

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 308

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 23 april 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 7 maart 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 29 november 2012 over bezoldigingen bij corporaties (29 453, nr. 282);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 18 december 2012 met de rapportage «Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2011» van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) (29 453, nr. 284);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 december 2012 over toezeggingen gedaan bij het algemeen overleg van 28 november jl. over woningcorporaties (29 453, nr. 285);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 25 januari 2013 over de stand van zaken inzake woningstichting VitaalWonen Limbricht (L) (29 453, nr. 289);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 25 januari 2013 over bedrijfslasten van corporaties (29 453, nr. 290);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 februari 2013 in reactie op het verzoek van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst om de stand van zaken te geven ten aanzien van enkele woningcorporaties die om verschillende redenen met financiële problemen te kampen hebben (29 453, nr. 291).**

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

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

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

Voorzitter: Lodders
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Fritsma, Jansen, Klein, Knops, Lodders, Monasch, Verhoeven en Visser,

en minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 14.00 uur

De **voorzitter**: Welkom aan de leden en de minister en zijn ambtelijke ondersteuning. Dit AO is ruim gepland, van 14.00 tot 18.00 uur. Ik stel voor de eerste termijn dan ook een spreektijd van zeven minuten voor. Wij hoeven niet alle tijd te benutten. Uiterlijk om 18.00 uur moeten wij zeker klaar zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik denk dat de SP de natuurlijke neiging heeft om bij ieder debat te beginnen over de verhuurderheffing en huurverhogingen. Ik zal echter proberen die neiging vandaag zo veel mogelijk te onderdrukken, want volgende week hebben wij nog vier uur de tijd voor een debat hierover. Dan beschikken wij ook over een aantal stukken die wij nu nog niet in handen hebben.

Ik wil mijn bijdrage beginnen met het sectorbeeld 2011 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Het is heel spijtig voor de Kamer en ook voor de stakeholders, dat wil zeggen de huurders en de gemeenten, dat de informatie, het beeld van de sector als geheel, zo ver achterloopt bij de werkelijkheid. Eigenlijk twee jaar na dato praten wij over de informatie. De minister weet ook hoe snel de werkelijkheid zich ontwikkelt. Al snel ben je aan het dweilen met de kraan open. Het lijkt de SP-fractie heel wenselijk om het achterlopen terug te brengen tot één jaar in plaats van twee, met name voor de direct betrokken partijen, namelijk de huurders en de gemeenteraden, die naar mijn mening bovenop de werkelijkheid moeten zitten. De Stichting Wooninformatie Ypenburg en Bouwvereniging Onze Woning konden niet worden meegenomen in het sectorbeeld. Is dat inmiddels rechtgezet? Is duidelijk waarom ze te laat waren met hun gegevens? Is dit incidenteel of structureel?

Uit het beeld blijkt verder dat corporaties bezuinigen op beheer en onderhoud. Op het beheer kom ik dadelijk terug in het kader van bedrijfslasten. De SP denkt dat het onderhoud efficiënter en daarmee ook goedkoper kan. Onze indruk is dat er ook beknipt wordt op onderhoud. Dan stop je in feite een lijk in de kast. Als dat inderdaad het geval is, is dit een riskante ontwikkeling. Hoe wordt de kwaliteit – hoe staat het woningbestand van de corporaties erbij – gemonitord? Je kunt dit niet halen uit het sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Een indicator hiervoor zou goed zijn.

Het was op basis van het sectorbeeld over 2011 al duidelijk dat de vermogenspositie op lange termijn daalt. Het effect van het regeerakkoord van Rutte II was hierin nog niet meegenomen. Dat betekent dat de vermogenspositie nog verder zal dalen. De SP-fractie denkt dat het hierdoor voor de sector duurder zal worden om geld te lenen, zelfs met waarborging bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dat heeft effect op wat je kunt doen en hoe goedkoop of hoe duur je dat kunt doen. Dat lijkt ons een kwalijke ontwikkeling. Moeten wij er dan ook niet voor zorgen dat de solvabiliteit ruim op peil blijft in plaats van angstig dicht in de buurt van de ondergrens?

Wanneer komt de novelle op het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet? Het toezichtkader voor de corporaties is dringend aan herziening toe. Het regeerakkoord wordt hierin nog verwerkt. Het zou goed zijn om zo snel mogelijk actie te ondernemen op grond van het

nieuwe wettelijke kader. Er moet naar gestreefd worden om een en ander door zowel de Tweede als de Eerste Kamer afgehandeld te hebben per 1 januari.

Daarmee kom ik op de discussie over de staatssteun en het werkveld van de corporaties. In een eerder debat heb ik gevraagd naar een overzicht van de geldstromen van en naar de corporatiebranche. Dat hebben wij ontvangen. Mijn conclusie is dat de uitgaande geldstromen van de minister naar de corporaties vrijwel nul zijn. De belangrijkste geldstroom is de huurtoeslag, maar dat is geen steun aan de corporaties. De huurders van particuliere verhuurders krijgen die immers ook. Huurders van corporaties worden dus niet anders behandeld dan huurders van particuliere verhuurders. Dan houd je de contragarantie van het WSW over. De minister zegt hierover: de corporaties hebben per saldo een voordeel van 560 miljoen euro per jaar. Maar het grootste gedeelte van het voordeel hebben ze aan zichzelf te danken, namelijk door borg te staan voor elkaar. Welk deel van het voordeel wordt door de minister verzorgd? Is het inmiddels niet verstandig dat het Rijk helemaal stopt met de contragarantie? Als daarnaast de gemeenten stoppen met het exclusief aan woningcorporaties ter beschikking stellen van grond tegen een lage prijs, zijn de laatste argumenten van Brussel om zich te bemoeien met de Nederlandse volkshuisvesting, komen te vervallen. Dan is er geen reden meer om de corporaties te behandelen als instellingen die staatssteun ontvangen. Daarmee hebben corporaties de vrijheid om woningen toe te wijzen zoals het hun goeddunkt. De SP-fractie is daar een groot voorstander van. Zo'n operatie is heel goed mogelijk. Je kunt zeggen: druk de waarde van de contragarantie in een bedrag uit, maak het contant en verreken dat met de verhuurderheffing. Dat gaat met grote beurzen. Daarmee is een steen des aanstoots verdwenen. Gemeenten kunnen een vergelijkbare operatie uitvoeren. Ze kunnen grond voortaan tegen kostprijs beschikbaar stellen aan zowel corporaties als particuliere ontwikkelaars. Als men vervolgens een woning onder de kostprijs huur aanbiedt, kan er een korting gegeven worden waarvan de contante waarde bijvoorbeeld de helft is van het gegeven voordeel. Dat geldt voor zowel corporaties als particuliere verhuurders. Het voordeel hiervan is – dat zou de minister moeten aanspreken – dat de administratieve lasten voor woningcorporaties gigantisch omlaag gaan. Het hele verantwoordingscircus, dat klauwen vol geld kost, is dan niet meer nodig. De bemoeizucht van Brussel verhoogde de laatste jaren in toenemende mate de bedrijfslasten voor corporaties. De SP-fractie vindt, overigens al jaren, dat die lasten te hoog zijn. Wij moeten ook wel de hand in eigen boezem steken. De bedrijfslasten zijn mede zo hoog door alle regeltjes die in Den Haag de afgelopen twintig jaar bedacht zijn. Daarmee kom ik op de bedrijfskosten.

Mevrouw **Visser** (VVD): Begrijp ik het goed dat de SP de WSW-borging en daarmee ook het WSW wil laten vervallen in ruil voor minder administratieve lasten en geen bemoeienis van de EU?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Nee. De SP-fractie stelt voor om de contragarantie van de Staat op de WSW-borging te laten vervallen, de achtervangfunctie. Ik heb de minister gevraagd om daaraan een prijskaartje te hangen. Overigens hebben wij exact dezelfde discussie bij de Nationale Hypotheek Garantie, de NHG; ook daar is sprake van een achtervangfunctie. Hoeveel is dat waard? Stel dat dit op jaarbasis 200 miljoen waard is. Je kunt corporaties dit bedrag laten herverzekeren bij Lloyd's en ze die 200 miljoen teruggeven in de vorm van een lagere verhuurderheffing. Je wisselt deze zaken dus met gesloten beurs uit. Het voordeel daarvan is dat je een van de twee argumenten voor Brussel om zich met ons te bemoeien, kwijt bent. Een vergelijkbare constructie is denkbaar voor goedkopere grondkosten in gemeenten. Overigens maken

lang niet alle gemeenten daarvan gebruik. Aan het eind van het liedje zijn wij een ongelooflijke hoeveelheid bureaucratie kwijt. Dat zou de VVD, denk ik, moeten aanspreken.

De **voorzitter**: U vervolgt uw betoog.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik was gebleven bij de bedrijfskosten. Ik zit nu zo'n zes jaar in de Kamer. Ik kan mij nog heel goed herinneren dat ik samen met collega's Depla en Van Bochove – dat is een hele tijd geleden – ten strijde trok tegen de destijds stijgende bedrijfskosten. Sinds die tijd zijn ze eigenlijk alleen maar verder gestegen. Het is overigens op zich positief dat de stijging in 2011 is afgevlakt. De kosten gaan dus nog steeds omhoog, maar minder sterk dan vroeger. Er zijn corporaties die op dit vlak vooroplopen. De bedrijfslasten zijn dan ook lang niet voor alle corporaties even hoog. Onlangs was ik op bezoek bij de Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Volgens mij was mijn buurman daar ook.

De heer **Monasch** (PvdA): De beste corporatie van Nederland.

De heer **Jansen** (SP): Ja. Ex equo, denk ik. Maar dat ze het goed doen, staat voor mij ook als een paal boven water. Bijvoorbeeld op het gebied van het uitbesteden van onderzoek hebben ze een heel kritisch beleid. Ze gebruiken vooral hun gezond verstand. Daarover beschikken Friezen in het algemeen wel. Dergelijke corporaties geven aan dat je op een heel efficiënte en zuinige manier met je overhead kunt omgaan. De SP-fractie denkt dat de bedrijfskosten gefaseerd teruggebracht kunnen worden naar € 1.000 per woning, als sectorgemiddelde, in plaats van de huidige € 1.400. Overigens moet je hiervoor wel een redelijke termijn aanhouden. In het stedelijk gebied zal het, denken wij, duurder zijn dan in landelijk gebied. Wij denken wel dat een bedrag van € 500 per jaar – zo veel geeft bijvoorbeeld een commerciële beheerder uit – voor de sociale huursector volstrekt onhaalbaar is. Bij particuliere verhuurders vindt er immers selectie aan de poort plaats. Er komen geen mensen met lage inkomens binnen en er komen geen mensen met psychiatrische problematiek binnen. Kortom, er vindt een sterke risicoselectie plaats. Dat scheelt uiteraard in uitgaven.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel over inkomensafhankelijke huurverhogingen heb ik gemotiveerd onderbouwd dat in de perceptie van de SP-fractie de administratieve lasten voor corporaties ten gevolge van dat wetsvoorstel alleen al per jaar met 50 miljoen zullen oplopen, namelijk € 20 per huurder per jaar, een heel ander bedrag dat de minister noemt in de memorie van toelichting. Is de minister bereid om onafhankelijk te laten uitzoeken wat wij zelf door middel van regelgeving aan kosten veroorzaken voor woningcorporaties? Op die manier kan onderbouwd worden dat minder belasting veroorzaakt door regels, leidt tot minder overhead.

De **voorzitter**: Wilt u afronden?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Oei, ik kan hier de hele middag over doorpraten!

Ik kom op het toezicht op de woningcorporaties. Die woningcorporatie in Limburg, een heel kleine corporatie, illustreert goed hoe ongelooflijk droevig het extern toezicht van in dit geval de minister – het CFV ging er niet over – in elkaar zit. Een directeur die wordt opgevolgd door zijn zoon. Dan moeten toch direct alle bellen gaan rinkelen! Ik snap eerlijk gezegd niet dat de minister in dit soort situaties er niet direct bovenop zit en zegt: dit kan niet. Direct, niet pas twee jaar later. De SP-fractie heeft al jaren geleden voorgesteld dat van alle bestuurders en leden van de raad van commissarissen de functies en nevenfuncties binnen twee maanden na

aantreden online gepubliceerd worden, bijvoorbeeld op de site van het CFV. Per corporatie en per bestuurder kan men zien welke functies en nevenfuncties bekleed worden. Dat zal heel goed werken om dit soort situaties van merkwaardige stapelingen van oneigenlijke taken direct te ontdekken. Destijds vond minister Van der Laan het allemaal te duur. Ik denk dat wij door de miljardenverliezen vanwege slecht bestuur inmiddels wel weten dat goedkoop in dit geval duurkoop is. Ik denk dat die paar ton voor een systeem meer dan de moeite waard zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Vestia heeft de Nederlandse volkshuisvesting op haar grondvesten doen trillen. Onder leiding van twee interimbestuurders en met betrokkenheid van velen wordt er hard gewerkt aan de saneringsoperatie. De vraag is of dit voortvarend genoeg gebeurt en wat de maatschappelijke gevolgen zijn. Ik heb hierover een aantal specifieke vragen. Kan de minister aangeven hoe het staat met het verbeterplan voor Vestia? Een aanvankelijke versie is door het CFV niet goedgekeurd. Wat is de status op dit moment? Een ander voorstel, waarin de gemeente Den Haag en Vestia verkoop van bezit en herstructurering van Den Haag Zuid-West willen onderbrengen in een wijkontwikkelingsmaatschappij, lijkt eveneens op bezwaren van het CFV te stuiten. Ons lijkt met een combinatie van enerzijds waardecreatie en anderzijds het onderbrengen van bezit in die vorm een goede weg te zijn gevonden. Dit is een deeloplossing in het kader van de saneringsoperatie bij Vestia. Kan de minister hierover zijn licht laten schijnen? Wat vindt hij van de aanpak en opstelling van het CFV in dezen?

