Boer (VVD):

Er lopen twee onderzoeken: een forensisch onderzoek naar de gang van zaken bij Vestia en een onderzoek van een door de minister ingestelde commissie naar integriteit en financieel toezicht bij woningcorporaties. De uitkomsten van die onderzoeken wacht ik af. Verder heeft de minister in het algemeen overleg aangegeven dat wij op basis van die uitkomsten de wetgeving kunnen aanpassen. Ik geef de minister ten slotte in dit debat al mee dat wij onze bedenkingen hebben bij het bewaken van de integriteit van bestuurders van woningcorporaties. Hoe zou je dat moeten doen? Het blijft tenslotte mensenwerk.

Mevrouw Karabulut (SP):

Dit speelt natuurlijk al jaren. Ik stel mevrouw De Boer dan ook voor om mijn voorstel te steunen om duidelijke criteria voor financiële transacties in de wet op te nemen. Daarmee verbieden wij in wezen wij gokken en speculeren. Als van de criteria wordt afgeweken, moet de minister in mijn voorstel daarover vooraf worden geïnformeerd, zodat wij niet net als nu iedere keer achteraf moeten optreden. Op dit moment moeten wij het inderdaad louter en alleen hebben van de integriteit van bestuurders. Er zijn heel veel bestuurders die het goed hebben gedaan, maar er zijn helaas te veel bestuurders die het de afgelopen jaren slecht hebben gedaan.

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik wil toch wachten op de uitkomsten van de lopende onderzoeken, want die wil ik mee kunnen nemen. Verder wordt een en ander uitgewerkt in een AMvB. Het kan natuurlijk zijn dat mevrouw Karabulut daaraan iets toe te voegen heeft. Ik zal haar amendement met belangstelling lezen. Ten slotte heb ik de minister de concrete vraag gesteld of wij wantoestanden als die bij Vestia kunnen voorkomen. Misschien moet ik het wel in een motie neerleggen, want het kan natuurlijk niet zo zijn dat Vestia 5 mld. aan langlopende schulden afdekt met 20 mld. aan beleggingen in derivaten. Die 15 mld. is pure speculatie en dergelijke speculatie moeten wij zeker voorkomen, eventueel door het via een AMvB onmogelijk te maken.

Mevrouw Karabulut (SP):

Zoiets belangrijks moet je niet bij AMvB regelen. De grondslag daarvoor moet gewoon in de wet worden opgenomen. Waarom zouden wij overigens wachten? Mevrouw De Boer zegt immers zelf dat er is gespeculeerd en dat dit niet moet kunnen. Dat kunnen wij toch gewoon in deze wet regelen? Wij kunnen in ieder geval een aanzet daartoe geven.

Mevrouw De Boer (VVD):

Mevrouw Karabulut is niet concreet. Zij zegt alleen maar dat er criteria moeten worden geformuleerd om het in de toekomst te voorkomen. Zij vindt mij daarbij aan haar zijde, want eigenlijk staat dat nu ook al in de wet. Ik constateer dus dat mevrouw Karabulut geen concrete voorstellen doet. Ik kom wel met een concreet voorstel. Als een investering in derivaten het af te dekken bedrag ver te boven gaat, is dat pure speculatie. Wij hebben allemaal gezien welke risico's Vestia heeft gelopen en dat wil ik in de toekomst voorkomen. Vandaar mijn concrete voorstel om het mee te nemen in de uitwerking van de AMvB.

□

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Voorzitter. Wij bespreken vandaag de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, een wetsvoorstel dat al langer op de agenda staat. Het wetsvoorstel heeft meerdere gedaanten gekend en er zijn vijf ministers verantwoordelijk voor geweest. Door alle discussies over het toezicht bij corporaties, is dit wetsvoorstel plotseling weer hoog op de agenda komen te staan. De enquête hierover zal ongetwijfeld weer tot aanpassingen in de wet leiden. De aanscherpingen die dit voorstel met zich meebrengt kunnen echter nu vast worden doorgevoerd. Dat betekent niet dat wij dit voorstel met een simpele hamerslag kunnen aannemen. Er is namelijk nog wel wat te verbeteren. De fractie van GroenLinks stelt een drietal zaken aan de orde: de zeggenschap van huurders, de scheiding DE-AB/niet-DEAB en het toezicht.

GroenLinks is groot voorstander van het vergroten van de zeggenschap van huurders. Huurders kennen hun buurten en weten wat ze willen. Door huurders meer eigen regie te geven over hun woning en de omgeving van hun woning vergroot je hun participatie in en betrokkenheid bij de wijk. Dat leidt weer tot versterking van de sociale cohesie in een wijk. Zowel vanuit democratisch als vanuit volkshuisvestelijk perspectief is het dus van belang om de zeggenschap van huurders te vergroten. Door het goed te regelen in de wet kan een stevige countervailing power worden gecreëerd.

De GroenLinksfractie was dan ook woedend toen de voorganger van deze minister als donderslag bij heldere hemel besloot om het wetsvoorstel tot initiatiefrecht voor huurders in te trekken. Het wetsvoorstel hield in dat de huurder of een collectief van huurders aan de verhuurder een redelijk voorstel tot woningverbetering kon doen, waarna de verhuurder verplicht werd om de verbeteringen aan te brengen op basis van een redelijke huurverhoging. In de wet werd een aantal criteria genoemd volgens welke het voorstel in ieder geval niet redelijk zou zijn, zoals bouwkundige bezwaren, strijdigheid met overheidsvoorschriften, aantasting van de waarde dan wel de verhuurbaarheid van een woning en de weigering van een huurder om een redelijke huurverhoging te betalen. Het voorstel was al nagenoeg af. Het ligt vast nog ergens op de plank. Het gevoel van urgentie om de positie van huurders te versterken is na alle perikelen van de afgelopen tijd slechts groter geworden. De GroenLinks-fractie wil daarom graag dat het initiatiefrecht voor huurders alsnog wordt ingevoerd. Zij werkt aan een amendement op dit punt.

Naast het initiatiefrecht voor huurders zijn er meer zaken die de zeggenschap van huurders ten goede komen. In dit voorstel wordt daartoe al een aantal verbeteringen aangebracht. Zo hebben huurdersorganisaties, afhankelijk van de grootte van de raad van toezicht, recht op het bindend voordragen van een of meer commissarissen. Ook krijgen ze het recht van enquête, een extra instrument om wanbeleid te signaleren en te bewerkstelligen dat waar nodig wordt ingegrepen. Dat zijn beide verbeteringen. Inzake het overlegrecht is een versterking mogelijk. GroenLinks zou graag zien dat huurders een volwaardige partij zijn in het overleg tussen gemeenten en corporaties over prestatieafspraken; dit om te voorkomen dat huurders de dupe worden van plannen waarvoor de rekening bij hen komt te liggen. Ook hierover werkt mijn fractie aan een amendement.

Voortman

Het volgende punt waarover ik zal spreken is het onderscheid tussen diensten die van economische algemeen belang zijn en diensten waarvoor dat niet geldt. Corporaties hebben een aantal taken. De eerste taak is natuurlijk de huisvesting van mensen die dat niet op eigen kracht kunnen. GroenLinks denkt dan vooral aan mensen met lagere inkomens en mensen met specifieke woonbehoeften vanwege bijvoorbeeld een lichamelijke beperking. In deze woningmarkt kan echter ook aan middeninkomens worden gedacht. Ook voor hen zijn in bepaalde regio's alternatieven voor sociale huisvesting vaak niet binnen handbereik. De debatten hierover hebben wij al heel vaak gevoerd en zullen wij, vrees ik, nog wel even blijven voeren. De GroenLinks-fractie zal de minister houden aan haar toezegging dat zij met "Brussel" gaat praten over de inkomensgrens uit de EU-beschikking. Die moet omhoog om de woningmarkt lucht te geven.

Naast de huisvestingstaak hebben corporaties ook een belangrijke maatschappelijke taak als het gaat om de bouw van maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidscentra en scholen. Strikt genomen kunnen commerciële partijen dit ook oppakken maar vanwege het beperkte rendement zullen zij dat niet gauw doen. Wij kennen allemaal voorbeelden van zaken die de markt doodleuk laat liggen en die niet zouden zijn gedaan als corporaties ze niet zouden oppakken, met alle negatieve gevolgen van dien voor bijvoorbeeld krachtwijken of juist wijken in krimpgebieden. Het is daarom cruciaal om de taken van corporaties niet achteloos te versmallen tot het slechts huisvesten van lage inkomens. Corporaties dragen een brede zorg voor het wonen. Daaronder vallen ook zaken die bijdragen aan de leefbaarheid van woonomgevingen. Op het moment dat de taken van corporaties te zeer worden versmald, zullen veel voorzieningen niet meer van de grond komen. Denk bijvoorbeeld aan goedkopere koopwoningen, aan duurdere huurwoningen, aan zorgcomplexen, aan monumentale gebouwen of aan combinaties van voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan de renovatie van een winkelcentrum, waar vervolgens een gezondheidscentrum in komt en waar ouderenwoningen bovenop worden gebouwd. Dat corporaties dit doen en dat zij in de gelegenheid gesteld worden om dit te blijven doen, is belangrijk voor alle bewoners van een wijk, ook voor hen die niet via de corporatie huren. Corporaties vormen hiermee een belangrijke partner voor wijkbewoners, gemeenten, zorgaanbieders en allerlei andere partijen. GroenLinks hecht eraan dat dit mogelijk blijft. Getto's kennen wij niet in Nederland, en dat is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de niet-aflatende inzet van corporaties in wijken en dorpen van ons land. Graag hoor ik van de minister hoe zij hierin staat. Wat valt er voor haar allemaal onder de brede zorg voor het wonen?