Wij horen positieve geluiden over de verkoop van bezit, ook aan zittende huurders van Vestia. Het is heel opvallend dat veel van het verkochte bezit is verkocht aan huurders van 50 jaar en ouder. Enerzijds horen wij overal dat het voor huurders boven 50 jaar lastig, zo niet onmogelijk is om nog een hypotheeklening te krijgen. Anderzijds lukt het de huurders van Vestia wel. Kan de minister dit uitleggen? Ik vraag dit met name vanwege de discussie over de vraag wat wij kunnen leren uit het verkoopbeleid bij Vestia. Ook de verkoop aan andere investeerders loopt boven verwachting. Dat is belangrijk om de 1,3 miljard te kunnen realiseren die Vestia zelf moet ophoesten in dit debacle. Dat laat onverlet dat nog steeds, en voor vele jaren, andere corporaties door heel Nederland voor 700 miljoen worden aangeslagen om deze saneringsoperatie mogelijk te maken. Valt het te overwegen om de verkoopdoelstelling van het bezit, nu geraamd op 15.000, te verhogen zodat de saneringsbijdrage van corporaties in de rest van Nederland kan worden verlaagd, zo niet geschrapt? Ik hoor graag een reactie van de minister.

Wij horen dat het voor andere corporaties nog steeds lastig is om bezit over te nemen. Is de prijsstelling van Vestia reëel? Vestia vraagt 70% van de WOZ-waarde. Corporaties kunnen 50% betalen en zien dat als een meer dan redelijke prijs. Ziet de minister oplossingen die bijdragen aan het doorbreken van deze patstelling, zonder dat de saneringsopgave van Vestia in gevaar komt? Uit diverse gemeenten, te weten Zoetermeer, Delft, Westland en Pijnacker-Nootdorp, horen wij zorgen over het in gevaar komen van de voorraad van sociale woningen door het beleid van Vestia. Zou juist overname van het bezit door corporaties in dit geval niet een deel van de oplossing van het probleem kunnen zijn? Bezit wordt verkocht en de voorraad sociale woningen blijft in stand.

Het sectorbeeld laat een trendbreuk zien wat het toewijzen van duurdere huurwoningen betreft. Vaker dan gewoonlijk worden aan lagere inkomens duurdere huurwoningen toegewezen. Die toewijzing is gestegen naar 14%. Dat kost vanzelfsprekend ook meer huurtoeslag. De minister wijst hier ook op in zijn beleidsbrief van vorige week. Wij horen graag hoe hij hier in staat en hoe hij het beleid verder vorm wil geven. Uiteindelijk legt dit immers wel een grote claim op het totale budget van de huurtoeslag.

De PvdA-fractie is verontrust over het verlies dat corporaties lijden op hun zogenaamde verbindingen. Cumulatief loopt dit verlies nu op tot circa 1 miljard. Daarnaast hebben corporaties voor bijna 4 miljard aan deze verbindingen geleend. Hoe kijkt de minister tegen deze ontwikkeling aan? Is de herziene Woningwet, die in 2014 in werking moet treden, voldoende opgetuigd om dit soort verliezen te voorkomen die uiteindelijk worden betaald door de huurders in de sociale woningbouw?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb laten zien dat het aantal dure woningen is toegenomen. Ook ik vind dat een zorgwekkende ontwikkeling. Wat is in de analyse van de PvdA de oorzaak hiervan? Wat is de oplossing voor dit probleem?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik had dat stukje tekst weggelaten vanwege de tijd. Ik ben blij dat de heer Jansen mij alsnog de mogelijkheid geeft om hierover iets te zeggen. Ik denk dat de Kamer hier verder over moet discussiëren met de minister. Je hoort steeds vaker dat nieuwbouw in de sociale sector steeds moeilijker bereikbaar wordt voor lage inkomens. Tegelijkertijd zie je gelukkig nog steeds dat 90% van het corporatiebezit beschikbaar is en ook goed betaalbaar is voor de doelgroep. De vraag is hoe dit zich op termijn gaat ontwikkelen. In dat verband is heel belangrijk waar de tijdelijke commissie Huizenprijzen mee komt. Is het grondbeleid te duur? Kan er goedkoper gebouwd worden? Het is belangrijk om die discussie erbij te betrekken. Ik denk dat wij dezelfde zorgen delen. Ook op termijn moet nieuwbouw bereikbaar zijn voor lage inkomens.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het probleem kan deels in de nieuwbouw liggen. Ik denk dan aan de categorie aangepaste woningen. In het verleden hadden wij de discussie over de Donnerpunten. De minister zei destijds: corporaties zullen altijd terughoudend zijn om de hoofdprijs te vragen en richting 100% te gaan. Ik constateer dat er op dit moment steeds meer corporaties zijn die wel naar 100% toegaan of daar zo dicht mogelijk tegenaan zitten. Is dat niet een deel van de verklaring?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat kan zeer zeker een deel van de verklaring zijn. Het feit dat huurtoeslag de corporaties niks kost, heeft er ook mee te maken. Corporaties hebben geen prikkel om hun toewijzingsbeleid te relateren aan het inkomen. De heer Jansen heeft een terecht punt. Een aantal corporaties gaat naar 100%. Andere corporaties zeggen: nee, dat doen wij niet. Als wij naar aanleiding van het woonakkoord de komende maanden gaan praten over het nieuwe woningwaarderingsstelsel, mede in relatie tot de WOZ, moeten wij hier absoluut naar kijken. Ik had het over verbindingen, een niet onbelangrijk onderdeel in een andere discussie die de heer Jansen ook aanstipte, namelijk die over DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB. Bedragen die uitgeleend worden aan een verbinding van een corporatie, worden niet besteed aan de kerntaak van die corporatie. Mede in het licht van de discussie die wij volgende week zullen voeren, vraag ik wat de gevolgen zijn van het verleggen van deze leningen – de corporatie leent dus niet langer aan een verbinding – voor de kerntaak van de corporaties. Neemt hierdoor bijvoorbeeld de investeringscapaciteit voor sociale nieuwbouw toe? Je leent niet meer aan een verbinding, maar gebruikt je middelen voor je kerntaak. Die verbindingen zijn vaak gericht op andere zaken dan op de kerntaak van een corporatie.

De heer **Knops** (CDA): Wat is de opvatting van de PvdA-fractie over de kerntaken van corporaties? Hoe zet de heer Monasch deze af tegen de huidige ontwikkelingen?

De heer **Monasch** (PvdA): Hoe lang heb ik? De heer Jansen zat net prettig op zijn praatstoel, maar dit is ook wel een uitnodiging om even uit te wijden. De kerntaak waaraan ik refereer is de kerntaak zoals beschreven in de herziene Woningwet. Een van de goede zaken daarin is het feit dat wij hierin een scheiding proberen aan te brengen. Ik wil van de minister weten of hij vindt dat deze scheiding voldoende is. Geborgd geld voor sociale woningbouw – het is nog steeds geborgd – wordt soms uitgeleend voor avonturen van corporaties in een verbinding. Vervolgens worden de verliezen afgeboekt op de corporaties. Dat betekent dat de huurders in de sociale woningbouw moeten opdraaien voor de kosten die de corporaties met hun avonturen maken. Corporaties moeten dergelijke avonturen niet aangaan. Ze moeten een scheiding aanbrengen, niet alleen juridisch maar ook financieel. Immers, als er in de verbinding iets misgaat, moet dat in de verbinding worden opgelost. Het mag niet ten koste gaan van de corporatie. Dat zie ik als kerntaak.

In een bijzin van het sectorbeeld staat dat het ministerie strengere eisen wil gaan stellen aan basisrenteleningen, conform de eisen aan derivaten. Wij willen graag weten waarom dit zou moeten. Welke gevolgen heeft dit voor de sector? Klopt het dat de herfinanciering hiermee veel lastiger wordt en dat dit zal leiden tot minder investeringsruimte?

Bij de waardering van het bezit tegen marktwaarde in plaats van afschrijving in 50 jaar plaatst het CFV kritische kanttekeningen. Hoe kijkt de minister hier tegenaan? Is het niet juist een middel om institutionele beleggers te betrekken bij investeringen in de sociale woningbouw? Ik geef een voorbeeld. In Rotterdam zetten woningcorporatie WoonCompas en pensioenfonds SPF/SPOV samen een nieuw complex neer in Katendrecht van 135 sociale huurwoningen. Voor het pensioenfonds is de marktwaarde maatgevend. Dat leidt bij de beheerders van het pensioenfonds tot de prikkelende stelling dat onrendabele toppen een mythe zijn. Hoe kijkt de minister tegen die stelling en deze marktwaardebenadering aan in het licht van dit project?

De PvdA-fractie is positief over het beeld dat het CFV schetst dat het overgrote deel van de corporatiewoningen, bijna 90%, bestaat uit goedkope, betaalbare corporatiewoningen. Ook uit de nieuwe beleidsbrief over het woonakkoord komt dit beeld naar voren, ondanks de noodzakelijke huurverhogingen. Dat geldt op het eerste oog ook – de heer Jansen wees er al op – voor de berekening van de bedrijfslasten. Ook al stijgen deze nog veel te sterk, netto met 6%, ze nemen minder sterk toe. Je ziet dat direct terug in de investeringsruimte. Ook het CFV zegt dat de afname een groei in de netto exploitatiestroom laat zien. Zo hoort het: lagere bedrijfslasten om meer te kunnen investeren. Het zou goed zijn als ook huurders en de Woonbond hierop in de toekomst veel actiever toezicht houden bij de afzonderlijke corporaties. Te hoge bedrijfslasten gaan ten koste van de huurder van nu en van de huurder van de toekomst.

Tot slot het blokje bezoldiging. Het werd de hoogste tijd dat wij een einde maakten aan de exorbitante salarissen van een deel van de corporatiedirecteuren. Het is stuitend te moeten constateren dat er een corporatie is waarvan de directeurbestuurder meer dan tweeënhalve ton verdient. Daarnaast lopen er in die corporatie nog een paar directeuren rond die meer dan drie ton verdienen. De verlaging van deze inkomens mag sterker versneld worden. Ik hoor graag van de minister of dat mogelijk is. Voor de kleinere corporaties lijkt er een aantal ongewenste effecten op te treden. Een daarvan treft waarschijnlijk ook Stichting Woningbouw Achtkarspelen, waar de heer Jansen op wees. Maar zo zijn er meer corporaties. De inkomensstaffeling kan leiden tot fusies. Het inkomen van een corporatiebestuurder wordt in de gehanteerde staffel wel heel eng gekoppeld aan het aantal woningen. De vraag is of dat niet te eendimensionaal is. Het gaat voorbij aan specifieke vaardigheden en basiskennis die eenieder moet hebben, ongeacht de grootte van een corporatie. Een jaarrekening blijft een jaarrekening. In dit verband kan deze inkomensstaff-

felingbenadering ertoe leiden dat kleine corporaties noodgedwongen gaan fuseren om voldoende kwaliteit in de leiding te waarborgen. Dat is iets wat de PvdA-fractie bepaald niet voorstaat. Ik verzoek de minister dit zo nodig te bespreken met organisaties in de sector zoals Aedes en VTW. Wij hebben een brief ontvangen met een lijst van corporaties die in problemen verkeren. Tussen al die gevallen is er één conflict dat maar voort blijft duren: een conflict tussen huidige en oud-bestuurders van woningcorporatie Beter Wonen Wieringen. Wij hebben hier al eerder naar gevraagd, net als onze collega's van het CDA en de SP. Ziet de minister mogelijkheden om dit conflict voor eens en altijd de wereld uit te helpen?

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch schetste als een van de onwenselijke gevolgen van het bezoldigingsbeleid dat dit kan leiden tot fusies. Vindt de heer Monasch, los van het bezoldigingsbeleid, dat er überhaupt geen fusies moeten plaatsvinden? Of is het soms ook wel gezond om te fuseren in die sector?

De heer **Monasch** (PvdA): Dit was bijna mijn eerste «Verhoevenloze» bijdrage geworden, maar op de valreep is dat toch niet gebeurd. Dank voor deze vraag. Misschien moeten wij eens bekijken of corporaties niet moeten defuseren, gelet op hun grootte en hun reikwijdte. In het regeerakkoord staat dan ook dat ze moeten aansluiten bij het gebied waar ze hun kerntaken vervullen. Je moet nooit principieel tegen fusies zijn. Fusies kunnen best een meerwaarde hebben. Maar er zijn zat corporaties, juist ook kleine, die het heel goed doen. Wij zullen dat volgende week ook zien als wij spreken over de cijfers. «Grootschaligheid is efficiency» deel ik niet. Volgens mij is daar ook nooit het bewijs voor geleverd.

De heer **Klein** (50PLUS): Die laatste opmerking is wel interessant, ook in het licht van gemeentelijke herindelingen. De gedachte daarbij is dat grootschaligheid leidt tot meer efficiency. Je zou dan op het gebied van volkshuisvesting een gemeentelijk beleid van defuseren van woningcorporaties moeten creëren. Hoe kijkt de heer Monasch daar tegenaan?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik denk dat het geen gezonde ontwikkeling is om per gemeente maar één corporatie te hebben. Soms gebeurt dat. Den Haag kan dit niet afdwingen. Voor gemeentebesturen en corporaties onderling is het, denk ik, buitengewoon prettig om twee of drie corporaties te hebben. De corporaties houden elkaar scherp. Soms leidt het ook tot specialisaties: de een is meer gericht op ouderen, de ander op studentenhuisvesting. Variatie is goed mogelijk in gemeenten met een wat grotere schaal.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik wil mijn bijdrage starten met het toezicht op de corporaties, al gaan de stukken die vandaag op de agenda staan, daar niet over. Ik doe dit vanwege het sectorbeeld en de berichtgeving van de afgelopen dagen en weken over zaken in de corporatiesector. In het recentelijk verschenen rapport-Hoekstra worden aanbevelingen gedaan om het toezicht verder aan te scherpen. Dit rapport is ook een goede basis voor de discussie over meer transparantie, meer eenduidigheid in grondslagen, benchmarks, et cetera. Wanneer komt de minister met een reactie op dit rapport? Daaraan gekoppeld: wanneer verschijnt de novelle?