Het wetsvoorstel levert een probleem op voor de gemengde projecten. Voorgesteld wordt, bij AMvB 10% als maximum voor verhuur aan andere dan niet-winstbeoogende instellingen mogelijk te maken. Veel mooie projecten zouden dan niet meer gerealiseerd kunnen worden. GroenLinks stelt daarom voor, het percentage van 10 te verhogen naar 33,3, zoals nu het geval is. Wij kunnen hierover natuurlijk een motie indienen, maar het zou mooier zijn als de minister ons hierin gewoon tegemoet kwam.

Wat beogen wij precies te bereiken met de administratieve scheiding van DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten? Is dit hetzelfde als de scheiding tussen een nutsbank en een zakenbank? Met andere woorden: is het een

scheiding om te voorkomen dat onverstandige beslissingen in het commerciële segment ten koste gaan van het niet-commerciële segment, en dus van huurders? Is met dit wetsvoorstel gegarandeerd dat deze scheiding voorkomt dat huurders de dupe worden van onverstandige, megalomane projecten? Als dat volledig zeker is, zou de investering in de administratieve scheiding wel de moeite waard kunnen zijn, maar als het niet volledig zeker is, zou het ook wel eens zonde kunnen zijn van de kosten en van de extra bureaucratie die dit oplevert. Graag krijg ik hierop een reactie. Sowieso mag een administratieve scheiding niet tot nadelige gevolgen leiden. GroenLinks heeft de indruk dat dit bij kleinere corporaties wel het geval zou kunnen zijn. Op grond van de Mededingingswet zou een vrijstelling van 40 mln. omzet gelden, maar deze wordt met dit wetsvoorstel buiten werking gesteld, omdat er dan heel veel corporaties onder zouden vallen. De minister denkt in plaats daarvan aan een andere norm voor vrijstelling, namelijk minder dan 1000 woningen, maximaal 5% niet-DAEB-activiteiten en geen dochters. Deze vrijstelling stelt echter in de praktijk niets voor, omdat bijna geen enkele corporatie eronder valt. Is de minister bereid om de vereiste met betrekking tot het aantal woningen te verhogen naar 2000, of zou het anders mogelijk zijn om de vereisten als niet-cumulatief te zien? Dan zouden veel kleinere corporaties volgens ons al geholpen zijn. Wij horen graag van de minister waar er ruimte zit en overwegen een amendement.

Dan kom ik nu op het toezicht. Wij komen hierover de komende jaren nog veel vaker te spreken, maar wat dit voorstel regelt ten aanzien van het toezicht, doet onwettelijk aan. Je kunt merken dat het voorstel dateert van voor de perikelen bij Vestia. Ik zou de minister willen uitnodigen om in het licht van de recente ontwikkelingen haar visie op toezicht en haar verantwoordelijkheid uiteen te zetten. De Raad van State is in zijn algemeenheid kritisch over het voorstel, maar is nog kritischer over de voorstellen met betrekking tot het toezicht. Mijn eerste gedachte was: heeft de Raad van State iets tegen toezicht? Maar als je beter kijkt, zie je dat het probleem vooral zit in de manier waarop het toezicht is weergegeven. Het is zo vaag opgeschreven, dat de Raad van State niet veel anders rest dan daar kritiek op te hebben. Het voorgestelde toezicht stelt namelijk maar weinig voor. Ik ga in op twee punten: de autoriteit en gemeentelijke sturingsmogelijkheden.

De minister stelt voor, een autoriteit in te stellen die toezicht houdt. De Raad van State is hierover uitermate negatief, omdat het in de vorm van een zelfstandig bestuursorgaan wordt weergegeven. Dat is niet democratisch gelegitimeerd. Er zou dan een dubbeling zijn met het toezicht van de minister. Een zelfstandig bestuursorgaan zet je naar de mening van de Raad van State op als er sprake is van verzet met ministeriële betrokkenheid. Dat is hierbij niet het geval. Integendeel, een sterkere ministeriële verantwoordelijkheid met parlementaire controle is op zijn plaats. De minister luistert deels naar de Raad van State door het Centraal Fonds Volkshuisvesting te handhaven en verantwoordelijk te houden voor project- en saneringssteun, en de autoriteit voor het toezicht. Maar waarom niet helemaal onder ministeriële verantwoordelijkheid? Juist de ontwikkelingen van de afgelopen tijd, waarbij duidelijk werd hoe weinig invloed een minister eigenlijk heeft, zouden de keuze van de minister om het toezicht naar zich toe te halen, rechtvaardigen. De minister geeft daarmee de Kamer ook de gelegenheid om

Voortman

goed controle uit te oefenen. Anders blijven we als Kamer steeds het nakijken houden. Graag krijg ik hierop een reactie.

De mogelijkheden voor gemeenten om te interveniëren worden met het voorstel nauwelijks uitgebreid. Het enige wat gemeenten kunnen doen is prestatieafspraken maken en hier en daar een convenant sluiten. De frustratie van veel gemeenten is nu juist dat zij vaak geen sturingsmogelijkheden hebben. GroenLinks wil graag dat gemeenten meer te zeggen krijgen over activiteiten van corporaties. Dat kan op een aantal manieren. Zo zou gemeenten de mogelijkheid kunnen worden geboden om iemand voor te dragen voor de raad van commissarissen. Een andere mogelijkheid zou zijn dat er bindende prestatieafspraken worden gemaakt met sanctiemogelijkheden. GroenLinks twijfelt nog welke sturingsmogelijkheid het best past bij de verschillende rollen die corporaties en gemeenten hebben. Maar dat er in ieder geval meer sturingsmogelijkheden voor gemeenten moeten komen lijkt ons duidelijk.

Als de minister in deze twee voorstellen niets ziet hoor ik graag welke middelen zij gemeenten dan wel in handen wil geven. Met de Raad van State is GroenLinks van mening dat het jammer is dat er geen VNG-standpunt over het voorstel ligt. De VNG gaf in 2009 aan, de tijd voor een reactie te kort te vinden, maar we zijn inmiddels drie jaar verder. Waarom niet alsnog een reactie gevraagd? Er was immers voldoende tijd.

Kortom, GroenLinks zal voor het voorstel stemmen omdat elke verbetering meegenomen is, maar tegelijkertijd wijst het voorstel ons er ook weer op hoe weinig aandacht er voor toezicht was totdat wij met een schok allemaal wakker werden geschud. Wij hopen dat er nu al het een en ander kan worden verbeterd. Anders zal dit terugkomen in volgende debatten.

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik zou van mevrouw Voortman willen weten wat het verschil is tussen het bouwen van winkelcentra, met commerciële woningen daarboven en commerciële activiteiten onderin aan de ene kant en een megalomaan project aan de andere kant. Zij wil niet dat corporaties megalomane projecten doen. Wat verstaat zij daar precies onder?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Wij hebben hier verschillende incidenten besproken. Er was bijvoorbeeld het gedoe met een boot in Rotterdam. Dat zijn zaken waarmee veel kosten zijn gemoeid en die vervolgens leiden tot een financiële strop. Dat moet je niet willen. Maar van een winkelcentrum met daarin een gezondheidscentrum en daarboven ouderenwoningen, zeg ik dat het een grijs gebied is. Als de markt het niet op pakt, zou ik graag zien dat corporaties in de gelegenheid blijven om dat wel te kunnen doen.

Mevrouw De Boer (VVD):

Het omgekeerde is eerlijk gezegd ook waar omdat corporaties het altijd goedkoper kunnen doen. Daardoor voert de markt het momenteel niet uit. Maar ik zou nog steeds willen weten of alleen die boot onder de megalomane projecten valt in de definitie van mevrouw Voortman. Of denkt zij daarbij nog aan andere dingen?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik denk aan grote commerciële zaken met een groot financieel risico die er vervolgens toe kunnen leiden dat het

niet-commerciële gebied tot problemen leidt. Dat zijn de criteria waaraan je moet voldoen. Wij moeten niet op basis van specifieke incidenten kijken. Ik heb dit als willekeurig voorbeeld genoemd.

De voorzitter:

De laatste maal, mevrouw De Boer.

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik constateer dat een winkelcentrum met een commercieel gezondheidscentrum met woningen daarboven, een groot project, hier dus niet onder valt. Dit zijn allemaal commerciële activiteiten binnen één project. Zij vallen hier dus in de definitie van mevrouw Voortman niet onder. Dus zij zouden ook onder de diensten van algemeen economisch belang moeten vallen?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik heb het voorstel gedaan dat wij dat percentage verhogen van 10 naar 33,3. Ik vind het trouwens wel interessant dat de VVD nu opeens zegt dat een zorgcentrum niet zou mogen, want ik begrijp net nu juist dat daarvoor een uitzondering werd gemaakt. Dus blijkbaar heeft de VVD ook nog niet een duidelijk beeld van wat zij nu eigenlijk wil.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Voorzitter. Wij bespreken vandaag een heel technisch maar ook belangrijk wetsvoorstel. Het gaat om de vraag welke taken woningcorporaties hebben en hoe wij dit goed afbakenen in verband met de Europese staatssteunregels. Uiteindelijk raakt dit de huurder.

In hoeverre mag hij bijvoorbeeld meepraten over het onderhoud van zijn huis? Het raakt ook de potentiële huurder. Komt hij in aanmerking voor een nieuwe sociale huurwoning of is zijn inkomen daarvoor te hoog?

Voordat ik inga op het wetsvoorstel wil ik de minister bedanken voor de zeer uitgebreide nota van wijziging die zij naar de Kamer heeft gestuurd. Er is serieus gekeken naar allerlei vragen uit de Kamer. De ChristenUnie steunt dan ook de aanscherpingen uit de nota van wijziging die onder meer regelen hoe corporaties kunnen splitsen en dat de Financiële Autoriteit woningcorporaties meer sanctiebevoegdheden krijgt, zoals het geven van een last onder dwangsom en de aanwijzingsbevoegdheid. Ook is artikel 37 over het accountantsverslag aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de fracties van de ChristenUnie en het CDA, waarvoor onze dank.

Voor de ChristenUnie staan bij dit wetsvoorstel vier zaken centraal. Ten eerste moeten corporatiewoningen toegankelijk zijn voor de doelgroep. Mensen die niet op andere wijze in huisvesting kunnen voorzien, moeten terecht kunnen in een sociale huurwoning. Ten tweede zijn corporaties maatschappelijke ondernemingen. Dat betekent dat zij een hechte relatie met een lokale overheid moeten hebben. De corporaties bedienen een regionale woningmarkt en moeten goed samenwerken met de gemeenten in hun werkgebied. Ten derde moeten corporaties weer terug naar hun roots. Ze zijn vaak opgericht door huurders, maar bij sommige corporaties is het ondernemen belangrijker geworden dan het maatschappelijke, met Vestia als recent dieptepunt. Ten vierde is er goed toezicht op de financiële handel en wandel van corporaties nodig. Risico's moeten worden beperkt. Corporaties moeten niet

Ortega-Martijn

voor bank spelen. Goed toezicht, zowel intern als extern, is dan ook noodzakelijk.

In het wetsvoorstel ligt de nadruk vooral op dit laatste punt, terwijl volgens de ChristenUnie ook de relatie tussen verhuurders en huurders moet worden verbeterd, zowel de huurders als collectief als de individuele huurder. Welke visie heeft de minister hierop?

Aanleiding voor het wetsvoorstel zijn de regels van de EU over het scheiden van de commerciële activiteiten van corporaties en de sociale volkshuisvesting en maatschappelijke activiteiten van corporaties, de zogenaamde diensten van algemeen economisch belang, kortweg DAEB. Aan dit onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB is de eis gekoppeld dat sociale huurwoningen voor 90% moeten worden toegewezen aan inkomens onder € 34.085. Wij hebben al verschillende keren over deze grens gesproken. Voor de ChristenUnie had hij wat hoger mogen liggen. Immers, zeker in de huidige woningmarkt vallen inkomens vlak boven € 34.085 tussen wal en schip. Wij wachten de resultaten af van de besprekingen van de minister in Brussel om de grens toch te verhogen. De minister biedt in het wetsvoorstel een handreiking door de mogelijkheid om woningen te verschuiven van DAEB naar niet-DAEB, zodat er meer woningen beschikbaar komen voor de middeninkomens. De ChristenUnie had liever een integrale herziening van de woningmarkt gezien. Wij willen in ieder geval voorkomen dat de inkomensgrens zonder tussenkomst van de Kamer wordt verlaagd. Ik heb hiertoe een amendement in voorbereiding. Volgens dit amendement wordt de grens vastgelegd in de wet, uiteraard inclusief indexatie. Ik verneem graag een reactie van de minister hierop.

In het wetsvoorstel wordt geregeld wat DAEB en niet-DAEB is. Op zich verandert er niet zo veel ten opzichte van de huidige situatie. Over de uitvoerbaarheid heeft de ChristenUnie echter toch wat vragen. Neem een huisartsenpraktijk. Volgens Europa is een huisartsenpraktijk niet-DAEB. De praktijk mag echter wel binnen het maatschappelijke vastgoed vallen, mits niet meer dan 10% van de vloeroppervlakte ingenomen wordt. Is de 10%-grens voor dit soort functies niet te beperkt? Hoe moet ik dit zien als er sprake is van een gemeenschappelijke ruimte binnen maatschappelijk vastgoed, gebruikt door zowel commerciële partijen als door openbare instellingen en niet-gouvernementele organisaties?

Corporaties moeten DAEB- en niet-DAEB-activiteiten ook administratief scheiden. De minister maakt een uitzondering voor kleine corporaties met minder dan 1000 woningen. De ChristenUnie vraagt haar deze grens nader te onderbouwen. In de Mededingingswet geldt een grens van 40 mln. Naar ik begrijp, wijkt de minister hiervan af omdat anders 75% van de corporaties geen administratieve scheiding zal hoeven door te voeren. De ChristenUnie wil echter onnodige hoge lasten voor corporaties voorkomen. Waarom heeft de minister de grens niet wat hoger gelegd, bijvoorbeeld bij 2000 woningen?

Ik kom bij mijn volgende punt: de rol van gemeenten. Voor corporaties is het van belang om te weten welk beleid de gemeenten ten aanzien van volkshuisvesting voeren. Volgens artikel 44 moeten corporaties daarom jaarlijks overleggen met de gemeenten. Dit is echter niet verplicht als er geen gemeentelijk beleid op papier staat. De ChristenUnie vindt lokale binding van belang en meent daarom dat iedere gemeente een woonvisie moet hebben en dat er jaarlijks overleg moet zijn met de corporaties die actief zijn in een gemeente. Ik heb hiervoor amende-

ment-Ortega-Martijn op stuk nr. 13 ingediend. Hoe de gemeente de woonvisie invult behoort tot haar autonomie. We mogen wel van gemeenten vragen in ieder geval enkele uitgangspunten op te stellen.

In amendement-Ortega-Martijn op stuk nr. 9 stel ik voor de verhouding tussen corporaties en gemeenten te verduidelijken. Er is namelijk een verschil tussen de taken op het gebied van volkshuisvesting en andere taken. Tevens stel ik in dit amendement voor de projectsteun te beperken tot de volkshuisvestingstaak. In de praktijk wordt projectsteun nauwelijks ingezet omdat corporaties onderling tot oplossingen komen of fuseren. Er is natuurlijk ook nog de achtervang als het fout gaat. Door de projectsteun te beperken tot de volkshuisvesting kan het landelijke potje met geld dat hiervoor beschikbaar is, worden beperkt. Ik vraag een reactie van de minister op dit punt.

Ik ga over naar het werkgebied van de corporaties. Volgens de minister biedt het wetsvoorstel voldoende waarborgen voor de lokale binding van toegelaten instellingen. Toch heeft mijn fractie grote vragen bij de trend dat door fusies, maar ook door uitbreiding van het werkgebied, landelijk opererende organisaties ontstaan. Aan een steeds grotere schaal van opereren en verspreiding van activiteiten over het land zijn risico's verbonden. Ik hoef alleen maar naar de Vestia-affaire te verwijzen. Mijn fractie vindt het verstandig als uitgangspunt te nemen dat toegelaten instellingen hun werkgebied beperkt houden tot een samenhangende woningmarktregeling. Ik heb een amendement in voorbereiding waarin wordt geregeld dat voor het opereren buiten de eigen regio toestemming van de minister nodig is.

Ik kom op mijn derde punt, de positie van de huurders. In de Wet op het overleg huurders verhuurder is opgenomen dat huurdersorganisaties het recht hebben op informatie, overleg en advies met betrekking tot onder meer het aan- en verkoopbeleid van de verhuurder. Ook moeten de verhuurders overleggen met de huurdersorganisaties over de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar. Hiermee ligt echter nog niet de procedure vast voor de betrokkenheid van huurdersorganisaties wanneer corporaties het werkgebied daadwerkelijk willen uitbreiden. Ik overweeg een amendement in te dienen waarin expliciet wordt geregeld dat huurdersorganisaties in een dergelijk geval om een zienswijze moet worden gevraagd. Ik vraag hierop een reactie van de minister.

In de nota naar aanleiding van het verslag stelt de minister dat zij dit een grote administratieve last vindt, zonder dit te onderbouwen. Wel zal het lastig zijn voor toegelaten instellingen die al in veel gemeenten werkzaam zijn. De vraag is of de enorme schaal die een paar corporaties hebben, wel zo wenselijk is. Terecht stelt de minister dat de belangen van de huurdersorganisatie niet overeen hoeven te komen met de belangen van de gemeenten. Van de gemeenten mag wel worden verwacht dat deze belangen worden afgewogen. Ik vraag de minister dit verder toe te lichten.

In amendement-Ortega-Martijn op stuk nr. 11 wordt geregeld dat huurdersorganisaties, als zij aanwezig zijn, ook bij toelating van een instelling een zienswijze hebben. In mijn eerder genoemde amendement op stuk nr. 13 over de verplichte woonvisie regel ik ook een betrokkenheid van huurdersorganisaties bij het opstellen van de gemeentelijke woonvisie. Het is mooi dat in artikel 43, lid 2 van het wetsvoorstel is geregeld dat overleg plaatsvindt tussen de corporatie en de huurdersorganisaties over de voorgenomen werkzaamheden in de komende vijf jaar.

Ortega-Martijn

Huurders hebben al op basis van de Wet overleg huurders verhuurder adviesrecht op het bod dat een corporatie doet op de prestatieafspraken die met de gemeente worden gemaakt. Waarom worden huurdersorganisaties niet volwaardig partij gemaakt in deze prestatieafspraken? In dat geval wordt voorkomen dat de corporatie en de gemeente afspraken maken die wellicht in het belang zijn van de gemeente en de corporatie, maar waarvan de rekening bij de huurders komt te liggen. Er zijn helaas genoeg voorbeelden waarbij het taakveld van de corporaties in overleg met de gemeenten veel te ver is opgerekt. Dat gaat soms gepaard met grote verliezen ten koste van huurders, bijvoorbeeld bij Woonbron, Servatius en Rentre.

Een ultieme vorm van huurdersbetrokkenheid is het initiatiefrecht voor huurders. Er lag hiertoe een wetsvoorstel, dat de regering echter heeft ingetrokken. Daar heeft mevrouw Voortman al naar verwezen. Vorig jaar bleek in een AO dat de meerderheid van de Kamer hiervoor toch iets geregeld wil hebben. Waarom is de minister niet met een aangepast voorstel gekomen? Ik overweeg een amendement op dit punt in te dienen, maar ik heb gehoord dat mevrouw Voortman ook al met een amendement komt. Wij gaan dus kijken op welke manier wij dit in elkaar kunnen schuiven.

De ChristenUnie-fractie is blij dat in artikel 53 een fusietoets is opgenomen. Groter is niet altijd beter. Ik heb het amendement-Ortega-Martijn op stuk nr. 12 ingediend om de positie van de huurders in dit artikel nog wat aan te scherpen. Enkele bepalingen die waren voorzien in de Algemene Maatregel van Bestuur, bijvoorbeeld dat huurdersorganisaties zienswijzen kunnen geven, horen in de wet, zeker omdat het voor gemeenten ook op wetsniveau is geregeld.