In de Volkskrant van woensdag 27 februari stond een afscheidsinterview met de toenmalige voorzitter van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de heer Jan van der Molen. Ik citeer: «Wij zijn de officiële toezichthouder, maar in werkelijkheid heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het WSW, veel betere informatie en bevoegdheden dan het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het WSW bepaalt of een corporatie met garantstelling van andere corporaties en uiteindelijk het Rijk mag lenen. Daarvoor heeft

het inzicht in alle financiële gegevens. Wij hadden niet veel meer dan de jaarverslagen.» Heeft de minister kennisgenomen van dit interview? Hoe beoordeelt hij deze uitspraak in het licht van de huidige toezichtsituatie? Wij vinden dit een zeer zorgelijke uitspraak van de verantwoordelijke toezichthouder. De heer Van der Molen stelt dat een private stichting wel inzicht heeft in de financiële positie van een corporatie, terwijl het Centraal Fonds Volkshuisvesting zich eigenlijk alleen maar baseert op de jaarverslagen. Het voorliggende sectorbeeld zegt iets over de totale sector. Wat ons betreft is dit zorgelijk. Wij weten dat er in zowel het regeerakkoord als het woonakkoord uitspraken staan over versterking van het toezicht. Die versterking is broodnodig. Wij leven echter in het hier en nu. Wat kunnen wij hier op dit moment aan doen? De VVD vindt deze uitspraak namelijk zeer zorgelijk. De kern van het toezicht moet zijn dat de tucht van de markt en van de democratie gevoeld wordt, ook door corporaties. Men moet zich verantwoorden over het gevoerde beleid, de behaalde rendementen en de opgevoerde bedrijfskosten. Wij willen dus transparantie en mogelijkheden om in te grijpen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben het eens met de analyse van mevrouw Visser. Dat artikel was mij ook opgevallen. Ik ben zo benieuwd wat de VVD hieraan wil doen. Wellicht heeft de VVD ideeën over de vraag hoe wij ervoor kunnen zorgen dat de toezichthouder in de toekomst de juiste informatie, doorzettingskracht en instrumenten heeft. Ik verwacht van mevrouw Visser dus een antwoord op haar eigen vraag. Hoe moeten wij dit verbeteren?

Mevrouw **Visser** (VVD): De tucht van de markt en van de democratie is de kern. De tucht van de markt betekent dat je verantwoording aflegt over het gevoerde beleid, dat je voelt wat je rendementen zijn, dat je investeringsbeslissingen voorlegt en dat je transparant bent. Er moeten mogelijkheden geboden worden om in te grijpen ingeval het mis dreigt te gaan. Dus: proactief toezicht, meer transparantie, meer sturing op rendementen en meer aansprakelijkheid voor mensen die het beleid voeren.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat zijn mooie, maar ook heel algemene, abstracte en wat vage bewoordingen; «tucht van de markt». Wij hebben in dit land tientallen, honderden toezichthouders. Intussen mag de conclusie wel zijn dat veel toezicht lang niet altijd tot het gewenste resultaat leidt. Je hebt alleen iets aan toezichthouders die echt wat kunnen. Met dingen als tucht van de markt en proactief toezicht ben je er nog niet. Ik hoor het graag iets concreter. Wat kunnen wij doen om ervoor te zorgen dat de toezichthouder in de woningcorporatiesector heel snel de juiste informatie heeft die nodig is om vast te kunnen stellen dat het misgaat? Welke sancties heeft hij? Welke manieren van controle?

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij begint het daarmee: met het vaststellen welke informatie nodig is om te kunnen sturen. Uit de beantwoording van schriftelijke vragen van de VVD over de halalwoningen blijkt dat de renovatie van één woning € 185.000 kost. Vinden wij dat normaal in dit land? Volgens mij kun je voor € 185.000 prima een nieuwe woning bouwen. De vraag is waar wij op willen sturen. Welke normstellingen vinden wij normaal? Blijkbaar is daar geen normstelling voor. Wij praten ook al heel lang over bedrijfslasten. Als je de kosten voor onderhoud en beheer in de marktsector afzet tegen die in de corporatiesector, blijkt dat er grote verschillen zijn. Wat vinden wij de norm? Wat vinden wij normaal als het gaat om maatschappelijk geld? Als wij die vraag hebben beantwoord, kunnen wij vaststellen welke verantwoordingsmechanismen nodig zijn. Ik ben het met D66 eens: niet stapelen, maar de juiste informatie en de juiste sturing, vooral proactief en niet achteraf als het is misgegaan. Hiertoe moeten corporaties meer inzicht

geven in hun investeringsbeslissingen en hun rendement. Ik constateer – dat bedoel ik met «tucht van de markt en van de democratie» – dat men zich hierover totaal niet hoeft te verantwoorden. Vervolgens moeten wel veel wethouders gaan uitleggen waarom bepaalde projecten wel of niet doorgaan omdat de financiën niet op orde zijn. Daar gaat het om.

Corporaties zijn actief in de maatschappelijke sector, in gemeenten. Wat dit betekent, moet tot uitdrukking komen in hun positie.

Je moet dus eerst de normen vaststellen. Het CFV doet hiervoor een aantal suggesties in zijn rapport. Men heeft het over het verbeteren van financieel toezicht. Voor de niet-DAEB-activiteiten, waarvan nog steeds 89% geborgd wordt gefinancierd, moet met een businesscase gewerkt worden. Wat ons betreft wordt er ook voor de DAEB-activiteiten met een businesscase gewerkt. Dan wordt duidelijker wat de rendementen zijn. Het sectorbeeld laat een aantal opvallende zaken zien. Zoals de heer Monasch al opmerkte, dreigt het mis te gaan met de passende toewijzing. Wij zijn benieuwd hoe de minister dit beoordeelt in relatie tot de aanpak van het scheefwonen. Er is inmiddels een aantal maatregelen genomen, maar kan er nog meer worden gedaan? Wij hebben het al vaak over corporaties gehad. Volgende week zullen wij spreken over de doorberekening door het CFV van de voorstellen uit het woonakkoord. Ons is opgevallen dat het volkshuisvestelijk eigen vermogen de afgelopen jaren stijgt. De rentedekkingsgraad blijft gelijk. Als je kijkt naar de opbrengsten uit zowel huur als verkoop minus lasten en onrendabele investeringen, blijkt dat corporaties gewoon nog ruimte hebben; dit jaar bijna een miljard.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik stel voor dat mevrouw Visser iets dichter bij de rapportage van het CFV blijft. Het sectorbeeld 2011 is het laatste sectorbeeld dat wij hebben. Daarin is nog niet eens Rutte I verwerkt. Als wij dat doen, daalt de solvabiliteit tot 23% – ik zeg dit uit mijn hoofd – terwijl die nu 27,2% is. Dat scheelt al 4%. Daar komt het Aswoensdagakkoord nog overheen. Als de solvabiliteit omlaag gaat, gaat de bank piepen. De bank zegt dan: beste vrienden, wij gaan jullie niet meer tegen een aantrekkelijke rente geld lenen, zelfs niet met een WSW-contragarantie. Dat is toch volkomen contraproductief als je goedkoop geld wilt lenen om betaalbare woningen te bouwen? Je moet dan toch een redelijke solvabiliteit hebben en houden?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wijs de heer Jansen op de winst- en verliesrekening. Als je kijkt naar de opbrengsten en de uitgaven, zie je een ruimte van een miljard. Dat geldt niet alleen voor 2011 maar ook voor 2010. Het CFV constateert dat corporaties al in 2010 en in 2011 rekening houden met verruiming van het huurbeleid. Dat wordt nu gecontinueerd met het woonakkoord. Die verruiming van het huurbeleid leidt in 2010 en met name in 2011 tot een stijging van het volkshuisvestelijk eigen vermogen met 4,2 miljard. Ik zie dus een tendens tot stijging. U haalt er andere informatie uit, maar ik zie dat er ruimte in zit. Ik wil graag van de minister weten hoe de situatie in de afgelopen jaren was. Ik wil het beeld rechtzetten dat er op dit moment geen enkele investeringsruimte voor corporaties is. Die was er in ieder geval in het verleden. Volgende week praten wij over de toekomst. Wij moeten wel het goede beeld schetsen. Ik ben blij met dit sectorbeeld van het CFV.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Zo zie je maar weer dat je op basis van dezelfde tekst iets heel anders kunt lezen. Ik citeer: «Deze heffing, die de sector vanaf 2014 jaarlijks € 620 miljoen kost» – dat is de heffing van Rutte I – «is nog niet verwerkt in de vermogenspositie ultimo 2011. Zou dat wel zijn gebeurd, dan zou het eigen vermogen van de sector ultimo 2011 zijn gedaald naar € 26,4 miljard en de solvabiliteit naar circa 23%.» Verderop in de tekst spreekt het CFV zijn zorg uit over deze ontwikkeling. Neemt

mevrouw Visser de zorg van het CFV in enige mate serieus? Dat is één. Twee: wat is voor de VVD-fractie de ondergrens voor solvabiliteit en wel zo dat wij niet gaan potverteren en het laatste miljardje uitgeven om vervolgens helemaal niets meer te kunnen doen? Waar ligt de ondergrens voor een degelijke, solvabele corporatiebranche?

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij hebben wij die norm door het CFV laten vaststellen: 15% voor solvabiliteit. Volgende week gaan wij daar uitgebreid over praten in het kader van het woonakkoord en de doorberekening daarvan. Ik baseer mij op de sectorale winst- en verliesrekening. Dus: niet vooruitkijken en in modellen verwerken, maar bekijken wat er daadwerkelijk is gebeurd. Er is gewoon een overschot. De heer Jansen kan verwijzen naar andere zaken die in het rapport staan, maar ik kan op mijn beurt een citaat erbij pakken over het volkshuisvestelijk eigen vermogen. Ik zie een toename en ik zie ruimte. In het kader van de beeldvorming moeten wij transparant zijn. Ik ben blij dat het CFV dit als zodanig presenteert. Ik ben benieuwd hoe de situatie in het afgelopen jaar is geweest, juist om te kunnen vaststellen wat de basis is en wat dat betekent voor de voorstellen voor de toekomst. Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister.

Ik ga naar de beloningen, want de vorige sprekers hebben al vragen gesteld over de bedrijfslasten, de deelneming, de positie en de verliezen. Gelet op de stijgingen in beloning zijn wij blij dat er is ingegrepen in de vorm van een speciaal beloningsregime. Hierin wordt rekening gehouden met het woningbestand van de desbetreffende corporatie. Wij willen dat daaraan een beloningselement voor goed bestuur wordt gekoppeld. Onder leiding van een bestuurder heeft Vestia een enorme woningvoorraad opgebouwd. Die persoon in kwestie zou volgens het beloningsregime een enorme beloning verdienen; meer dan de rest. Wij hebben echter met elkaar moeten constateren dat het volkshuisvestelijk beleid hiermee niet gediend is geweest.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik haak even aan op de beloning, de te hoge salarissen die verdiend worden; soms meer dan drie ton. Ik hoorde de heer Monasch iets interessants zeggen. Hij zei: wij moeten ervoor zorgen dat de salarissen sneller verlaagd worden. Dat is een goed punt. De PVV wil dat ook. Vindt de VVD dat ook? Wie weet kunnen wij meteen een ruime meerderheid organiseren om die salarissen sneller omlaag te krijgen dan de minister wil.

Mevrouw **Visser** (VVD): De minister zal daar zelf op antwoorden, maar volgens mij is dat arbeidsrechtelijk niet mogelijk voor bestaande contracten. Wat de VVD betreft is dit een goede stap. Wij moeten zorgen voor transparantie. Bestuurders moeten zich bewust zijn van de rol die ze vervullen. Wij vinden dat de lonen gematigd kunnen worden. Of hierin een versnelling aangebracht kan worden, weet ik niet. Ik wacht even de reactie van de minister af. U zult daar vast om vragen, vermoed ik zo. Ik ben geen arbeidsrechtdeskundige. Wij wachten het antwoord af.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. Een aantal dingen is al naar voren gekomen. Korthedshalve zal ik daar slechts naar verwijzen. Wat de bezoldiging betreft: wij hebben in het rapport gezien dat de topinkomens in 2011 omhoog zijn gegaan. Het is verstandig om dit aan te pakken. Het gaat immers om een publiek belang. 50PLUS vindt het belangrijk om te kijken naar de kleinere woningcorporaties. Wat dat betreft sluit ik mij helemaal aan bij de woorden van de heer Monasch. Door de staffeling kunnen kleinere woningcorporaties in de knel komen wat goed bestuur betreft. Laatst las ik een stuk waarin een lid van de raad van commissarissen van Laris Wonen verzucht: hoe kan ik een bestuurder vinden voor het salaris van dat van een helpdeskmedewerker bij Binnenlandse Zaken?

Aan de bovenkant moet het inkomen inderdaad naar beneden, maar aan de onderkant moet bekeken worden of de kleinere woningcorporaties niet in de knel komen.

Het sectorbeeld geeft een raar beeld. Het beeld zal verstoord worden door de verhuurderheffing. Ik wil dit even parkeren in het licht van de discussie die wij volgende week hebben.

In dit verband speelt ook het hele verhaal rond de basisrente. Ik sluit mij kortheidshalve aan bij de opmerking die de heer Monasch hierover maakte. De woningbouwverenigingen moeten meer mogelijkheden hebben om te komen tot een goede financiering.

In het AO van 28 november zijn een paar dingen teruggekoppeld, waaronder de discussie over de kerntaak van woningbouwverenigingen en woningcorporaties. In de troonrede heeft de Koningin gezegd dat woningcorporaties een functie dienen te hebben als het gaat om de leefbaarheid in wijken en de ruimtelijke ontwikkeling. In een interview zegt de minister: laat dat maar zitten. 50PLUS vindt dat wonen en de woonomgeving uitdrukkelijk bij elkaar horen. Het is in het belang van woningbouwverenigingen dat er iets goeds gebeurt, juist om wijken leefbaar te maken. Wij hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor mensen die in een wijk wonen en daar willen blijven wonen. Woningbouwverenigingen en woningcorporaties hebben hierin een rol. Hoe kijkt de minister in dat kader aan tegen de kerntaak van corporaties?

Dit AO is een verzamelbak van allerlei dingetjes, vandaar dat ik diverse punten noem. Er is een onderzoek aangekondigd naar VitaalWonen. De minister heeft aangegeven dat er aanvullend onderzoek nodig is. Wij lezen in de stukken dat de minister de opdracht tot dit onderzoek aan VitaalWonen zelf heeft gegeven. Is de slager hier zijn eigen vlees aan het keuren? Of ziet de minister dat anders? Het onderzoek kan immers ook onafhankelijk worden uitgevoerd.

De toewijzingsgrens voor woningen ligt nu te laag. De groep met een inkomen tussen € 34.000 en € 43.000 kan door de problemen op de woningmarkt niet goed uit de voeten. In de particuliere sector is de klad gekomen, waardoor er geen goede doorstroming op gang kan komen. Wij doen dan ook de suggestie om de toewijzingsgrens op te hogen naar € 43.000. Ik verneem graag de visie van de minister hierop.

Net als mevrouw Visser wil ik graag weten wanneer de kabinetsreactie komt op het rapport-Hoekstra.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik wil beginnen bij het punt van de salarïering. Bestuurders van woningcorporaties verdienen vaak veel te veel. Zeker een derde van de bestuurders verdient een bedrag hoger dan de balkenendenorm, zo blijkt uit de stukken. Dat is natuurlijk vreemd. Het is ook vreemd dat men zichzelf in 2011 ten opzichte van 2010 nog eens extra salarisverhogingen toe-eigende. Kennelijk bestaat voor veel corporaties de economische crisis niet. Voorbeeld is de Amsterdamse corporatie Ymere. Daar verdienden drie bestuurders meer dan € 300.000, per persoon wel te verstaan. Dit zijn wantoestanden die aan niemand zijn uit te leggen. Ik vraag de minister om zo snel mogelijk een einde te maken aan dit gegraai. Ik merk hierbij op dat de norm die de minister wil invoeren, zijnde ongeveer 130% van een ministersalaris, nog hoog is. Waarom wordt de norm bijvoorbeeld niet vastgesteld op 100% van het ministersalaris, wat nog steeds riant is? Waarom gaat het nog jaren duren voordat de minister die salarissen enigszins gaat afbouwen? Ik las in de stukken dat daar pas over zo'n vier jaar mee wordt begonnen. Kan er niet sneller worden ingegrepen? Als iemand zichzelf geheel ten onrechte drie ton per jaar toe-eigent, moet je toch direct ingrijpen? De PVV-fractie vindt dat corporaties terecht klagen over het kabinetsbeleid. Maar corporaties die de eigen bestuurders veel meer uitbetalen dan de premier van dit land verdient, hebben vanzelfsprekend geen enkel recht van spreken.

Ik ga naar de rapportage Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2011, waaraan al eerder is gerefereerd. Er is al opgemerkt dat dit rapport volkomen gedateerd is omdat de verhuurderheffing er niet in is meegenomen. Deelt de minister deze opvatting? 5% van de corporaties verwacht door de verhuurderheffing failliet te gaan, slechts 62% denkt zelfstandig door te kunnen gaan en de overige corporaties zeggen te moeten fuseren of anders financieel geholpen te moeten worden om zichzelf in stand te kunnen houden. Ik verneem graag een eerste reactie, al weet ik dat dit ook ter sprake komt in het AO van volgende week. Het is echter belangrijk genoeg om er iets over te zeggen. Nog erger is het feit dat de rekening voor de verhuurderheffing bij de huurders terecht komt. Die enorme aanslag op de koopkracht van huurders mag niet plaatsvinden. Maar goed, ook daarover praten wij volgende week verder. Dan de Vestia-affaire en het financiële debacle dat zich bij die organisatie voltrok. Hoe kijkt de minister eigenlijk terug op het toezicht op die organisatie? Geld verdween als sneeuw voor de zon door slecht uitgevallen gok- en speculatiegedrag. Dat had nooit mogen gebeuren. Ik sluit mij aan bij de eerder gestelde vragen over het toezicht. Hoe kan dat verbeterd worden? Hoe kan het geoptimaliseerd worden? Er valt wellicht heel veel in te verbeteren, inderdaad ook qua informatievoorziening. Kunnen mensen in deze Vestia-affaire aansprakelijk gesteld worden? Is het mogelijk om in geval van fraude, mocht dat worden vastgesteld, aangifte te doen? Die oproep wil ik bij dezen in ieder geval doen. De Vestia-affaire laat in ieder geval zien dat woningcorporaties zich niet moeten bemoeien met andere dingen dan de kerntaken bouwen, verhuren en beheren. Ze moeten zich dus niet bemoeien met stoomboten, met speculeren met grondprijzen of met risicovol beleggen. Er is veel onduidelijkheid over de plannen om woningcorporaties onder directe aansturing van gemeenten te brengen. Welk tijdspad is hieraan verbonden? Welke gevolgen heeft deze overgang voor organisaties als Aedes en het Centraal Fonds Volkshuisvesting? Tot slot de aanpak van mensen die hun woning doorverhuren aan onder anderen toeristen. Ik vind dat de minister zich ietwat te makkelijk van dit onderwerp afmaakt door te zeggen dat gemeenten en corporaties verantwoordelijk zijn voor de oplossing van dit probleem. Dit vraagstuk valt namelijk binnen het veel grotere probleem van spookburgers, mensen die in werkelijkheid niet wonen op het adres dat ze opgeven. Hiervan zijn er honderdduizenden. RTL Nieuws berichtte enige tijd geleden dat ongeveer 450.000 mensen ergens anders wonen dan ze opgeven. De doelstelling is vaak fraude. Er is al vastgesteld dat overheid en bedrijfsleven hierdoor jaarlijks 100 miljoen euro belastinggeld mislopen. De opmerking dat doorverhuren aan toeristen op het bordje van gemeenten en corporaties ligt, is dan ook te gemakkelijk. Het mag niet gebagatelliseerd of weggeschoven worden. Hoe kijkt de minister aan tegen de aanpak van spookburgers?

De **voorzitter**: Dank u, mijnheer Fritsma. U hebt een aantal vragen gesteld over de verhuurderheffing. Tegelijkertijd hebt u erop gewezen dat er voor volgende week een AO over dit onderwerp gepland is. U gaat over uw vragen en de minister gaat over zijn antwoorden. Wij wachten dan ook even af of de minister op uw vragen zal ingaan. In ieder geval is er volgende week een AO over dat onderwerp.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik sluit mij aan bij de vraag van de heer Fritsma over gemeenten en woningcorporaties. Dit is inderdaad een interessant punt.

Wat het sectorbeeld betreft: ik ben zeer benieuwd naar de antwoorden. Dat het beeld van 2011 niet meer zal veranderen, is een ding dat zeker is; 2011 is immers 2011. De verhuurderheffing en de gevolgen ervan is meer iets voor de sectorbeelden vanaf dit jaar.

Ik wil mij focussen op het toezicht. Woningcorporaties blijven hoe dan ook heel belangrijk de komende jaren. Ze hebben allerlei opdrachten en opgaven in de verschillende gebieden van het land: bouwen, slopen, herstructureren en renoveren. Ze zijn dan ook onverminderd belangrijk. Dat betekent wel dat ze hun taken goed, zorgvuldig en sober moeten invullen. Ze verzetten zich sterk tegen de verhuurderheffing, waar wij volgende week over zullen spreken. Dat is hun goed recht. Uit cijfers is ook gebleken dat er investeringsruimte is, zeker ten opzichte van het regeerakkoord. Als je je kerntaken beperkt, efficiënter werkt en wat soberdere salarissen hebt, kun je al een heleboel opvangen. De politiek zal ook kritisch naar zichzelf moeten kijken. Wij hebben de afgelopen decennia veel dingen bij de woningcorporaties neergelegd. Denk aan leefbaarheid in wijken en allerlei sociale activiteiten, waarvoor zelfs een Vogelaarheffing bedacht is waarmee eigenlijk geld wordt verplaatst van de armere corporaties naar de rijkere. Wij hebben zelf dus ook niet altijd de juiste soberheid getoond in onze verwachtingen ten opzichte van woningcorporaties. Toch moeten wij constateren dat er allerlei cowboy-avonturen, casinogedragingen en misstanden hebben plaatsgevonden. Daar zijn helaas te veel voorbeelden van. Niet zelden gebeurde dit tegen hoge salarissen.

Woonbron is het laatste voorbeeld. Deze zaak is nog onder de rechter en hoger beroep volgt. De situatie is ongeveer als volgt. Woonbron had een deal bedacht. Het stoomschip Rotterdam – men had een aanwijzing gekregen om dit schip te verkopen – zou verkocht worden. In de verkoopconstructie zou men zelf bank gaan spelen om de verkoop mogelijk te maken. Het CFV vond dit geen goed idee. Hierop besloot Woonbron ervan af te zien. De kopende partij zei vervolgens: jullie zitten eraan vast. Vestia is een ander voorbeeld; speculeren op basis van derivatenconstructies en mogelijke renteontwikkelingen. Iedereen is het erover eens dat dit niet door de beugel kan. De Kamer heeft dan ook niet voor niets besloten tot een parlementaire enquête. De conclusie is in ieder geval dat corporaties ver buiten hun maatschappelijke doelstellingen zijn getreden en over de grens zijn gegaan. Het is goed dat de corporatiesector kritisch naar zichzelf kijkt en beziet wat een toekomstbestendige invulling is van zijn rol om een belangrijke bijdrage te blijven leveren aan de woningmarkt en de volkshuisvesting in Nederland.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De stelling van de heer Verhoeven dat de woningcorporaties ver buiten hun maatschappelijke kaders zijn getreden, klopt wat de SP betreft. Volgens de officiële letter van de wet klopt dat echter niet. Ik heb de afgelopen zes jaar met grote regelmaat casussen aan de orde gesteld, zoals De Grolsch Veste, het stadion in Twente waar twee corporaties bij betrokken waren, en corporatie Trudo met haar investeringen in een parkeergarage en een foodcourt. Steeds was de conclusie van de zes bewindslieden die ik in die jaren heb meegemaakt: het mag. De rest van de Kamer zat erbij en keek ernaar, met inbegrip van de D66-fractie. Moet de heer Verhoeven zijn oproep tot zelfreflectie niet aan zichzelf richten?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik wil best een stukje met de heer Jansen meegaan. Ik zei al dat wij zelf ruimte hebben gegeven aan corporaties en dingen hebben laten gebeuren. In die zin is dit een beetje vragen naar de bekende weg. Femke Halsema heeft over Amarantis geschreven: onwenselijk, maar niet onwettig. Wij hebben een Woningwet. Er komt een novelle van de minister om deze wet aan te passen. De afbakening moet hiermee goed geregeld worden. Dat is vooruitkijken. De SP kijkt vaak terug en constateert dan: wij hadden toen toch gelijk. Neem dan je verantwoordelijkheid en zorg ervoor dat je voorstellen ook gerealiseerd worden. Wij moeten nu vooruitkijken en de kerntaken goed afbakenen. Ik denk dat wij elkaar hierin prima kunnen vinden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik kan mij herinneren dat ik ooit, rond 2008, een artikel heb geschreven voor Aedes-Magazine. Hierin heb ik de kaders aangegeven voor maatschappelijke investeringen. De SP heeft, wellicht in tegenstelling tot D66, altijd gezegd dat zij onder bepaalde omstandigheden investeringen in maatschappelijk vastgoed prima vindt. Het kan heel nuttig zijn dat corporaties in een wijk waar veel sociale huurwoningen staan, ook iets anders doen, zeker als daarvoor draagvlak is. Het begint er echter mee dat je een 8 haalt voor je kerntaak. De praktijk was echter dat corporaties met een zesje of een vijfje het meeste deden aan dat soort projecten.

De **voorzitter**: Uw vraag?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Is D66 met de SP van mening dat investeringen in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid niet per definitie verboden zijn voor corporaties, maar dat dit mede afhangt van de vraag hoe degelijk ze opereren?

De heer **Verhoeven** (D66): Verboden is het niet, zoals de heer Jansen zelf al aangaf. Ik vind het echter niet wenselijk, al die activiteiten op het gebied van maatschappelijk vastgoed, sociale activiteiten en commerciële projecten. Wat D66 betreft, zijn woningcorporaties in de toekomst op één taak toegesneden, namelijk het bouwen van sociale huurwoningen voor lagere inkomensgroepen, punt. Je kunt het altijd wel weer oprekken en zeggen: maar wij doen zulke goede dingen en wij willen dit ook nog doen. Het hele maatschappelijke middenveld van Nederland heeft last van een soort rupsje-nooit-genoeg-gedrag; «wij doen het wel». Het is juist de uitdaging om de corporaties in de toekomst een sobere taak te laten vervullen. Daar staat D66 voor. Het is dan ook goed dat de minister verdergaat met het afbakenen van de taken en deze ook splitst in DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten.

Ik kom op de huishouding bij de corporaties zelf. Het toezicht is tekortgeschoten, zoals mevrouw Visser zei. De commissie-Hoekstra concludeerde dit, net als Jan van der Molen, die zei: wij hadden niet de goede informatie en ik kon eigenlijk niet zo veel. Wij hebben in feite een toezichtstructuur met vier lagen: de woningcorporatie zelf, het gezamenlijke borgingsstelsel, het CFV en uiteindelijk de minister. Door de bomen kunnen wij het bos niet meer zien. Binnen de toezichtketen kijkt iedereen naar elkaar. Wij moeten hierin een slag maken. Daar maakt de minister een begin mee. Het AO komt in die zin op een goed moment, dat wij de minister een aantal voorstellen kunnen doen. Wellicht voelt de minister zich hierdoor geïnspireerd de komende maanden. Ten eerste een indikking van het toezicht. Dus: één eindverantwoordelijke toezichthouder die de nodige informatie heeft of deze snel kan opeisen; een waakhond met tanden die weet waar het misgaat. De minister is eindverantwoordelijk. Ten tweede de financiële huishouding bij corporaties. In veel gevallen is het hiermee misgegaan. Het zal interessant zijn wat er uit de parlementaire enquête komt. In de bankensector is al sprake van Basel III volgens welke banken buffers moeten hebben voor onvoorziene situaties. Naar aanleiding van de Vestia-affaire is een buffer vereist bij een 2%-rentedaling. Wij vinden dat er ook buffers moeten zijn op de totale financiële huishouding van een woningcorporatie, bijvoorbeeld bij het aangaan van verplichtingen. Corporaties moeten een extra vetlaag opbouwen om te voorkomen dat ze, als het misgaat, achterover leunen omdat ze toch kunnen rekenen op het borgingsstelsel en de steun van andere corporaties of van uiteindelijk de overheid. Die «leunstoel» heeft ervoor gezorgd dat corporaties niet altijd even scherp en voorzichtig hun financiën op orde hadden.

De heer **Klein** (50PLUS): De heer Verhoeven geeft terecht aan dat woningcorporaties een buffer moeten hebben. Hij pleit zelfs voor extra buffers om problemen op te kunnen vangen. Waar denkt hij dan aan, in relatie tot de solvabiliteit?

De heer **Verhoeven** (D66): Je moet niet te snel weer een bedrag willen noemen. De buffer moet wat mij betreft een percentage zijn van aangegane verplichtingen en allerlei lopende vaste kosten. Nu zeggen wij: wij hebben Vestia gehad met die rentedalingen. Vervolgens zeggen wij dat corporaties zich daartegen moeten wapenen. Maar er is natuurlijk wel wat meer aan de hand. Sommige corporaties kennen miljoenentransacties, voortdurend. Je moet kijken naar de vraag hoe je ervoor zorgt dat je niet direct rood komt te staan als het misgaat. Een deel van de verplichtingen moet je door een buffer kunnen opvangen. Ik ga geen percentage noemen, want dit verschilt per woningcorporatie. Je moet kaders opstellen. Daar heb ik niet de expertise voor. Er zijn andere partijen – wij hebben in dit land zelfs vier toezichtlagen – die wel de benodigde expertise hebben. Het WSW kan hierin ook meedenken, want dat heeft blijkbaar ook allerlei gegevens en financiële informatie, waarmee had kunnen worden voorkomen dat dingen misgingen.