De ChristenUnie-fractie is blij dat de verhuurders verplicht worden een reglement op te stellen over de betrokkenheid van bewoners bij sloop en andere ingrijpende maatregelen. In de motie-Deppla/Ortega-Martijn (31700-XVIII, nr. 34) vroeg ik echter om een lokaal handvest in de vorm van een contract met huurders. De minister kiest nu voor een reglement waar huurders over mogen meespreken. Een soort contract lijkt de ChristenUnie-fractie mooier, omdat het dan geen product is van de verhuurder, maar van verhuurders en huurders samen.

Omdat overleg over het reglement is geregeld en corporaties er in de praktijk zelf voor kunnen kiezen om het reglement de vorm van een contract te geven, vindt de ChristenUnie-fractie dat wij er zo snel mogelijk mee aan de gang moeten. Ik heb wel het amendement-Ortega-Martijn op stuk nr. 10 ingediend met een kleine aanscherping hierop. Ook de gemeente moet betrokken worden bij het opstellen van het reglement en bij Algemene Maatregel van Bestuur moeten nadere voorschriften worden gesteld. Zo staat in het wetsvoorstel nog niet het recht op een second opinion bij sloop, terwijl hier in de motie wel om wordt gevraagd. Dit kan met dit amendement geregeld worden in een AMvB.

Het toezicht. De affaire-Vestia heeft veel losgemaakt. De minister heeft daarom in artikel 55a, derde lid bij nota van wijziging geregeld dat toegelaten instellingen een reglement moeten opstellen over hun financiële beheer en over de grenzen waarbinnen de daaraan verbonden risico's aanvaardbaar zijn. In de Algemene Maatregel van Bestuur komen hierover voorschriften. In de hoofdlijnen die de minister ons heeft gestuurd, wordt aangegeven dat dit een heel lange lijst gaat worden. Er komen hierin ook

normen op basis van het nog te verschijnen advies van de commissie inzake kaderstelling en toezicht woningcorporaties. Hoort de kern van deze voorschriften uiteindelijk niet thuis in dit wetsvoorstel? Is het wenselijk dat hierin verschillen zijn tussen corporaties? Moeten er niet gewoon eenduidige landelijke regels komen? Graag krijg ik een reactie van de minister hierop, want ik overweeg een amendement hierover in te dienen.

Anders dan in enige andere sector staan alle woningcorporaties met elkaar borg voor de corporaties die het niet goed doen. Er is dus een grote wederzijdse afhankelijkheid. Die wederzijdse borgstelling vereist een hoge moraal van de bestuurders en interne toezichthouders, en een aantal fundamentele afspraken. Met het algemeen verbindend verklaren van de Governancecode Woningcorporaties wordt daarin voorzien. Het argument dat dit bij voorkeur aan de sector moet worden overgelaten, is niet meer houdbaar gezien de wederzijdse borgstelling en het feit dat een aantal corporaties zich willens en wetens distantiëert van de Governancecode Woningcorporaties. Waarom regelt de minister dit niet direct in de wet? Ik heb een amendement in voorbereiding waarmee wordt geregeld dat de handhaving van overeenkomsten die algemeen verbindend zijn verklaard, wordt belegd bij de nieuwe Financiële Autoriteit woningcorporaties. Dit hoort wat de ChristenUnie betreft niet thuis bij de sector zelf.

Ook het extern toezicht door de overheid kan volgens de ChristenUnie beter. De wederzijdse borgstelling moet zo stevig mogelijk zijn. Het voorstel voor onderlinge visitatie dat D66 heeft gedaan, spreekt de ChristenUnie daarom aan. Het CPB heeft een benchmark voorgesteld. De regering heeft hiervan afgezien omdat deze zou leiden tot een aanzienlijke lastenstijging voor de sector. Kan de minister deze stelling onderbouwen? Immers, een benchmark is in andere sectoren toch ook heel gebruikelijk, bijvoorbeeld bij drinkwaterbedrijven. Waarom kiest de minister ervoor, het toezicht zo te versnipperen tussen de financiële autoriteit en haar eigen ministerie? Ik heb begrepen dat er zelfs taken naar de minister gaan die nu al formeel bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting liggen, dat opgaat in de nieuwe autoriteit. Waarom kiest de minister niet voor één ongedeelde en sterke autoriteit waarin het totale externe toezicht wordt opgenomen en die stevige sanctiebevoegdheden heeft? Op deze manier kan het externe toezicht op een adequate, efficiënte en snelle manier worden toegepast en kan de minister zich richten op de hoofdlijnen van het beleid en het functioneren van het stelsel. Ook op dit punt overweeg ik een amendement.

De relatie tussen intern en extern toezicht is volgens de ChristenUnie te summier opgenomen in het wetsvoorstel. Als de externe toezichthouder in gesprek is met het bestuur van een corporatie, zou het goed zijn als de interne toezichthouder hierover actief wordt geïnformeerd, zodat de interne toezichthouder zo nodig kan ingrijpen. De ChristenUnie stelt daarom een gestructureerde relatie tussen het externe en het interne inzicht voor, waarbij een directe informatie-uitwisseling kan plaatsvinden. Dit zou kunnen in de vorm van een rechtstreekse papieren informatie-uitwisseling, maar ook in de vorm van een gesprek. De frequentie kan worden vastgesteld op basis van het presteren van een corporatie op de externe toezichtgebieden, zoals financiën, staatssteun, rechtmatigheid et cetera. Ik overweeg een amendement op dit punt.

Het wetsvoorstel borgt wat betreft het interne toezicht de onafhankelijkheid van de commissarissen. Waarom worden in artikel 30.4, lid d burgemeesters en wethou-

Ortega-Martijn

ders uitgesloten van deze functie? Dit is logisch als het gaat om een corporatie in het eigen werkgebied, maar niet noodzakelijk als het gaat om een corporatie aan de andere kant van het land. Ook op dit punt overweeg ik een amendement. Tevens vraag ik de minister om de maximale zittingstermijn van commissarissen uit de Governancecode Woningcorporaties over te nemen.

Mevrouw De Boer (VVD):

Waarom vindt mevrouw Ortega het misschien niet wenselijk dat burgemeesters en wethouders niet in de raad van toezicht van een woningcorporatie kunnen zitten?

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Zij hebben een bepaald belang. Bij een raad van commissarissen moet sprake zijn van neutraliteit en onafhankelijkheid. Het is niet in het voordeel van de raad als burge-meesters en wethouders daarin plaatsnemen.

Mevrouw De Boer (VVD):

Als een wethouder in een raad van toezicht zit, zou het zo kunnen dat hij zijn eigen gemeente voortrekt of dat hij investeringen naar voren haalt. Dat zou het belang kunnen zijn.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Wat is de vraag? Of is het een bevestiging?

Mevrouw De Boer (VVD):

Als ik meedenk met mevrouw Ortega, zou het zo kunnen zijn dat wethouders voorrang geven aan investeringen uit hun eigen gemeente.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Het heeft heel duidelijk te maken met de onafhankelijkheid in dezen.

De voorzitter:

Mevrouw Karabulut staat als volgende spreker op de lijst, maar in goed overleg hebben wij afgesproken dat de heer Van Bochove als laatste spreker voor de lunch het woord zal voeren.

□

De heer Van Bochove (CDA):

Voorzitter. Met alle respect voor de heer Monasch, moet ik constateren dat ik het jammer vind dat ik dit debat over de herziening van de Woningwet niet met zijn voorganger, de heer Depla, mag voeren. Vele jaren hebben wij samen opgetrokken om deze wet tot stand te brengen, maar het is ons beiden niet gelukt om bewindslieden zover te krijgen dat zij werkelijk een wetsvoorstel zouden doen. In 2002 liet minister Kamp het wetsvoorstel dat door zijn voorganger, minister Remkes, was gemaakt, op basis van het advies van de Raad van State in de prullenbak verdwijnen. Vervolgens werden wij geconfronteerd met ministers die volgens mij geen van allen hun termijn adequaat hebben uitgezeten. Ik moet minister Van der Laan er wel credit voor geven dat hij ervoor heeft gezorgd dat wij op 1 juli 2009 in ieder geval een debat op hoofdlijnen konden voeren over een uitgangspunt voor een wet. Gelukkig zijn wij vandaag in staat om in de plenaire zaal de eerste stap te zetten voor een herzieningswet. Ik dank de minister voor haar uitgebreide reactie in de nota naar aanleiding van het verslag en de daarbij meegestuurde

nota van wijziging. Veel van de punten die door de CDA-fractie naar voren zijn gebracht – andere fracties hebben natuurlijk ook punten naar voren gebracht, maar ik spreek namens de CDA-fractie – zijn opgepakt, mede in relatie tot de veranderde omstandigheden. Ik kom daar wellicht nog op terug.

Corporaties vervullen een belangrijke taak op het terrein van de volkshuisvesting. Zij beheren 2,4 miljoen wooneenheden en ander maatschappelijk vastgoed. Corporaties komen voort uit woningbouwverenigingen en behoren tot de emancipatiebeweging uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Het CDA voelt zich verwant aan die corporatiesector. Menige woningbouwvereniging baseerde zich op dezelfde bron als het CDA en zijn voorgangers. In het regeerakkoord – het is soms nodig om het te citeren – staat: "Een vrije woningmarkt is van belang maar met steun voor degenen die het nodig hebben. De woningcorporaties vervullen hierin een rol voor degenen die geen toegang hebben tot de koopmarkt en door investeringen van maatschappelijk belang. De sociale huursector wordt meer toegespitst op degenen die geen alternatieven hebben." Een corporatie is een maatschappelijke onderneming die met oog voor de belangen van de huurders op een toekomstbestendige wijze zorg draagt voor goede huisvesting. Daarbij gedragen het bestuur en het intern toezicht zich als goede rentmeesters. De organisatie is erop gericht om aanspreekbaar te zijn over de inzet en de investeringen en legt als direct betrokkene medeverantwoordelijkheid af aan de huurders en gemeenten voor een goed beheer van het maatschappelijk gebonden kapitaal. De corporatie is zuinig en doelmatig en opereert transparant, met name richting het interne en externe toezicht. Bestuurders en medewerkers spreken elkaar aan op het maximaliseren van het nut voor de huurder en de maatschappij en zijn kritisch op winstmaximalisatie of geldverspilling.