De heer **Klein** (50PLUS): De vraag is of dit geen kwestie van voor de Bühne praten is. U wilt geen bedragen noemen. Wel wilt u eventueel met een percentage werken, maar dat wilt u ook niet noemen. Het gaat erom, duidelijkheid te geven. Als D66 praat over buffers, waar denkt zij dan aan? Het gaat om de invulling. Een en ander heeft natuurlijk gevolgen voor de financiële ruimte van een woningcorporatie. «Verstandig om te doen» is te vrijblijvend. Maak het duidelijk. Ik kan mij voorstellen dat u geen bedragen wilt noemen, maar een percentage, eventueel gerelateerd aan de bedrijfslasten, kan wellicht wel.

De heer **Verhoeven** (D66): Als de heer Klein goede suggesties heeft, sta ik daarvoor open. Het is leuk om te zien of de heer Klein mij verder op weg kan helpen.

De heer **Klein** (50PLUS): De heer Verhoeven daagt mij nu uit.

De **voorzitter**: Heel kort.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik ben niet begonnen over extra buffers die aangelegd moeten worden. Ik vraag alleen maar hoe groot die buffers moeten zijn.

De **voorzitter**: De heer Verhoeven heeft daar voldoende op geantwoord, denk ik.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik denk dat ik de heer Klein na afloop van dit debat even opzoek. Dat is sowieso goed. Als ik overigens alleen volledig uitgewerkte voorstellen zou mogen doen, zou ik aan de andere kant van de tafel moeten zitten. De Tweede Kamer mag ideeën aandragen. Ik heb ook gezegd dat ik een aantal voorstellen zou doen waarmee de minister de komende maanden wellicht iets kan doen. In die zin moet u dat wegen, zeg ik tegen de heer Klein.

De **voorzitter**: Waarvan akte.

De heer **Monasch** (PvdA): De afgelopen maanden hebben wij uitvoerig gediscussieerd over de herziene Woningwet. De heer Verhoeven zat toen ook in de Kamer. Er is een palet aan nieuwe amendementen ingediend, zelfs zo veel dat het een nieuwe wet dreigde te worden. Ik geloof dat D66

twee amendementen heeft ingediend: een samen met het CDA en een solitair. Zo'n behandeling is een belangrijk moment om zaken te regelen. U geeft zelf aan dat wij de sector niet gek moeten maken met steeds weer nieuwe eisen. De wet moet nog in werking treden en nu komt u alweer met een palet aan nieuwe voorstellen. Draaien wij zo niet door met elkaar, zeker als u uw eigen criteria hierop loslaat?

De heer **Verhoeven** (D66): Voor D66 stopt het denken niet bij een wet. Gelukkig geldt dat ook voor de minister, want hij komt nog met een novelle. Als wij er toch weer dingen in gaan fietsen als gevolg van de afspraken van de PvdA en de VVD in het regeerakkoord – mind you – dan is een algemeen overleg over woningcorporaties een prachtig moment om voorstellen aan de minister te doen. Dat lijkt mij niet meer dan op zijn plaats. D66 heeft altijd goede ideeën en voorstellen met betrekking tot de woningmarkt.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil de heer Verhoeven alleen maar confronteren met zijn eigen uitspraken, niet meer en niet minder. Hij zegt dat wij ook de hand in eigen boezem moeten steken en dat wij corporaties niet gek moeten maken met steeds weer andere eisen en zaken. De heer Jansen komt met een totaal andere mening, een buitengewoon interessant debat. Dat vind ik een stap verder. U, mijnheer Verhoeven, komt met allerlei zaken die bij de herziening van de Woningwet de afgelopen maanden geamendeerd hadden kunnen worden. U deed echter niets van dat alles. Waarom nu wel en drie maanden geleden niet?

De heer **Verhoeven** (D66): Dit is geschiedvervalsing. De Woningwet is inmiddels meer dan een jaar geleden behandeld, niet drie maanden. De behandeling vond immers plaats onder de vorige minister, en dat weet de heer Monasch heel goed. Ik snap wel wat hij bedoelt. Ik kom niet met allerlei nieuwe voorstellen. Ik zeg alleen dat wij terug moeten gaan naar de kerntaken. Deze beweging is ingezet, ook door het kabinet. Daar horen volgens mij een paar dingen bij en daartoe doe ik nu een aantal voorstellen, niet meer en niet minder.

Mevrouw **Visser** (VVD): De heer Verhoeven zei dat de VVD en de PvdA met het regeerakkoord er allerlei dingen in hadden gefietst. Wat bedoelt hij? Volgens mij komt de lijn van D66 overeen met het regeerakkoord, namelijk: corporaties moeten terug naar hun kerntaken en leefbaarheidsprojecten en dergelijke moeten ze niet meer doen. Verder moet het toezicht versterkt worden. Wij zijn blij met de steun van D66. Welke kerstbomen ziet de heer Verhoeven nog meer? De vraag van de heer Klein intrigeerde mij wel. De heer Verhoeven zei: de politiek stelt steeds aanvullende eisen. Ik hoor hem zelf aanvullende eisen stellen ten aanzien van buffers. Welke aanvullende eisen hebben wij gesteld?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb niet gesproken over aanvullende eisen. Ik heb gezegd dat wij woningcorporaties steeds weer extra taken geven. Dat is iets heel anders dan eisen op het gebied van financiële huishouding. De twee partijen die verantwoordelijk zijn voor het regeerakkoord hebben na de behandeling van de Woningwet toch weer een aantal stappen gezet, vandaar de novelle om de kerntaken van woningcorporaties verder af te bakenen. Ik vind dat goed. Ik denk dat het goed is dat D66 hierin ook een stevige positie heeft. Ik ben benieuwd of de PvdA-fractie wel geneigd is om de taken te beperken. Ik ben bang dat hierover wellicht verschil van mening bestaat. Het lijkt mij dan ook goed dat andere fracties in de Kamer hierover hun mening geven.

De **voorzitter**: U kunt uw betoog vervolgen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik had het over achteroverleunen en vanzelfsprekende steun. Uiteindelijk mag de belastingbetaler niet opdraaien voor gemaakte fouten. Meer dan één of twee personen binnen een corporatie moeten afweten van grote, gevaarlijke en innovatieve financiële transacties. Veel meer mensen moeten dus op de hoogte zijn van grote financiële besluiten.

Tot slot de interne controle. Er is nu een governance code. Die is niet dusdanig afdwingbaar dat er geen vluchtroutes zijn. Onwelwillende corporaties kunnen zich toch aan die code onttrekken. Wel is er eens in de vier jaar een visitatie. Die is redelijk hard. Wij zouden het toch goed vinden om te kijken naar een geschiktheidstoets voor commissarissen en meer educatie en kennisopbouw voor mensen in de raad van toezicht of de raad van commissarissen. Dat zijn allemaal dingen die misschien al eens gezegd of bedacht zijn, maar ze zijn nooit uitgevoerd. Ik ben benieuwd of de minister ervoor kan zorgen dat dit wel gebeurt. De integriteitstoets wordt redelijk nageleefd maar is nog steeds niet verplicht. In 2009 heeft minister Van der Laan een nulmeting voorgesteld. Wat vindt de minister van dit idee? Het is nu vier jaar later. Misschien is dit een goed idee.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Wij spreken over dé corporaties. Het is buitengewoon ingewikkeld om te spreken over dé corporaties. Wij hebben ze immers in alle soorten en maten. Uit de bijdrage van de collega's bleek maar weer eens dat het beeld van dé corporaties vooral bepaald wordt door die corporaties die het niet goed doen. Dat geldt niet alleen voor corporaties maar ook voor politici. Wat dat betreft verkeren ze in goed gezelschap. Maar het is goed om ook in dit debat scherp onderscheid te maken. Er zijn, ongeacht de grootte, goede en minder goede corporaties. Alle corporaties moeten de uit te voeren taken ook goed uitvoeren. Daarop moet goed worden toegezien.

Ik ga verder met de salarïering binnen de corporaties. Er is brede steun voor de lijn van het kabinet om aan de top stevig te matigen. Wij steunen de minister in zijn aanpak. Topbeloningen in een dergelijke sector passen niet, ook al erkennen wij dat er behoorlijke verantwoordelijkheden liggen bij zowel de directie en het bestuur als de raad van toezicht en de raad van commissarissen van corporaties. Vanuit dat oogpunt vraag ik mij af of de minister niet te ver is doorgeschoten in zijn voorstellen. Dat geldt met name voor de kleinere corporaties. Enkele collega's hebben hierover hun zorgen geuit. Kleinere corporaties hebben dezelfde verantwoordelijkheden als grotere. Ze hebben te maken met dezelfde complexiteit. Als je daar salaristabellen tegenoverstelt die helemaal niets van doen hebben met de topinkomens die in de media circuleren, vraag ik mij af of je wel de goede mensen krijgt voor dit soort functies. Ik vraag de minister dan ook om hier nog eens goed naar te kijken. Zijn dit wel de bedragen waarvoor je mensen wilt inhuren? Dat geldt ook voor commissarissen of toezichthouders. Volgens mij krijgen wij hiermee precies de verkeerde mensen en kunnen wij debacles tegemoet zien. Ik hoop dat de minister bereid is om hiernaar te kijken. Hij kan zich verzekerd weten van steun voor wat de topinkomens betreft.

In zijn brief over het rapport van het CFV schetst de minister op macro-niveau een aantal bewegingen. Mevrouw Visser sprak er ook al over. Op macroniveau kun je inderdaad een aantal conclusies trekken, maar op microniveau zijn er wel verschillen tussen corporaties. Dat heeft voor een deel te maken met de problematiek waarvoor corporaties zich gesteld zien in de regio waarbinnen zij functioneren. Het is altijd goed om daar even doorheen te kijken en niet alleen maar macrogetallen te zien. Ik wil niet vooruitlopen op de discussie over de verhuurderheffing. Volgens mij gaat dit debat daar niet over, al is het verleidelijk om erover te spreken. Hoe kijkt de minister aan tegen de ontwikkeling van de bedrijfslasten in relatie tot het gepresenteerde sectorbeeld? In de brief van de minister staat een

opsomming, maar ik wil graag een appreciatie vernemen op inhoudelijke gronden.

Het is de vraag wat voor corporatie je wilt. De keuze in politieke zin ten aanzien van de toekomst van corporaties bepaalt voor een groot deel de wijze waarop de bedrijfslasten vorm worden gegeven. Daarover bestaan verschillende opvattingen. Onder minister Vogelaar konden de financiële inzet en de inspanningen van corporaties niet groot genoeg zijn. Wij lijken nu af te steven op een situatie waarin de corporaties alleen voor de heel enge sociale taak worden ingezet. Ik zeg het de heer Jansen na dat het heel goed is om bij tijd en wijle te bekijken wat corporaties doen om excessen te voorkomen. Wat ons betreft betekent dat niet dat er alleen maar kerntaken uitgevoerd kunnen worden. Er zijn veel goede voorbeelden van corporaties die een stapje extra zetten. Dat resulteert uiteraard in hogere bedrijfslasten; dat is volstrekt helder.

De minister heeft een brief gestuurd over corporaties die in problemen verkeren. Heeft hij nu zelf voldoende inzicht in corporaties die in problemen komen? Met andere woorden, functioneert het toezicht voldoende? Is er voldoende zicht op herstel, met en zonder saneringssteun van het CFV? In een aantal gevallen lijkt de sanering gepaard te gaan met hoge kosten. Denk aan interim--management. Dat is pijnlijk. Je wilt de zaak aan het rollen krijgen, maar als je ziet wat dat allemaal kost, vraag je je af of het allemaal wel proportioneel is. De vraag is ook wie de toezichthouder controleert. Dat is een probleem dat zich voordoet, los van individuele corporaties. Hoe kunnen wij het toezicht zodanig laten functioneren dat de juiste cijfers bij de juiste organen terechtkomen? Volgens mij is dat de kernvraag.

Wij hebben een specifieke vraag over het Wooninvesteringsfonds (WIF). Dat is een bijzondere toegelaten instelling die als woningcorporatie landelijk kan functioneren om een aantal problemen op te lossen, bijvoorbeeld door woningen op te kopen van corporaties in problemen. Het is de bedoeling dat het WIF deze woningen weer snel doorverkoopt. Daartoe heeft het meer mogelijkheden dan normale corporaties. De minister schrijft in zijn brief dat er problemen zijn. Het WIF krijgt bijna geen woningen verkocht. Dat is een herkenbaar beeld in deze situatie. Wat gaat er gebeuren? Hoe kunnen wij ervoor zorgen dat de verkoop weer in goed vaarwater terechtkomt? Kan de minister wat meer inzicht geven in de problematiek rondom het WIF? Is er al genoeg duidelijkheid over de risico's voor de sector vanwege het feit dat het WIF niet kan functioneren zoals zou moeten? Heeft de minister het gevoel dat hij voldoende in control is om te kunnen sturen?

Ik sluit mij aan bij de vragen die gesteld zijn over de basisrentelening. Verder zie ik uit naar de bespreking van het rapport-Hoekstra. Dat raakt immers veel zaken die in dit debat aan de orde zijn.

De vergadering wordt geschorst van 15.21 tot 15.32 uur.

De voorzitter: De minister zal antwoorden in blokjes. Ik stel voor om telkens aan het einde van een blokje de gelegenheid te geven om te interrumperen.

Minister Blok: Voorzitter. Ik wil mij aansluiten bij de woorden van de heer Knops. Wij kijken sterk naar wat er allemaal misgaat in de corporatiewereld, maar er zijn ook veel corporaties die hun werk gewoon goed doen. Tegelijkertijd gaat er zo veel mis, dat je niet meer kunt spreken van incidenten. Dat is de reden dat er in het regeerakkoord een aantal maatregelen wordt aangekondigd. Wij bespreken nu ook een aantal brieven die laten zien dat op een aantal punten, waaronder financieel beheer, gevaarlijke investeringen en salariering, dingen zo vaak misgaan dat er een noodzaak tot ingrijpen is, hoe spijtig het ook is dat dit het hele beeld vertroebelt.