Het is goed om te lezen dat de minister in een reactie op het commentaar van de Gecombineerde Commissie Vennootschapsrecht, waarin de Nederlandse Orde van Advocaten en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie samenwerken, aangeeft bij deze herzieningswet aan te haken bij de voorstellen van het wetsvoorstel maatschappelijke ondernemingen. Het CDA waardeert het werk dat door corporaties wordt gedaan. Beheer van vastgoed en zorg voor goede duurzame huisvesting zijn en blijven van grote betekenis. Ook voor en in de toekomst is er een belangrijke taak voor corporaties. Hun voortbestaan is van betekenis. Om het voortbestaan van de corporaties en hun functioneren te waarborgen is een goede woonwet noodzakelijk.

Vandaag spreken wij over het wettelijk kader. Daarbij gaat het over het taakveld in samenhang met de uitdagingen in de toekomst, over het toezichtskader met daarbij de rolverdeling tussen de nieuw op te richten woonautoriteit en de minister, over de participatie van belanghebbenden met daarbij een belangrijke rol voor huurders en tot slot over de mededinging met daarbij een rol voor de Europese Commissie en de activiteiten die de corporatie als onderneming specifiek in het kader van diensten van algemeen economisch belang uitvoert. Dat zijn diensten in het belang van de sociale volkshuisvesting, waarvoor staatssteun mogelijk is.

Ik merk het volgende op over het taakveld en de uitdagingen in de toekomst. Hierbij denkt de CDA-fractie met name aan de omvangrijke herstructureringsopgave in wijken. Bij de woningmarkt denken wij meestal het eerst aan

nieuwbouwwoningen en nieuwbouwwijken. Woningcorporaties beschikken echter over veel voorraad uit het verleden. Die voorraad moet goed worden beheerd, vooral voordat die verslonst en de leefbaarheid achteruit holt. De woningvoorraad is na de Tweede Wereldoorlog in verschillende fasen sterk uitgebreid. Te denken valt aan de typische portiekflats uit de jaren vijftig, de hoge flatgebouwen van het type-Le Corbusier of het type-Bijlmermeer uit de jaren zestig of aan de bloemkoolwijken uit de jaren zeventig. Veel van deze woningen zijn toe aan groot onderhoud. Omdat een groot deel tot het bezit van woningcorporaties behoort, staan zij de komende jaren voor grote inspanningen per wijk om te investeren in leefbaarheid en woongenot.

Een groot aantal woningen kan worden verduurzaamd, maar een deel zal moeten worden gesloopt en herbouwd. Voor de krimpgebieden geldt min of meer hetzelfde. Ook daar is de woningvoorraad in het verleden uitgebreid om de vraag van babyboomers op te vangen. Nu staan veel woningcorporaties voor de uitdaging om de voorraad aan te passen aan de bevolkingsontwikkeling. Zowel in krimpgebieden als in steden moet veel in woonkwaliteit, in leefbaarheid en waar mogelijk in maatschappelijk vastgoed worden geïnvesteerd. Juist het revolverend karakter van het bewezen concept "woningcorporatie" biedt voor de toekomst de beste garantie dat wij hierin slagen.

Vanuit de mens- en maatschappijvisie van het CDA gaan het elkaar aanspreken en de persoonlijke verantwoording richting de medemens boven plichtmatige controles of centralistische verantwoordingsprocedures. Juist de frauduleuze bestuurder kent als beste de weg naar de regelkrochten en ontwikkelt makkelijker zijn duistere praktijken door samen te spannen met zijn directe controleur of toezichthouder. Het kader moet daarom uitblinken in transparantie. Op elk niveau moet countervailing power worden georganiseerd; macht die verantwoording aflegt aan zijn tegenmacht. De vraag is nu hoe de wetgever de juiste normen en spelregels vaststelt en belangen zodanig organiseert dat sprake is van checks-and-balances.

Het probleem is dat de nieuwe AMvB omvangrijker is dan het oude BBSH. Het CDA heeft echter altijd gezegd dat het BBSH vanwege zijn complexiteit zou moeten worden opgeheven. De CDA-fractie vreest dat na enkele jaren niemand de AMvB nog kent, laat staan dat iemand nog volgens de bedoelingen daarvan uitvoert. Misschien zeg ik het wat gechargeerd, maar de afgelopen periode heeft bewezen dat wij alert moeten zijn. Wij willen van de minister weten hoe zij het overzicht houdt. Het kan niet zo zijn dat spelregels weer kunnen worden overtreden en dat dan slechts een waarschuwing volgt van de ambtenaren en het centraal fonds, de betrokken arbiters, met de minister als finaal scheidsgericht. Een duidelijke exit voor betrokken bestuurders hoort hierbij, zoals ook verwoord in het advies van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid over maatschappelijke dienstverlening. Vindt de minister dat dit in het huidige voorstel goed genoeg is geregeld of moeten wij dit element versterken naar aanleiding van het gedoe met Vestia, bijvoorbeeld door het wetsvoorstel te amenderen? Ik wacht de reactie van de minister op die vraag af.

Ik ga verder met de positie van de autoriteit. Hoe zorgen wij ervoor dat autoriteiten zich niet afwenden en naar elkaar wijzen omdat taken en verantwoordelijkheden niet helder zijn geformuleerd? Ook is er het zogenaamde Wel-linkprobleem, namelijk: het handhaven van een maatregel moet tot het uiterste beperkt blijven om het middel

niet bot te laten worden, terwijl alleen blaffen zonder bijten tot laksheid leidt. In het verslag heeft de CDA-fractie aangegeven dat de handhaving in één enkele autoriteit moet worden georganiseerd. Het financiële toezicht en het volkshuisvestingstoezicht moeten in één hand zijn. De minister schrijft dat juist bij de volkshuisvesting de ministeriële verantwoordelijkheid voor wonen een zodanige rol van betekenis speelt, dat op dat punt een scheiding tot stand moet worden gebracht om de ministeriële verantwoordelijkheid inhoud te kunnen geven. Dit acht zij noodzakelijk vanwege de democratische legitimatie richting het parlement. "Vice versa", zou ik daarbij willen zeggen. Hiermee volgt de minister het scherpe advies van de Raad van State. Wij hebben ons door het advies van de Raad van State en de reactie van de minister daarop laten overtuigen. Toch is het belangrijk om als medewetgever ervoor te waarschuwen dat politieke actualiteit en politieke wenselijkheden op basis van dagkoersen niet in het belang kunnen zijn van een goed volkshuisvestingsbeleid. Graag wil ik hierop een reactie van de minister.

Ik kom op de brede participatie. In het verslag hebben wij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor een brede participatie. De minister verwijst in de nota naar aanleiding van het verslag naar de Wet op het overleg huurders verhuurder, maar dat is voor de CDA-fractie niet voldoende. Het genereren van een stem voor een brede groep participanten kan tegenmacht genereren. De woningcorporatie is niet zomaar een onderneming, maar heeft een bewuste rol en taak binnen de samenleving. De fractie van het CDA wil daarom dat de Wet op het overleg huurders verhuurder wordt geïntegreerd in de herzieningswet die wij nu behandelen. Ik roep de minister op om een poging te ondernemen om dat voor 1 januari 2014 te laten gebeuren. Graag wil ik hierop een reactie.

Daarbij moet de participatie worden verbreed. Er zijn meer directbetrokkenen bij een goede uitvoering van het taakveld van de corporaties, vervat in het DAEB-deel met als eerste pijler sociale huisvesting en als tweede pijler maatschappelijke diensten met betrekking tot vastgoed en het zogenaamde niet-DAEB-deel. De stakeholders in de lokale samenleving moeten meer zeggenschap krijgen. Juist in de taakopvatting van de corporaties ligt consultatie van deze stakeholders besloten. De WRR heeft hier ook op gewezen. Bij het toezicht moet de raad van toezicht en/of de raad van commissarissen deze vormen van betrokkenheid meenemen in de beoordeling van het bestuur van de corporatie. Graag willen wij van de minister de toezegging dat zij hierop terugkomt in de agenda hedendaags burgerschap. De CDA-fractie benadrukt dat dit wetsvoorstel niet het eindpunt is. Ook wij blijven nadenken over de vraag hoe participatie van belanghebbenden kan worden versterkt als het gaat om het beleid van corporaties. Bij het debat over het hedendaags burgerschap zullen wij daar nadrukkelijk op terugkomen.

In de raad van toezicht zitten naar de opvatting van de CDA-fractie ook huurderscommissarissen. De motie-Dep-la moet wat ons betreft worden uitgevoerd. Ook is het van belang dat het profiel en de taakverdeling van de raad vooraf al duidelijk zijn. Is dit helder opgenomen in het wetsvoorstel of gaat de minister dit nog nadrukkelijker in de AMvB regelen?

Op één punt wil ik een opmerking van mevrouw Ortega nadrukkelijk onderstrepen. Zij vraagt zich namelijk af waarom bijvoorbeeld burgemeesters en/of wethouders niet in een raad van commissarissen kunnen zitten bij een corporatie die helemaal ligt buiten het gebied van de ge-

Van Bochove

meenten en buiten het werkgebied van corporaties die in die gemeenten actief zijn. Graag hoor ik het antwoord dat de minister op dat punt gaat geven.