Ik stel voor om de verhuurderheffing volgende week te bespreken. Dan hebben wij ook alle stukken voorhanden. Het is goed om ons nu te concentreren op de onderwerpen die op de agenda staan.

Ik zal eerst ingaan op het sectorbeeld. Vervolgens ga ik in op het toezicht, daarna de bezoldiging, Vestia en nog een paar andere corporaties en tot slot overige zaken. De heer Jansen vroeg of de Kamer het sectorbeeld niet eerder kan krijgen. Dit is inderdaad het sectorbeeld van 2011. Dat wordt extreem lastig. Beter gezegd: het zal niet lukken. Corporaties hebben nu de mogelijkheid om tot 1 juli jaarcijfers aan te leveren. Daarna moeten deze geconsolideerd worden in een sectorbeeld. Je zit dus altijd al ver in het volgende jaar voordat überhaupt alle corporaties hun cijfers hebben aangeleverd. Het sectorbeeld eerder verstrekken lukt redelijkerwijs niet, hoe plezierig wij dit ook zouden vinden. Overigens zou dit een enorme extra last voor de corporaties betekenen. Van de heer Jansen begreep ik dat hij bezorgd is over hoge administratieve lasten voor corporaties.

De heer Jansen wierp de intrigerende vraag op of de contragarantie van het Rijk voor het WSW niet kan komen te vervallen. Ik ga even mee met dit gedachtenexperiment. Dat betekent dat de toegang tot de kapitaalmarkt veel lastiger wordt. Een enkele corporatie houdt waarschijnlijk wel toegang, maar tegen een hogere prijs en waarschijnlijk niet voor het type projecten waarvan wij allemaal vinden dat het een taak is van corporaties, namelijk sociale huisvesting. De investeringscapaciteit zou dus sterk afnemen. Theoretisch kun je erover discussiëren, maar ik denk dat de gevolgen voor de sociale huisvesting zeer onwenselijk zijn. De heer Jansen suggereerde een afkoopsom. Ik kan het niet ter plekke uitrekenen, maar stel dat leningen gemiddeld nog twintig jaar lopen, dan heb je te maken met – twintig maal een half miljard – een afkoopsom van tien miljard. Ik heb het niet. Ik vrees dat de heer Jansen het ook niet heeft. Ik denk dan ook dat het bij een theoretische exercitie blijft.

Verder vraagt de heer Jansen of de solvabiliteit niet angstwekkend dicht bij de ondergrens komt. Juist niet, zo blijkt uit het sectorbeeld. Een solvabiliteit van ruim 27% is heel behoorlijk. Begin 2011 bevonden negen corporaties zich onder de gevoelige grens en aan het einde nog maar twee. Het solvabiliteitsbeeld is dus niet heel zorgwekkend. Volgende week blikken wij vooruit, maar 2011 laat een fatsoenlijk beeld zien.

Hoe wordt gemonitord of het onderhoud voldoende is? De heer Jansen is bezorgd dat hierop bekibbeld wordt. Nu is dat primair de taak van de corporatie zelf. Zeker de bewoners zullen hier scherp op zijn. De heer Jansen weet dat de gang naar de huurcommissie gemaakt kan worden als er echt achterstallig onderhoud is. Wij kunnen wel een vergelijking maken tussen corporaties op basis van het percentage van de bedrijfslasten dat uitgegeven wordt aan onderhoud. Ik denk echter dat de echte toets bij de bewoners van de corporatie zelf hoort te liggen. Ze hebben de instrumenten.

De heer Monasch vroeg naar aanleiding van het sectorbeeld naar het verlies op verbindingen. Ik ben het met hem eens dat dit forse bedragen zijn en dat deze gelden anders besteed hadden kunnen worden, namelijk aan de kerntaak van de woningcorporatie: sociale huisvesting. Dat is ook de reden waarom de partijen achter het regeerakkoord zeggen: concentreer je op de kerntaak. Ik ben het met de heer Monasch eens dat de verliezen goed laten zien hoeveel er in 2011, nog niet eens het heftigste crisisjaar, verdampt is in de verbindingen.

Wat betekent de beperking tot de pure sociale huisvestingstaak, de DAEB-taken, voor de investeringskracht? Die wordt binnen de kerntaak groter. Voor de kwaliteit van de sociale huisvesting is het naar mijn overtuiging een goede keuze.

De heer Monasch verwijst naar de stelling van een pensioenfonds. Volgens die stelling zouden er geen onrendabele toppen bestaan. Ze zullen in ieder geval minder worden door het huurbeleid dat de Tweede Kamer heeft goedgekeurd en dat ik volgende week in de Eerste Kamer

bespreek. De omvang van een onrendabele top hangt immers mede af van de huurinkomsten die je mag verwachten gedurende de levensduur. De omvang van een onrendabele top hangt verder af van de verwachte levensduur van een pand. Misschien was dat de reden voor die uitspraak. Als je maar bereid bent om met een langetermijnblik naar onroerend goed te kijken, verdampt inderdaad de onrendabele top. Door de ruimte in het huurbeleid worden onrendabele toppen kleiner. Dat is het meest praktische.

De heer Knops vroeg hoe ik aankijk tegen de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Op zich is het goed om te zien dat de stijging minder wordt. Wij hebben echter duidelijke aanwijzingen dat er nog veel ruimte in zit. De heer Calon had het over een daling van zo'n 20%. Daarmee kun je nog meer geld vrijspelen voor de echte kerntaak van woningcorporaties. Ik ben dan ook niet tevreden met het beeld tot nu toe. Het moet echt beter. Ik begrijp dat de heer Jansen hier al zes jaar voor strijdt. Dan strijden wij voor hetzelfde.

Mevrouw Visser wees erop dat er in 2011 helemaal onderaan de streep een overschot was van ruim 1 miljard. Dat geeft aan dat er veel investeringsruimte is. Dat bedrag van 1 miljard kan inderdaad gestoken worden in onrendabele toppen, in ieder geval in volkshuisvesting. In dat jaar was er dus een behoorlijke ruimte. Dat geeft inderdaad aan dat de investeringscapaciteit er is en dat die de afgelopen jaren heel behoorlijk was. De heer Jansen vroeg specifiek naar de administratievelastendruk. Wij hebben met de Kamer al de afspraak dat bij nieuwe wetgeving altijd wordt getoetst op administratieve lasten. Ik ben van het loket «laten wij kritisch bekijken of de regelgeving zo dringend is dat extra lasten gerechtvaardigd zijn». Als wij deze afspraak goed nakomen, geloof ik niet dat wij een extra monitor nodig hebben.

Dat was het deel over het sectorbeeld.

De **voorzitter**: Ik heb zomaar het vermoeden dat de heer Monasch wil interromperen.

De heer **Monasch** (PvdA): Minister Blok ging in op het voorbeeld dat ik gaf van het pensioenfonds dat samen met WoonCompas in Rotterdam sociale huurwoningen laat bouwen om deze vervolgens te exploiteren. De minister zei in een bijzin: dat hangt af van de vraag welke afschrijving je hanteert voor onroerend goed. Dat is ook de kern van het hele project, vandaar ook die uitspraak, die buitengewoon relevant is voor de vraag hoe wij in de toekomst omgaan met het aantrekken van andere partijen als institutionele beleggers. Men stelt: wij hanteren een marktwaarde en die houden wij elke drie maanden bij. Een gemiddeld huis in Nederland blijft 110 jaar staan. Corporatiewoningen worden in 50 jaar afgeboekt. We weten ook wel dat een aantal gebouwen deze leeftijd nauwelijks zal halen, maar dit is het beeld dat geschetst is en op basis waarvan wordt geëxploiteerd en een institutionele belegger bereid is geld in de sociale woningbouw te stoppen. Dat is allemaal gebaseerd op het feit dat we die waarde elke drie maanden aanpassen en zodoende nooit in de problemen komen. Dat lijkt mij een buitengewoon interessant model. Daarom vraag ik nogmaals hoe de minister tegen deze benadering aankijkt. Ik vraag dit met name omdat het Centraal Fonds Volkshuisvesting hier heel makkelijk aan voorbijgaat en kritische kanttekeningen plaatst zonder te bekijken wat de meerwaarde van de benadering is.

Minister **Blok**: Het gaat kennelijk om een belegger die ook bereid was om zelf te financieren. Dat is de ideale situatie. We moeten er wel voor uitkijken dat een onrendabele top niet wordt weg gedefinieerd om financiering te krijgen als je je eigenlijk op glad ijs bevindt. Ik kan niet in algemene zin zeggen dat je een onrendabele top weg zou kunnen definiëren. Door aan de knop van de huurverhoging te draaien, kunnen

we «m wel kleiner maken; met een beleidsactie dus. Ik denk niet dat ik tegen de toezichthouder, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, zou kunnen zeggen dat hij er in het algemeen niet mee moet rekenen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb dit niet ter sprake gebracht omdat ik de nieren van de minister wil proeven of om erachter te komen of het wel of niet mogelijk is. Ik heb echter wel het gevoel dat dit project nog niet helemaal geland is bij het ministerie. Ik benoem het omdat er in de beleidsbrief iets over staat en ook omdat het woonakkoord stelt dat we moeten bekijken hoe we andere partijen, bijvoorbeeld institutionele beleggers, kunnen betrekken bij het investeren in de sociale woningbouw. Dit is een voorbeeld. Zeker pensioenfondsen zullen niet geneigd zijn om risico te nemen. Men definieert niets weg, maar men stapt erin wetende wat er gebeurt. Het is dus belangrijk dat het ministerie meedenkt over de vraag of dit een mogelijkheid is. Hoewel het Centraal Fonds Volkshuisvesting er weinig waardering voor uitspreekt, is het kennelijk toch een mogelijkheid die door een woningcorporatie en een pensioenfonds – dat nu eens niet belegt in Zuid-Amerika, maar gewoon in Nederlandse sociale woningbouw – wel wordt gezien.

Minister **Blok**: Ik waardeer de praktische insteek. Ik ken het project zelf inderdaad niet. Het geeft kennelijk een mooie illustratie van wat er wel en niet kan binnen de huidige regels. Welk project is het precies? Dan ga ik erin duiken.

De heer **Monasch** (PvdA): Het is in Katendrecht in Rotterdam. Wie had dat ooit gedacht? Het gaat om WoonCompas en het pensioenfonds SPOV. Dat is een klein pensioenfonds, maar met een goede dekkingsgraad, dus dat zit wel goed.

Minister **Blok**: Dank. We gaan erin duiken. Ik zal ook een verslagje daarvan naar de Kamer sturen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb vrij uitvoerig het voorstel gedaan om de Brussel-discussie van tafel te krijgen. Stoppen met de contragarantie op het WSW was daar een element van. Het tweede element ging over de kortingen op grondprijzen door gemeenten. Dit zijn volgens mij de enige twee resterende elementen waarover Brussel iets te zeuren heeft. Ik wil toch een wat serieuzere reactie van de minister, want hij maakt een karikatuur van een van mijn twee voorstellen en het andere noemt hij niet. In essentie kwam mijn voorstel over het WSW op het volgende neer. Vervang de contragarantie van het Rijk door commerciële herverzekering. Dat kunnen de corporaties doen. Dan weet je gelijk welk prijskaartje daaraan hangt. Dat wordt verrekend met de verhuurderheffing. Dat gaat met gesloten beurzen. Daarmee is de basis voor DAEB-bemoeienis van Brussel weggevallen. Als we dat ook voor die grondprijzen doen zijn we daarvan af. Daarmee besparen we ook gigantisch op administratieve overhead en ellende. Dat was de essentie van mijn voorstel en daar zou ik graag een reactie van de minister op krijgen.

Minister **Blok**: Ik heb in mijn antwoord geschetst, niet bagatelliserend, maar feitelijk kijkend naar hoe een kapitaalmarkt werkt, wat het betekent als er geen staatsgarantie is. De heer Jansen heeft gelijk dat ik niet ben ingegaan op zijn toevoegingen aangaande het herverzekeren. Ik betwijfel of je er een verzekering voor kunt vinden. Maar goed, dat is een punt van discussie, misschien zou een corporatie het moeten proberen. Dat wordt heel duur. Iemand neemt dan namelijk nog steeds het risico op onroerend goed over. Het is specifiek gericht op de sociale woningbouw en gaat dus gepaard met een laag rendement. Dat vind ik voor sociale woningbouw verantwoord, maar een belegger zal het beschouwen als onroerend goed

met een laag rendement. Als je al zo'n verzekering kunt vinden – ik denk van niet, maar wie weet – dan wordt het een heel dure verzekering. Dat is nog steeds niet goed voor de investeringscapaciteit van de woningcorporaties.

Verrekening met de verhuurderheffing kost volgens mij twee keer geld. Ik schetste even wat je bij een gemiddelde resterende looptijd van twintig jaar kwijt bent aan afkoop van het rentevoordeel. Op deze manier ben je dus twee keer geld kwijt. Er zijn namelijk geen inkomsten uit de verhuurderheffing en je moet ook nog de premie betalen van de verzekering als die er zou zijn. Ik bedoel dat niet bagatelliserend. De heer Jansen doet een voorstel en ik denk hardop mee, maar ik zie weinig voordelen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het is wel grappig dat de minister spreekt over een dure herverzekering. Ik kan me herinneren dat mevrouw De Boer, de voorgangster van mevrouw Visser, ons er ooit van heeft proberen te overtuigen dat de contragarantie van de Staat op de NHG helemaal niets kostte. Dat vond ik heel opmerkelijk, want zo'n contragarantie heeft uiteraard een bepaalde economische waarde. Laat ik nog even doorgaan in de lijn van de minister. Hij heeft gezegd dat de corporaties 570 miljoen euro rentevoordeel per jaar hebben uit de WSW-borging. De primaire WSW-borging zijn de corporaties zelf. Op zich heeft de contragarantie de minister de afgelopen dertig jaar nog nooit een cent gekost. Het is er alleen voor een als-dansituatie. Het heeft op zich een waarde, dat zijn we volgens mij wel met elkaar eens. Die waarde moet alleen wel aanzienlijk lager dan 570 miljoen euro per jaar zijn. Dat is nog steeds veel geld, maar goed. Het is in ieder geval een overzichtelijk bedrag in relatie tot de 1,7 miljard van de verhuurderheffing. Als we dat probleem oplossen – en daarnaast het probleem van de grondkosten waarop de minister nog niet is ingegaan – zijn we van de hele DAEB-discussie af. Dat is de kern van mijn voorstel. Dat gemak is toch ook heel veel miljoenen waard? Of vergis ik mij?