Een andere betrokken partij is het gemeentebestuur. De minister schrijft dat zij geen wettelijke plicht van een woonvisie wil opnemen. Dat betekent op zijn minst een voortdurend overleg tussen gemeenten en woningbouwcorporaties. Toch is een woonvisie noodzakelijk als bijvoorbeeld bij een meningsverschil over investeringen de gemeente de arbitrage van de minister wil. Wij denken dat de gemeenteraad een duidelijkere rol kan en moet spelen bij de toekomstige woningbouwopgave. Als de gemeenteraad zelfbewust besluit om het gemeentebestuur kaders mee te geven – we leven immers in een dualistische periode – via een woonvisie, dan wordt recht gedaan aan de autonomie van de gemeente. De minister schrijft dat de gemeenteraad dat zelf moet beslissen en dat zij daar in het wetsvoorstel en in de AMvB geen verplichting over wil opnemen. Na ampele overwegingen begrijpen wij de reactie van de minister en kunnen wij hiermee instemmen.

Ik kom op het onderwerp verslaglegging. De minister hecht aan een transparante bedrijfsvoering en aan een cultuur waarin kritiek wordt geduld. Daarom willen wij dat periodieke doorlichting door collega's via een visitatie verplicht wordt voor elke corporatie, ongeacht of zij nu wel of niet lid is van de landelijke branchevereniging. Of corporaties daarbij corporaties moeten visiteren, zoals D66 stelt, of dat het huidige systeem moet worden gehandhaafd, daar hecht ik niet zozeer aan. Ik denk dat je het huidige systeem, dat zich inmiddels bewijst, niet onmiddellijk overboord moet gooien, maar wij vinden wel dat de verplichte visitatie er moet zijn. Op dat punt overwegen wij een amendement in te dienen.

De branchecode voor governance moet voor iedere woningcorporatie gaan gelden. In het wetsvoorstel en in de nota naar aanleiding van het verslag wordt het een en ander gezegd over verbindend verklaren, maar dat vindt de CDA-fractie te mager. Zij wil van de minister horen dat de governance voor elke corporatie verplicht zal zijn. Zo nodig overwegen wij om ook op dit punt een amendement in te dienen.

Mevrouw Berndsen (D66):

Wij bereiden voor deze verplichting een amendement voor. Misschien wil de heer Van Bochove dat amendement steunen.

De heer Van Bochove (CDA):

Ook wij hebben het Bureau Wetgeving gevraagd om op dat punt een amendement voor te bereiden. Misschien kunnen wij deze amendementen samenvoegen. Daar heb ik helemaal geen bezwaar tegen. Als wij op dit punt gelijke taal spreken, hoeven wij geen extra werk te doen.

Ik ga in op de fusietoets en op het defuseren. Door de fusiegolven van de afgelopen jaren zijn corporaties ontstaan die zo groot zijn dat zij niet meer in staat zijn om kritische geluiden van individuele bewoners te horen. Bestuurders lijken Oost-Indisch doof en walsen over vele buurtinitiatieven heen. De positie van de huurder moet worden versterkt. In voorgaande betogen heb ik al verwezen naar de burgerparticipatie en gezegd wat wij daarvan verwachten. Het is van belang dat ook maatschappelijke organisaties zoals woningbouwcorporaties door huurders, door de mensen die bij de woningbouwcorporatie betrokken zijn, kunnen worden aangesproken. Wij hopen

dat de minister in de aangekondigde nota daartoe de gewenste aanzetten geeft. Als wij op dat punt niet tevreden zijn, zullen wij zelf voorstellen doen.

De CDA-fractie vindt dat behalve fuseren ook defuseren makkelijk moet worden gemaakt. Wij wilden daarvoor een voorstel voorbereiden, maar de ambtenaren van de minister zeiden dat dit helemaal niet nodig was omdat artikel 334a van het Burgerlijk Wetboek daar voldoende duidelijk over is. In het Burgerlijk Wetboek wordt geregeld wat er in juridisch opzicht moet gebeuren om tot splitsing te kunnen overgaan. Daar is echter al een heleboel aan voorafgegaan. Wij willen van deze minister horen dat zij net als de CDA-fractie van mening is dat defuseren mogelijk moet zijn en dat dit op basis van initiatieven van huurders haalbaar moet worden gemaakt. Dat kan naar onze mening wellicht in een AMvB worden geregeld. Ik hoor graag de reactie van de minister op dit punt en haar reactie op mijn opmerking dat artikel 334a BW slechts techniek inhoudt, maar niet verwijst naar de doelstelling.

De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. Ik ga wel staan, maar ik aarzel met het stellen van mijn vraag omdat ik even wil wachten totdat de heer Van Bochove klaar is met zijn blokje over fusie. Daar gaat mijn vraag namelijk over.

De heer Van Bochove (CDA):

Ik ben nog niet helemaal klaar met het blokje over fusie, maar als ik de vraag eerst beantwoord, kan ik misschien een stuk tekst overslaan.

De heer Monasch (PvdA):

Het feit dat je tijdens een debat af en toe gaat staan, moet niet worden gezien als een voornemen om te interrumperen, voorzitter.

De voorzitter:

Ik reageerde pas toen het dreigend werd.

De heer Van Bochove (CDA):

Wij lokken graag uit.

De heer Monasch (PvdA):

Mijn vraag is als volgt. De minister stelt dat corporaties in Nederland een onbegrensd werkgebied mogen hebben; daarvoor is zelfs niet eens toestemming nodig van BZK. Deelt de heer Van Bochove die visie?

De heer Van Bochove (CDA):

Ik vind het van betekenis dat je corporaties vraagt om te investeren op plekken waar andere investeerders dat niet willen doen. Wij delen de visie dat je corporaties de ruimte laat om buiten het, door ons zo genoemde, werkgebied of buiten de plek die voor de toegelaten instelling is aangewezen, te opereren.

De heer Monasch (PvdA):

Dat leidt dan toch op termijn tot grootschalige corporaties? Je ziet ook vaak dat die corporaties in dat gebied vervolgens een andere corporatie gaan overnemen, want het is niet zonder reden dat zij dat wel kunnen en de wat kleinere corporaties niet. Is dat niet een onverstandige weg? Staat het ook niet haaks op de visie met betrekking tot de menselijke maat van het CDA?

Van Bochove

De heer **Van Bochove** (CDA):

Ik vind het vervelend om het op deze manier te moeten zeggen, maar uit mijn eigen bestuurspraktijk heb ik heel goede ervaringen met het verzoek aan een andere corporatie om een beperkte investering in je gemeente te doen zonder dat dat tot overname leidt. Nu, dertien jaar na dato, is dat nog steeds niet gebeurd en is iedereen tevreden. Met andere woorden, het feit dat corporaties een probleem oplossen op een plek waar de corporatie die een grootschalig bezit heeft, dat niet kan, hoeft helemaal nog niet tot een fusie te leiden.

De heer **Monasch** (PvdA):

Zou het dan niet veel verstandiger zijn als de corporatie die in dat kerngebied werkt, zo'n corporatie het verzoek doet om mede-investeerder te worden, maar dat de hoofdtak gewoon door die corporatie wordt gedaan?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Dat is een toegepaste vorm van werken waarbij de ene corporatie als het ware de investeerder is en de andere corporatie het beheer en de toewijzing doet. Dat is al helemaal niet abnormaal. Het gaat in dit geval erom dat een gemeentebestuur en corporaties op basis van heldere afspraken gewoon bepalen wat goed is op dat ogenblik. Je moet daarbij uitgaan van een gemeentebestuur dat ook een visie heeft op de wijze waarop het het volkshuisvestingsbeleid in zijn gemeente wil realiseren. Dat is inderdaad een voorwaarde, want een gemeentebestuur kan een krachtige partner zijn in het op de juiste manier vormgeven van de afspraken.

Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog. Ik was gebleven bij de fusietoets. In Engeland is het right to challenge vastgelegd. In businessjargon zou je kunnen spreken over een management buy-out. Wij vinden dat een groep initiatiefnemers samen met medewerkers de mogelijkheid moet hebben om een deel van die corporatie af te zonderen. Voorwaarde is dat ze zelf aantonen dat dat deel levensvatbaar is en bedrijfseconomisch kan opereren. Een andere optie die we zien om ervoor te zorgen dat deze megacorporaties rekening houden met het laagste buurt- en wijkniveau, is om de "holding" op te splitsen in lokaal autonoom opererende delen. De "holding" doet alleen de noodzakelijke gezamenlijke dienstverlening en werkzaamheden waarbij complexiteit deze expertise noodzakelijk maakt. Te denken valt aan een gezamenlijke financiële afdeling. Elk autonoom deel heeft zijn eigen toezichtraad en organiseert zijn eigen participatie. Het voordeel van een dergelijke opsplitsing is dat op een laag niveau ook toezichthouders opereren. Die vormen dan weer de kweekschool voor de commissarissen die al lerendeweg klaargestoomd kunnen worden voor de gezamenlijke raad van commissarissen van de "holding". Op die manier betrek je de huurders ook weer bij de raad van commissarissen van de "holding". We willen dat de minister nadrukkelijk kijkt naar deze opties en meer mogelijkheden om directe participatie te verkennen. De minister moet daar, wat ons betreft, in de Agenda burgerschap op terugkomen.

Woningcorporaties zijn onderdeel van de civil society waar we allemaal en specifiek de huurders mede-eigenaar van kunnen worden door participatie en betrokkenheid. Het belang van die participatie blijkt ook uit de wijkaanpak en de krimpbenadering. Wij willen daarnaast een verbetering van de overlegwet op dit punt. Wij hebben gezegd dat die overlegwet beter kan worden geïn-

tegreerd. Kan de minister een heldere toezegging op dit punt geven?

In het kader van innovatieve vormen en de krimpgebieden willen we ook wijzen op de aandacht voor experimenten. Ook in ander verband heeft de CDA-fractie een pleidooi gehouden om experimenten toe te staan om maatwerk te kunnen leveren. Het lijkt ons van belang om in te spelen op de noden die je in bepaalde wijken en mogelijk ook straks in krimpgebieden hebt, om die experimenteerimte te krijgen. Als onze analyse klopt, laat de wet dit op geen enkele manier toe. Hoe denkt de minister dat te gaan regelen of moeten we dat per amendement nog doen?