Minister **Blok**: De heer Jansen maakt veel sommetjes uit het hoofd. Ik wil best een eindje met hem meegaan. Met alle respect, maar zodra er een staatsgarantie is, kijkt de kapitaalmarkt alleen maar naar die staatsgarantie. Dat corporaties ook onderling garanderen, is voor de kapitaalmarkt weinig relevant. Hoeveel van de 500 miljard er precies het gevolg is van de staatsgarantie, weten we niet. Ik denk zelf ongeveer aan 80%, maar daar zouden we kapitaalmarktdeskundigen naar moeten laten kijken. Het gaat in ieder geval om het overgrote deel. Het blijft dus heel duur om die component er niet aan te hangen. Ik denk dus dat je de sociale huisvesting hiermee schade toebrengt. Daarom blijft dit voorstel mij verrassen en ben ik er niet enthousiast over.

Dat gemeenten grond overdragen, is het gevolg van hun eigen afweging. Daar oordeelt de gemeenteraad over. Als minister stuur ik op de garantie. Als ik die nu intrek, zou dat echt heel schadelijk zijn.

De heer **Klein** (50PLUS): Volgens mij was het vertrekpunt van de heer Jansen de Europese beoordeling en de vraag of er al dan niet sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Geeft de minister nu aan dat hij dat pad niet op wil omdat deze garantie juist heel goed is en niet onder de noemer ongeoorloofde staatssteun valt?

Minister **Blok**: Die garantie vormt wel de aanleiding voor de discussie over ongeoorloofde staatssteun. De heer Jansen stelt voor, en de heer Klein dus eigenlijk ook, om de woningcorporaties volledig te privatiseren. Het is even wennen dat de SP dit voorstelt. De ideologie van 50PLUS inzake marktwerking heb ik niet helemaal paraat. Het is een voorstel om te privatiseren en dan heb je inderdaad geen last van staatssteun. Het betekent ook dat je vrijwel niet meer kunt investeren in sociale

huisvesting. Als dat de prijs is die de heer Klein wil betalen, mag dat natuurlijk. We leven in een vrij land. Als minister kan ik dit echter niet steunen.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik probeer mee te denken.

Minister **Blok**: Zo helpen we samen de heer Jansen in zijn ideologische verkenning van de vrije markt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik constateer dat de staatsteunsituatie regelrecht desastreus is voor de corporaties, dus denk ik dat zij onderhand beter af zijn zonder de bemoeienis van deze minister.

De heer **Klein** (50PLUS): Het gaat erom dat we deze casus met elkaar afkaarten. Dan kunnen we zien waar de problemen liggen. Het gaat niet om een waardeoordeel over de oplossing en de politieke keuzes die je maakt, maar over de vraag hoe je Brussel buiten de deur houdt.

Minister **Blok**: Ik ga nu de vragen over toezicht behandelen.

De heer **Monasch** (PvdA): Door velen was inzake het vorige onderwerp nog gevraagd naar de strengere eisen aan de basisrenteleningen.

Minister **Blok**: Daar kom ik nog op terug.

Verschillende leden hebben gevraagd wanneer de novelle op de Woningwet komt. Ook is door verschillende leden gevraagd naar de aanscherping van het toezicht. Ik wil de novelle voor de zomer aan de Kamer toesturen omdat het inderdaad de bedoeling is om de wet per 1 januari 2014 in te voeren. We gaan ongetwijfeld nog uitgebreid in debat over de inhoud van die novelle.

Mevrouw Visser verwees naar de uitspraak van de heer Van der Molen in verschillende interviews dat het WSW betere toezichtmiddelen had dan het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ik heb de Kamer het rapport van de commissie-Hoekstra toegestuurd. Daarin wordt uitgebreid ingegaan op het toezicht. Het rapport is kritisch over het ministerie, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het WSW. Ik wil er nu niet al te veel op vooruitlopen, maar het Centraal Fonds Volkshuisvesting kan alles opvragen wat het nodig vindt uit hoofde van zijn toezichtrol. Dat het daarbij weleens wat boze gezichten ontmoet, heb ik ook gelezen, maar het fonds kan in principe alles opvragen. Mijn insteek voor de verdere uitwerking van het toezicht heeft betrekking op het aanscherpen, maar daar komen we later nog uitgebreid over te spreken. Dat zal waarschijnlijk begin april zijn. De heer Verhoeven loopt alvast een beetje vooruit op de discussie. Hij wil één toezichthouder bij de minister. Hij geeft ook aan dat je, à la de regels voor de banken, centraal buffers vast moet stellen: een soort Basel III voor woningcorporaties. Ook deze discussie wil ik even bewaren tot na de brief van begin april. Ik herken veel van wat de heer Verhoeven zegt, maar ik vind het zuiver om het hele pakket aan de Kamer voor te leggen en pas dan het debat te voeren.

Moeten er geen harde geschiktheidseisen voor commissarissen komen? Op de herzieningswet die de Kamer al behandeld heeft, is een amendement aangenomen dat daar juist over gaat. Dat deel wil ik niet veranderen in de novelle.

De heer Fritsma vroeg wanneer de passage in het regeerakkoord over de aansturing door de gemeente ingevuld wordt. Dat wilde ik nog niet meenemen in de novelle voor de zomer, omdat de VNG zelf een commissie aan het werk heeft gezet onder leiding van mevrouw Dekker. Ik vind het logisch om eerst hun interne beraad af te wachten, zodat ik dat kan meenemen in de wetswijziging. Dat zal dus na de zomer worden.

De heer Verhoeven vroeg naar de nulmeting voor de kwaliteit van commissarissen die mijn voorganger Van der Laan ooit heeft voorgesteld. Dat wordt heel arbeidsintensief. Omdat ook Hoekstra hier wat over zegt, wil ik dat debat later in de diepte met de Kamer voeren. Maar boven op het amendement dat al is ingevoerd, gaat het om een hoop administratieve lasten. Ik kijk hierbij ook even naar de heer Jansen. Ik wil het niet bij voorbaat uitsluiten, maar laten we de discussie op een later moment in de diepte voeren.

Dat waren mijn antwoorden op de vragen over het toezicht.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik herken wat de minister zegt over de uitlatingen in de pers van de heer Van der Molen. De minister geeft aan dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting alle mogelijkheden heeft om alles op te vragen. Dit is een uitspraak van de toenmalige voorzitter van het bestuur. Klopt het dat de minister zegt dat hij de scherpste in het huidige toezicht voldoende vindt? Voorziet hij niet de constatering die wordt gedaan? Ik heb de uitspraken in de media zo opgevat dat er een lacune is in het huidige toezicht. De verantwoordelijke toezichthouder zegt dat hij onvoldoende informatie en mogelijkheden heeft om in te kunnen grijpen. Als we dan kijken naar het lijstje bij de brief is dat een zorgelijke uitspraak.

Minister **Blok**: Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft de bevoegdheid om alle informatie op te vragen. De vraag of ik het toezicht voldoende vind, is een andere. Nou, er is wel aanscherping nodig. Daarom kom ik ook met een novelle. Op dit specifieke punt waren er echter bevoegdheden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb bij herhaling voorgesteld om de functies en nevenfuncties van bestuurders en leden van de raad van toezicht binnen twee maanden na mutatie online te publiceren in het kader van de verbetering van de transparantie. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Minister **Blok**: Mijn reactie zou zijn: is dat nog niet zo? Ik was voordat ik Kamerlid werd op allerlei plaatsen toezichthouder. Dat kwam ook altijd in de krant. Al die organisaties publiceerden dat zelf.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat is de publicatieplicht in het kader van het jaarverslag. Maar het jaarverslag wordt soms anderhalf jaar later gepubliceerd. Dan kan een toezichthouder zelfs alweer vertrokken zijn. Bovendien hoeft er niet precies aangegeven te worden welke nevenfuncties men heeft. De SP stelt voor om binnen twee maanden na aantreden mutaties centraal te publiceren. Buitenstaanders, bijvoorbeeld huurders, kunnen dan zowel per persoon als per corporatie zien wat de functies en nevenfuncties zijn.

Minister **Blok**: Ik heb nu geen inzicht in de vraag hoe dringend dat nodig is. De organisatie waar ik zelf die rol gespeeld heb, zette dat keurig op haar website. Zo uit het hoofd weet ik niet of we dan iets toevoegen wat in de praktijk al in redelijkheid gebeurt. Mag ik daar later op terugkomen? Ik wil wel eens een steekproefje nemen. Dat lijkt me een kwestie van even googelen: doet de sector dit zelf al redelijk of is er regelgeving nodig? Dan kom ik bij de vragen over de bezoldiging. De heer Monasch vroeg of de koppeling van de beloningsstaffel aan de grootte niet te simpel is. Dat is simpel en dat is een bewuste keuze. Eigenlijk loopt deze discussie in alle sectoren waarin beloningsnormen worden opgelegd. Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties zeggen: ga andere componenten toevoegen, bijvoorbeeld complexiteit. Ik vrees dat dit in de praktijk betekent dat iedere corporatie complex tot zeer complex wordt. We zullen dan moeten constateren dat de beloningen altijd naar de

bovenkant van de bandbreedte kruipen, want niemand zal willen toegeven dat zijn corporatie wat minder complex is. Er is dus bewust gekozen voor de eenvoud. De woningcorporaties vallen onder de Wet normering topinkomens. Collega Plasterk zal na twee jaar met een evaluatie komen. Dan kan die vraag nog een keer voorgelegd worden. Op voorhand kies ik echter voor de eenvoud.

Komen kleine corporaties niet in de problemen met deze regels? De heer Klein noemde het voorbeeld uit Didam. Dat hebben we even opgezocht. De corporatiedirecteur in Didam heeft nu een beloningsniveau dat gelijkstaat aan dat van een wethouder in Didam. Dat vind ik niet buitenproportioneel. Ik zou niet weten waarom een directeur van een woningcorporatie die een kleiner risico loopt dan de wethouder in Didam veel meer moet verdienen dan een wethouder. Wij hebben bij het opstellen van de staffel wel bekeken of het binnen de cao valt. Voor mensen die ruim zijn ingeschaald in een cao kan het een vervelende boodschap zijn. Dat is de keerzijde van de druk die wij op de hoge kosten leggen. Die kunnen ook in een dure cao of in een dure toepassing van een cao zitten. Ook hiervoor geldt dat er een evaluatie plaatsvindt; dezelfde als die ik net noemde. Over het specifieke voorbeeld van Didam kan ik toch niet zeggen dat daar onredelijke dingen gebeuren.

De heer Monasch vroeg of er een fusieprikkel wordt ingebouwd met deze beloningscriteria. Dat vind ik een terechte vraag. Je moet het alleen afzetten tegen de huidige situatie. Voordat de Wet normering topinkomens van kracht was, leidde leiding geven aan een grote organisatie eigenlijk standaard tot een hoger inkomen. De fusieprikkel was er dus al. Ik ben het met de heer Monasch eens dat we zeer kritisch moeten zijn op fusies, al helemaal als de drijfveer is dat bestuurders meer kunnen verdienen. Ook nu al toetsen wij op de toegevoegde waarde op volkshuisvestelijk gebied. Daar zit dus een veiligheidsknop in. Ik vind het wel echt iets om de vinger bij aan de pols te houden.

Kan de verlaging van de salarissen sneller? We hebben natuurlijk in het regeerakkoord aangekondigd dat er scherpere wetgeving gaat komen en dat de woningcorporaties daar ook onder vallen. Dat vraagt nieuwe wetgeving. Voor bestaande contracten moet je een redelijke overgangstermijn hebben. In een rechtsstaat hebben mensen, ook als ze een hoog inkomen hebben, recht op een overgangstermijn. Een snellere oplossing dan nu wordt gehanteerd, zal naar ons gevoel geen stand houden bij de rechter.

Mevrouw Visser vroeg of er een aparte beloningscomponent kan komen voor goed bestuur. Veel bestuurders die uiteindelijk van hun voetstuk gevallen zijn, of dat nu in de corporatiesector was of erbuiten, werden jarenlang als voorbeeld gesteld in de sector. Dat gold voor de heer Staal in de corporatiesector en voor de heer Van der Hoeven in de ondernemerswereld. Nog even los van de vraag hoe je het criterium «goed bestuur» hard kunt maken, toont het recente verleden aan dat het ook een gevaarlijk criterium is. Om die reden vind ik het riskant om dat criterium in wetgeving vast te leggen. Natuurlijk kan een raad van toezicht incidenteel een beloningstoeslag geven als daar binnen de code ruimte voor is. In wetgeving zou ik het echter niet als aparte categorie willen vastleggen.

De heer **Klein** (50PLUS): Het gaat mij niet om de vraag wat de wethouder van Montferland verdient. Het gaat erom dat daar een signaal is gegeven over de systematiek die ontstaat als de directeur met pensioen zou gaan en er een opvolger gezocht moet worden. Dan moet het probleem dat ook door de heren Monasch en Knops geschetst wordt, opgelost worden. Het gaat er dus niet om of de wethouder van Montferland genoeg verdient in relatie tot de directeur van een woningcorporatie. Het gaat om de vraag of de onderkant van de salariering leidt tot goede mensen op de goede plaatsen. Als daar een signaal over komt, moet je dat oppikken. Dat is

eigenlijk de enige kanttekening die ik zou willen plaatsen. Als de minister zegt dat er geen probleem is, wachten wij de toekomst af.

Minister Blok: Ik vind het terecht dat de vraag hier gesteld wordt. De vraag is mij ook gesteld en ik heb ook met toezichthouders – die er inderdaad een beetje bozig bij keken – gesproken. Ik vind de vergelijking wel relevant. Het gaat om een arbeidsmarkt. Ik schetste een voorbeeld ná toepassing van de beloningscode. Misschien heb ik dat niet goed gezegd. Als we die code toepassen, is de beloning van een directeur van een woningcorporatie van de omvang in Didam vergelijkbaar met die van een wethouder in Didam. Vanuit de optiek van een arbeidsmarkt vind ik die corporatiedirecteur nog steeds niet slecht betaald. Die wethouder kan namelijk iedere dag weggestuurd worden, maar de corporatiedirecteur niet. Hoewel het casuïstiek is, is het wel een illustratie van het feit dat de beloningscode marktconform is. Tot nu toe golden er geen limieten. Was het maar zo dat we daardoor heel goed toezicht gehad hadden. Dan hadden we dit overleg niet met elkaar hoeven hebben. Voorlopig wilde ik het dus toch maar even met deze criteria doen.