Ik kom te spreken over Europa en de mededinging. De Europese Commissie heeft Nederland opgedragen om een duidelijke scheiding te maken tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten bij corporaties. De minister moet met behulp van een autoriteit toezicht houden op deze scheiding. Dit wordt in deze wet vastgelegd. De sociaal-maatschappelijke diensten van woningcorporaties worden daarmee uitgezonderd van de Europese mededingingswetgeving, conform het Verdrag van Lissabon. Nederland voldoet hiermee ook aan de vier criteria van het Altmark-arrest. Is deze wet conform de nieuwe richtlijn aan de Europese Commissie voorgelegd? Is deze wet in overeenstemming met die nieuwe richtlijn?

Wat bedoelt de minister met het woord "marktconform". Tijdens de behandeling van de begroting hebben wij voor deze wijze van scheiding van moeder en dochter al verschillende voorzetsen gedaan. In het verslag zie ik daarvan sporen terug. De woningcorporaties met zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten kunnen flexibel opereren, ook gelet op de Europese beschikking en de inkomensgrens van € 33.000. Dit laat onverlet dat ik nog steeds in afwachting ben van een nieuwsgierig naar de resultaten van het gesprek dat de minister in Brussel zal voeren.

Is het mogelijk om niet-DAEB-activiteiten af te stoten en, zo ja, wanneer? Heeft de minister de zekerheid dat het rendement van de niet-DAEB-activiteiten terugstroomt naar de moeder die daarmee extra kan investeren in zogenaamde DAEB-activiteiten? Deze constructie van een juridische scheiding wordt opgelegd in de mededingingswetgeving van Brussel, maar hij kan naar de mening van de CDA-fractie ook zorgen voor flexibiliteit en gezonde marktomstandigheden. Er wordt niet langer oneerlijk geconcurrereerd en corporaties drukken andere beleggers niet weg door huurwoningen onder de marktprijs te verhuren aan middeninkomens.

Mededinging heeft echter ook enige betekenis voor de gemeenten in dat traject. Ik denk aan de grondpolitiek en de manier waarop gemeenten soms een verdeling tussen sociaal en niet-sociaal maken. Hoe zal de minister ervoor zorgen dat gemeenten op de hoogte worden gebracht van deze mededingingswetgeving en de plicht tot openbare procedures, opdat iedereen kan zien welk deel is bedoeld voor sociale huurwoningen?

Ik vraag nu aandacht voor de zorgactiviteit in DAEB of niet-DAEB. De minister schrijft dat er voldoende mogelijkheden zijn om projecten te starten, ook gelet op de noodzaak en de grote opgave om te voldoen aan de vraag naar seniorenwoningen en zorgwoningen. Betekent dit dat binnen DAEB de vergrijzing voldoende kan worden opgevangen? Blijven fusies tussen woningcorporaties en de zorg ook in de toekomst mogelijk? Staat de wet dit toe?

Van Bochove

Naast het formele administratieve deel is ook het fiscale deel van groot belang voor de investeringen van woningcorporaties. Hierbij staat een gelijk speelveld voorop. Voormalig staatssecretaris en minister Wijn heeft toegezegd dat de positie van woningcorporaties bij een stelselwijziging nog eens goed zal worden bekeken, mede in het licht van de Vpb-wetgeving. In de motie-Omtzigt wordt hiertoe ook opgeroepen. Hoe staat het met de fiscale status van de corporatie en de toezegging van staatssecretaris Wijn in dit verband? Kan de minister een schatting geven van de huurbescherming in de niet-DAEB-categorie? Vallen deze huurwoningen onder het gereguleerde huurbeleid? Is het niet logisch als huurders van een niet-DAEB-categorie ook instemmen met een contract dat kan mee ademen met het inkomen, een zogenaamd doorstroomcontract?

Wij zijn op een punt gekomen waarop de herziening van de Woningwet kan worden behandeld. Toen wij een pleidooi hielden voor een parlementaire enquête, hebben wij er ook nadrukkelijk voor gepleit om deze wet nu te behandelen omdat die een aantal elementen bevat die wij op korte termijn nodig hebben en moeten invoeren, ook voor het toezicht. De minister heeft nog een rapport van de commissie van wijzen aangekondigd. Op termijn zullen er ook resultaten van de parlementaire enquête beschikbaar komen. Deze gegevens en andere ontwikkelingen – ik verwijs bijvoorbeeld naar mijn opmerking over de overlegwet – zullen ongetwijfeld in de nabije toekomst leiden tot aanpassingen van deze herzieningswet, maar het is plezierig dat wij een eerste stap kunnen zetten. Mijn laatste vraag aan de minister: wanneer kunnen wij de AMvB tegemoet zien? Gezien de omvang ervan, lijkt mij dat er nog een uitgebreide parlementaire discussie noodzakelijk zal zijn.

De voorzitter:

Dat was een perfecte timing. Ik verzoek de leden om korte, heldere vragen te stellen; ik wil nu echt naar de middagpauze.

Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter. De heer Van Bochove heeft in zijn betoog duidelijk gemaakt dat hij de sociale volkshuisvesting een warm hart toedraagt. Wij delen dat standpunt. Vandaar dat ik vind dat de heer Van Bochove terecht zegt dat wij moeten zorgen voor een tegenmacht. Ik noem dat democratisering. Hij had het over de inspraak van huurders en de rol van gemeentebesturen. Wat stelt de heer Van Bochove op die punten eigenlijk concreet voor? Ik ben bijvoorbeeld een groot voorstander van het opnemen van de woonvisie in de wet, omwille van de democratische legitimiteit van de gemeentebesturen. En begrijp ik de heer Van Bochove goed dat hij wil dat huurders ook worden betrokken bij beleid en beheer, met een initiatiefrecht? Is hij met ons van mening dat wij dit in de wet moeten regelen?

De heer Van Bochove (CDA):

Dat waren een heleboel vragen in één keer. Ik zal ze proberen te beantwoorden. Over de verplichting tot een woonvisie het volgende. Ik denk dat iedere zichzelf respecterende gemeenteraad, mede in zijn kaderstellende taak ten opzichte van het college, heeft af te wegen of de gemeente wel of niet tot een woonvisie moet komen. Ook volgens de wet moet er in bepaalde situaties van een woonvisie sprake zijn. De CDA-fractie is na ampele over-

weging tot de conclusie gekomen dat het opnemen van een verplichting in de wet voor een woonvisie, de autonomie van de gemeente wel heel sterk aantast. Juist op dat punt willen wij stappen terugzetten en zo ruimte bij de gemeenten laten.

Over de positie van de huurder hoorde ik vandaag allerlei voorstellen langskomen; zo zouden huurders als derde partij aan tafel moeten bij het overleg tussen corporaties en gemeenten over investeringen en dergelijke. Ik weet niet of dat verstandig is. Ik lees in de wet dat corporaties zich ervoor moeten inzetten om met huurders tot afspraken te komen en dat vind ik prima. Ik vraag me echter af of je huurders een gelijkwaardige positie kan en moet geven tussen twee partijen die vanuit een zakelijke achtergrond met elkaar onderhandelen. Mevrouw Ortega had een amendement met die strekking aangekondigd. Ik heb daar op dit moment enige twijfel over, maar dat laat onverlet dat huurders op vele manieren een positie kan worden gegeven; bijvoorbeeld bij de voorbereiding, het vijfjaarlijkse beleid waarbij huurders moeten worden betrokken. Volgens mij is er echter nooit sprake van een gelijkwaardige positie bij de onderhandelingen waarover ik het zojuist had.

Mevrouw Karabulut (SP):

Dat betreur ik, want in de praktijk gaat het juist daar heel vaak mis. Ik hecht een groot belang aan en heb een groot vertrouwen in de deskundigheid van huurders, al is dat natuurlijk een ander soort deskundigheid dan die van ingehuurde bestuurders. Ik kom daar in mijn termijn nog over te spreken.

Ik heb mijn twee vragen opgespaard tot de heer Van Bochove klaar was met zijn verhaal. Mijn tweede vraag gaat over het toezicht, mede naar aanleiding van alle financiële debacles en – om het zo maar te noemen – het gegok met gemeenschapsgeld. De heer Van Bochove zegt dat de hoofdzaken goed moeten worden verankerd in de wet. Ik heb eerder het voorstel gedaan – en zal dat herhalen – om de minister in ieder geval de bevoegdheid te geven om criteria vast te stellen waaraan in het bijzonder het lenen van geld en de handel op de financiële markten moeten voldoen, waardoor risico's worden voorkomen. Als in afwijking daarvan wordt gehandeld, moet er eerst toestemming aan de minister worden gevraagd. Is de heer Van Bochove dit met mij eens, kan ik op dit punt steun verwachten van de CDA-fractie?

De heer Van Bochove (CDA):

Mevrouw Karabulut redeneert altijd vanuit de stelling: wie niet voor mij is, is tegen mij. Als ik zeg dat ik de positie van de huurder in een tripartiet overleg niet zie zitten, stelt zij dat ik de positie van de huurder niet serieus neem. Dat is volstrekt niet waar. Ik benader de positie van de huurder op een andere manier, ik wil die op een andere manier benadrukken. Ik denk dat het ook geen afbreuk doet aan de uiteindelijke doelstelling, maar uiteraard kiest iedereen zijn eigen woorden.

Steun ik mevrouw Karabulut bij het uitbannen van risico's? Op hoofdlijnen steun ik haar. Ik denk dan bijvoorbeeld aan speculatie en dergelijke. Ik heb overigens in eerdere debatten ook al gezegd dat daartegen maatregelen moeten worden genomen. Ik zei dat ik mevrouw Karabulut op hoofdlijnen steun en dat is precies wat ik bedoel te zeggen. Ik wacht altijd graag haar voorstellen af, omdat het mijn ervaring is dat je die drie keer moet door-

Van Bochove

lezen om de addertjes onder het gras te vinden. De hoofdlijn van haar betoog deel ik dus.

Mevrouw Karabulut (SP):

Daar ben ik blij om. De heer Van Bochove kent mij en vooral mijn partij lang genoeg om te weten dat wij niet aan addertjes onder het gras doen. Wij willen gewoon voorkomen dat dit soort zaken zich in de toekomst kunnen voordoen door het in de wet te verankeren. Aan die wettelijke verankering ontbreekt het en ik ben dan ook benieuwd naar wat de heer Van Bochove met ons voorstel gaat doen.

De heer Van Bochove (CDA):

Juist doordat ik in deze zaal al een paar jaar aan debatten deelneem, weet ik dat je wat er staat goed gelezen moet hebben, voordat je een heldere toezegging doet.

De heer Lucassen (PVV):

De heer Van Bochove heeft een prachtig uitgebreid verhaal gehouden. Zo heeft hij de acht jaar voorbereiding verwerkt in zijn spreektekst. Ik ben verder blij dat hij de behandeling van het wetsvoorstel nog mag meemaken, natuurlijk niet vanwege zijn leeftijd, maar als Kamerlid!

Ik doe een stapje terug naar de taken in het kader van de leefbaarheid. Hoe zou de heer Van Bochove die taken willen omschrijven? Kan hij mij een definitie geven van de zaken die onder "leefbaarheid" vallen?

De heer Van Bochove (CDA):

Ik formuleer het meestal zo: de corporatie is gehouden om het woongenot van huurders inhoud te geven en te borgen. Dat woongenot is in veel gevallen meer dan alleen het bieden van een kwalitatief goede woning. De leefomgeving hoort daar zeker bij. In discussies over de leefomgeving blijkt telkens weer dat er spanning zit tussen de verantwoordelijkheid van de corporaties en de verantwoordelijkheid van andere partijen. Ik benader het redelijk eenvoudig: gemeenten en corporaties moeten hierover heldere afspraken maken, waarbij ieders verantwoordelijkheid voor een belangrijk deel vastligt. Straatmeubilair en de riolering vallen bijvoorbeeld echt onder de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur.

Er zijn echter ook zaken waarover men in goed overleg afspraken kan maken: als jij dit voor je rekening neemt, dan doe ik dat. Waaraan moet je dan denken? Je moet dan denken aan het in stand houden van een winkelvoorziening in een wijk of een buurtcentrum. Ik heb er verder ook helemaal geen bezwaar tegen dat een corporatie wat speeltoestellen plaatst. Dat zijn namelijk allemaal zaken die in goed onderling overleg tussen alle betrokkenen de leefbaarheid van een wijk kunnen vergroten.

De heer Lucassen (PVV):

Is de heer Van Bochove niet net als ik bang dat de leefbaarheidstaken steeds maar weer worden verbreed? Ik denk dan bijvoorbeeld aan een werkgelegenheidsproject dat misschien wel met de beste intenties is opgestart, maar uiteindelijk eindigde in de aanschaf van een cruiseschip. Gaat het met andere woorden niet ten koste van de inspanningen voor de eigenlijke taak, namelijk volkshuisvesting?

De heer Van Bochove (CDA):

Het is natuurlijk altijd mogelijk om uitwassen te bedenken die onderstrepen dat je voorzichtig stappen moet zetten.

Ik ben dan ook van mening dat de belangrijkste partijen die bij zo'n traject betrokken zijn, goede afspraken moeten maken. De corporatie moet verder samen met haar huurders bezien wat wel of niet verantwoord is. Vanuit dat perspectief zal een corporatie samen met de gemeente tot heldere afspraken moeten komen.

Als de raad van toezicht zorgvuldig kijkt naar de activiteiten van corporaties, dan kun je megalomane projecten als zo'n cruiseschip voorkomen. De heer Lucassen zal mij tegenwerpen dat ongelukken dan nog steeds niet uitgesloten zijn. Ik erken dat dan maar meteen, maar als iedereen zijn verantwoordelijkheid in acht neemt, dan zal het echt in 99 van de 100 gevallen goed gaan.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De heer Van Bochove heeft heel helder uiteengezet wat volgens hem de taken van een corporatie zijn. Dat is de brede zorg voor wonen. Betekent dat dat hij afstand neemt van het amendement van zijn coalitiepartner, een amendement dat die taken juist versmalt?

De heer Van Bochove (CDA):

Dat lijkt mij evident. Daaraan voeg ik toe dat ik mij baseer op het regeerakkoord. Daarin staat helder vermeld dat er ook maatschappelijke taken moeten worden gedaan. Er staat nergens dat die maatschappelijke taken moeten worden begrensd door A, B, C, D of E.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Betekent dit dat de heer Van Bochove dit amendement ziet als een schending van het regeerakkoord?

De heer Van Bochove (CDA):

Als ik mevrouw De Boer was, had ik op basis van het regeerakkoord dat amendement niet ingediend. Zij heeft kennelijk andere opvattingen daarover.

Mevrouw De Boer (VVD):

De heer Van Bochove is mij inderdaad niet; dat klopt. Waar ligt de scheidslijn voor de heer Van Bochove? Wat is een megalomaan project? Hij accepteert kennelijk een ongelukje zoals dat bij Vestia. Dat vindt hij kennelijk acceptabel, terwijl hij toch ook het initiatief heeft genomen tot een parlementaire enquête. Ik vind het dus niet acceptabel. Wij kunnen vandaag regelen om de taakomvang van de corporaties te beperken tot die taken waarvoor ze in het leven zijn geroepen. Mijn eerste vraag is of de heer Van Bochove dat ongelukje acceptabel vindt. Mijn tweede vraag is de volgende. Als hij zou mogen kiezen tussen het investeren in commerciële activiteiten, waaronder een winkelcentrum, en in sociale woningbouw, waar ligt voor hem dan de keuze?

De heer Van Bochove (CDA):

Om met de laatste, eenvoudig te beantwoorden vraag te beginnen: mijn keuze ligt bij de sociale woningbouw. Wat de tweede vraag betreft gaat mevrouw De Boer op bijna dezelfde manier te werk als mevrouw Karabulut door te stellen dat de gang van zaken bij Vestia een ongelukje is en dat ik dat wel accepteer. Ik heb echter helder en onomwonden gezegd dat ik mordicus tegen speculatie ben. Dat moet verboden worden. Met andere woorden: het optreden van bestuurders bij Rochdale, Woonbron of Vestia is verwerpelijk. Dat kan niet. De raad van toezicht is daarop net zo aanspreekbaar als de raad van bestuur. Als een corporatie echter zegt een bijdrage te kunnen leveren aan

Van Bochove

de leefbaarheid in een wijk door een winkelcentrum in stand te houden, het op te knappen en ervoor te zorgen dat er voorzieningen in komen die voor de wijk van betekenis zijn, zoals een wijkcentrum, dan doe je op kleine schaal een investering die geweldig tegemoetkomt aan de leefbaarheid. Dat vind ik prima. Ik ben de laatste om te zeggen dat een corporatie vanaf nu foutloos zal werken. Zo is het niet; dat bedoelde ik te zeggen. Er zal ongetwijfeld wel eens wat misgaan, maar als je ervan uitgaat dat er niets kan misgaan dan moet je op je handen blijven zitten en niets doen.

De voorzitter:

Dames en heren, ik moet zo echt schorsen voor de lunchpauze. Wilt u echt afronden?

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik ben blij met de reactie van de heer Van Bochove maar heb nog niet echt een duidelijk antwoord op mijn vraag wat acceptabel is. Inzake het buurtcentrum vindt hij ons op zijn weg. Is hij bereid om met mij te kijken naar het beter definiëren van wat ze wel en niet mogen? Het gaat er dan om dat ze geen commerciële activiteiten meer mogen uitvoeren.

De heer Van Bochove (CDA):

Nee, dat ben ik niet. Ik vind dat corporaties, ook in het niet-DEAB-deel, best commerciële activiteiten mogen uitvoeren. Met andere woorden, op dat punt verschillen wij volledig van mening.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Ik heb een korte vraag over de Woonvisie. Ik hoorde de heer Van Bochove zeggen dat hij daarover wat zorgen heeft maar dat hij toch kan instemmen met datgene wat de minister erover heeft gezegd. Waarom verplichten wij dit de gemeenten niet? Mijn amendement gaat niet over de inhoud, dus de manier waarop ze het moeten doen, maar gaat erom dat het er gewoon moet komen. Op dit moment zijn wij bezig met de omgevingswet. Waarom regelen wij dit ook niet voor het wonen?

De heer Van Bochove (CDA):

Juist in het kader van de omgevingswet kun je de vraag stellen of je nog tot een Woonvisie moet komen. Het feit dat de omgevingswet er is, maakt de Woonvisie volgens velen al volstrekt overbodig. Ik wil graag naar een manier waarmee wij meer vertrouwen hebben in de gemeentelijke autonomie en de bereidheid van gemeenteraden om op dit punt kaderstellend te acteren ten opzichte van hun colleges.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Dat is het nu juist. Wij moeten zeker nog twee jaar wachten totdat de omgevingswet er is. Waarom stellen wij het dan niet verplicht in de Woonvisie? De autonomie van gemeenten blijft gewoon bestaan want ze mogen het zelf invullen.

De heer Van Bochove (CDA):

Daarover verschil ik dan van mening met mevrouw Ortega-Martijn. Als je tot een verplichting komt, doe je afbreuk aan de autonomie.

De voorzitter:

Daarmee besluiten wij het eerste deel van de bijdrage van de kant van de Kamer. Ik schors de vergadering voor de lunchpauze. Wij heropenen om 13.30 uur met de regeling van werkzaamheden. Daarna vervolgen wij dit debat. Ik wens u een smakelijke maaltijd.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 12.45 uur tot 13.30 uur geschorst.

Voorzitter: Verbeet