De heer Paulus Jansen (SP): Het doet me intens genoeg dat ik het nu eens hartgrondig eens ben met de minister. Ik vind die tabel heel ruimhartig. Een corporatie met minder dan 100 woningen betaalt € 60.000 per jaar aan de bestuurder. Ik kan me de tijd nog heel goed herinneren – nog niet zo lang geleden, hoor! – dat zoiets door een vrijwilliger werd gedaan. Toen het nog een woningbouwvereniging was, kwam men op dinsdagavond een paar uurtjes de administratie bijwerken. Kortom, ik vind € 60.000 riant en ruimhartig. Dat geldt ook voor de bedragen in de tussencategorieën. Ik heb wel een vraag. De minister sprak over de perverse prikkel en over de fusietoets. Dat weet ik ook. Dat is het gevolg van de motie-Depla c.s. waarvan de SP ook medeondertekenaar was. Hoe vaak komt het eigenlijk voor dat fusieaanvragen door de minister worden afgekeurd? Ik heb daar wel eens schriftelijke vragen over gesteld. Bij mijn weten is dat nul keer.

Minister Blok: De vraag van de heer Monasch was of we de fusieprikkel vergroten met deze maatregel. Ik denk van niet, omdat er nu ook een fusieprikkel is voor mensen die gedreven worden door de zucht naar een hogere beloning. De vervolgvraag is of er fusies zijn tegengehouden. Dan moet ik even naar mijn ambtenaren kijken. Volgens mij is dat niet feitelijk het geval, maar er vindt wel een belangenafweging plaats voordat twee organisaties tot fusie overgaan. Ze weten namelijk dat ze voor die fusietoets bij het ministerie langs moeten. In die zin werkt het als een verkeersboete. Eigenlijk is het de bedoeling dat je die niet hoeft uit te delen omdat mensen er rekening mee houden. Daarom is het feit dat dit nog niet is toegepast geen signaal dat het niet goed is dat die toets er is.

De heer Paulus Jansen (SP): Ik constateer dat de fusietoets in de praktijk perverse prikkels niet tegen kan houden. Ik wil een voorstel van de SP-fractie herhalen. Fusies gaan altijd gepaard met de belofte dat men efficiënter gaat werken en dat er meer prestaties geleverd worden. Wat als er na twee jaar wordt vastgesteld dat de beloften niet zijn nagekomen? Ik ben dat voor heel wat fusies nagegaan. Vrijwel zonder uitzondering worden er gouden bergen beloofd die niet worden waargemaakt. Is de minister het met de SP-fractie eens dat een fusie automatisch moet worden teruggedraaid als die beloften niet worden waargemaakt en de prestaties zelfs omlaaggaan naar een niveau van voor de fusie?

Minister Blok: Ik weet niet of je dat zo kunt formuleren. Je moet altijd een «comply or explain»-situatie hebben. Er kunnen ook verklaarbare redenen zijn waardoor ontwikkelingen anders lopen dan gepland. Ik ben het

overigens met de heer Jansen eens dat veel fusies, juist ook in de corporatiesector, in het verleden tot te grote organisaties hebben geleid. Het is daarom goed dat er nu een toets op is. De vervolgstap om automatisch te ontbinden, vind ik te rigide. Laten we het goede instrument dat kennelijk mede op initiatief van de heer Jansen is geïntroduceerd, in ere houden. Corporaties houden er echt stevig rekening mee.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik ben toch teleurgesteld dat de minister zegt dat hij exorbitante salarissen niet sneller kan aanpakken. Ik kom terug op het voorbeeld van Ymere, een woningcorporatie in Amsterdam, waar drie personen meer dan drie ton per persoon per jaar verdienen. In de aanpak van de minister wordt er vier of vijf jaar gewacht voordat het salaris überhaupt naar beneden wordt gebracht en dat gebeurt dan ook nog in drie stappen. Ik kan me niet voorstellen dat het echt niet sneller kan. Die mensen blijven dus nog jarenlang drie ton per persoon per jaar verdienen. Kan de minister het in ieder geval niet proberen? Hij zegt dat het waarschijnlijk strandt bij de rechter. Dan wil ik wel weten waarop en vraag ik me af waarom we dat niet gewoon proberen. Laat het maar op een rechtszaak aankomen.

Minister **Blok**: De wet is hier recentelijk aangenomen. Zowel hier als aan de overkant is getoetst hoe je in een rechtsstaat op een fatsoenlijke manier bestaande salarisafspraken kunt afbouwen. Toen is hier uiteindelijk door een meerderheid besloten dat dit de fatsoenlijke manier is. Het zou toch ondenkbaar zijn dat een minister, ook functionerend binnen die rechtsstaat, vlak na het aannemen van een wet zegt dat we het toch even anders gaan doen? Laten we onze zegeningen tellen. Een ingreep in een bestaand salaris is stevig, en in dit geval ook terecht, maar we moeten het spel wel zorgvuldig spelen.

De heer **Knops** (CDA): Ik kom nog even terug op de kleine corporaties. De minister zegt dat we over twee jaar gaan evalueren. Doorredenerend in de vergelijking van de salarissen van de directeur en de wethouder zien we in het toezicht – en toezicht blijft ontzettend belangrijk – dat bij een corporatie van 10.000 woningen een toezichthouder in het nieuwe systeem nog € 5.000 bruto per jaar gaat verdienen. Dat is ongeveer € 400 bruto en € 200 netto per maand. Voor € 200 per maand wordt iemand geacht toezicht te houden op een corporatie. Acht de minister dit nog verantwoord? Hoe rijmt hij dat met wat een raadslid in een vergelijkbare gemeente verdient?

Minister **Blok**: Ik lach even omdat ik als raadslid vaak discussie had over de vraag waarom je überhaupt meer kreeg dan een vergoeding voor de kosten die je reëel maakte. Maar ik moet toegeven dat daarover ook in mijn fractie verschillend werd gedacht.

De heer **Knops** (CDA): Zoiets lijkt me ook aardig voor ministers, maar misschien ga ik nu te ver.

Minister **Blok**: U kunt natuurlijk een voorstel doen voor onbezoldigde ministers. Dat zal ook in uw partij een discussie opleveren, want daar zijn altijd hoopvollen.

Ook in dit geval zeg ik: als de beloningssystematiek die we tot nu toe hadden, namelijk met ruime beloningen, had geleid tot hoge kwaliteit, dan hadden we hier niet gezeten. Een toezichtfunctie in de sociale huisvesting – dat is wat anders dan commissaris zijn bij een commercieel bedrijf – moet altijd een component hebben die staat voor het feit dat je een steentje bijdraagt aan de samenleving. Dit is echt iets anders dan commissaris bij Shell of Ahold zijn. Het kan niet primair financieel

gedreven zijn. Daarom is de discussie over de beloningen ook gestart. Dat je je in de publieke sector anders gedraagt en een andere drijfveer hebt dan in de commerciële sector, betekent niet dat je helemaal van de wereld moet zijn. Daarom vind ik de beloning voor toezichthouders in balans.

De heer **Knops** (CDA): Ik vind dat de vergelijking van de minister absoluut mank gaat. Natuurlijk hebben we het niet over topsalarissen. Daar zijn we het wel over eens. Maar we vragen wel wat van mensen. Het is wel een mooi verhaal dat we alles voor de publieke zaak doen, maar dan moet hij de lijn doortrekken naar andere sectoren. Dat gebeurt dus niet. nu worden alleen de corporaties er uitgelicht. Er wordt van mensen gevraagd om voor deze beloning heel wat uren toezicht te houden, want we willen dat ze hun werk goed doen. Is de minister niet bang dat hier mensen op afkomen die misschien helemaal geen verstand hebben van corporaties, maar het wel een leuk baantje vinden? Is hij niet bang dat we niet de kwaliteit krijgen die nodig is om toezicht te houden op corporaties vanwege het tarief dat met name met die kleine corporaties gemoeid is? Dat brengt echt niet minder werk met zich mee vergeleken met een grote corporatie. Is hij niet bang dat we door de bodem zakken en dat daarmee het toezicht feitelijk niet meer gegarandeerd is?

Minister **Blok**: Aan het begin van zijn betoog zei de heer Knops dat we dit niet doortrekken naar andere sectoren. Dat is onjuist. Dit is gebaseerd op de Wet normering topinkomens. Die geldt juist voor de hele publieke sector.

De heer **Knops** (CDA): Dan gaat het over de top, maar die bedoel ik niet. Mij gaat het om de onderkant van de staffel zoals die nu door de minister gepresenteerd is. Het gaat niet om de bovenkant. Daar is geen discussie over.

Minister **Blok**: De staffel legt een relatie met de omvang. Daaraan zijn de complexiteit en de beloning gekoppeld. Dan is het onvermijdelijk dat de beloning lager is als de omvang klein is. Laat ik even andersom met de heer Knops mee redeneren. Als je het aan de onderkant hoger maakt, duw je het hele gebouw verder omhoog. Het uitgangspunt is dat we mensen in de publieke sector een beloning geven die past bij de publieke sector. Ik vind dat het bij een toezichthoudende functie in de publieke sector echt anders ligt dan bij een commissariaat bij een bedrijf. Ik vind het hier dus nog sterker gelden.

De heer **Verhoeven** (D66): We praten nu al twintig minuten over de relatie tussen een organisatorische beslissing als een fusie of de persoonlijke beslissing om in een raad van toezicht of van commissarissen te gaan zitten en de beloningsprikkel. Dat vind ik eigenlijk al heel zorgelijk. Als de beloning de enige reden is voor een organisatorische beslissing of een persoonlijke beslissing, zijn we volledig op de verkeerde weg. Heeft de minister signalen dat er minder mensen zijn die dit willen doen vanwege lagere beloningen voor commissarissen of toezichthouders? Of zijn er nog heel veel mensen die dit prima kunnen en zijn we eigenlijk een schijndiscussie aan het voeren?

Minister **Blok**: Ik heb geen concrete signalen natuurlijk. De discussie die de heer Knops aanzwengelt, wordt gevoed door de organisatie van toezichthouders. Daar heb ik ook mee gesproken. Zij brengt deze zorg over. Ik ben daar niet erg van overtuigd. Het zou overigens ook echt een wetswijziging vragen. De wet geeft namelijk aan dat de beloning van een toezichthouder een vast percentage is van de beloning van de directeur. Als je voor een kleine corporatie de beloning van de toezichthouder op wilt schroeven, dan moet je ook de beloning van de directeur

opschroeven. En dan ga je alles opschroeven. Dan zitten we hier binnenkort weer. Kortom, ik zie geen aanleiding om dat nu aan te passen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben niet bang, zoals het CDA, dat mensen het werk niet zouden kunnen of willen doen als zij niet genoeg betaald krijgen, maar misschien is het wel goed als de minister in de gaten houdt hoe dit zich ontwikkelt. Als de spoeling dun en de kwaliteit slecht wordt, wil ik de discussie hier nog wel eens voeren. Dan moeten we zeker openstaan voor de manier waarop de heer Knops hier tegenover staat. Hij is bang dat de kwaliteit afneemt. Ik ben daar niet bang voor. Ik vind het wel aardig als de minister gaat volgen wat de consequenties zijn voor het toezicht in de sector na doorvoering van de lagere beloningen in de staffel.

Minister **Blok**: De opdracht «houd de vinger aan de pols» is terecht. Daarom vindt over twee jaar de evaluatie van de Wet normering topinkomens plaats. De corporatiesector is daarin een belangrijke sector. Die vraag hoort daarin beantwoord te worden.

Dan kom ik op de vragen over Vestia en een aantal andere individuele corporaties. De heer Jansen sprak specifiek over VitaalWonen en vroeg waarom de minister daar niet eerder heeft ingegrepen. Ik heb alle respect voor de rol van de minister, maar allereerst moet toch het eigen toezicht ingrijpen. Bij VitaalWonen was sprake van een soort van erfopvolging. Normaal gesproken zou je denken dat een raad van toezicht daar een beetje alert op is. Opvolging in de familie is niet centraal waar te nemen. Er gaat natuurlijk nergens een belletje af. Ook ik heb hier met verbazing naar gekeken. Hier had de raad van toezicht echt moeten ingrijpen. Volgens mij is dit via de pers tot ons gekomen. In dit geval heeft de pers een goede rol gespeeld, zoals dat hoort in een vrij land.

De heer Klein vroeg waarom het onderzoek bij VitaalWonen door de corporatie is gestart. Het onderzoek wordt gedaan in opdracht van de interim-bestuurder door een extern bureau. Dat vind ik een goede procedure. Toezicht hoort altijd eerst bij de organisatie zelf te liggen. Zij heeft nu uiteindelijk de juiste stap genomen.

De heer Monasch had een aantal vragen over Vestia. De eerste vraag ging over de stand van zaken rond het verbeterplan. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft het verbeterplan niet goedgekeurd, want het leidt niet structureel tot een acceptabel financieel plaatje. Tegelijkertijd zijn de maatregelen die voor de kortere termijn zijn aangekondigd wel de juiste en die moeten ook gewoon uitgevoerd worden. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting schrijft ook dat een tweede sanering niet uit te sluiten is, maar dat de stappen die nu genomen worden hoe dan ook genomen moeten worden. Daar wordt door het Centraal Fonds Volkshuisvesting namens mij op toegezien.

De heer Monasch vroeg hoe het staat met de verkoop van bezit van Vestia aan andere corporaties. Er lopen talloze gesprekken met andere corporaties en met beleggers. Uiteindelijk komt deze discussie altijd heel plat uit bij de prijs: hoe lager die is, hoe groter het resterende probleem voor Vestia blijft. De eerste transacties komen de laatste tijd tot stand. Er zit dus wel beweging in. In het kader van het woonakkoord hebben we afgesproken dat we gaan kijken naar het aanpassen van de regelgeving rond verkoop. We houden dus ook hier de vinger aan de pols.

Er is gevraagd hoe het staat met de wijkontwikkelingsmaatschappij die Den Haag wil opzetten samen met Vestia. Het initiatief op zich is volgens mij een heel interessante route. Op dit moment zit het nog in een fase waarin het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het WSW bekijken of ze hieraan mee kunnen werken. Die kogel is nog niet door de kerk. Ik hoop dat het lukt. Ik proef zorgen bij de heer Monasch, maar heb nog geen redenen om aan te nemen dat het definitief van tafel zou zijn. We houden dus ook hier de vinger aan de pols.

De heer Monasch constateerde dat het opvallend is dat Vestia veel verkoopt aan mensen ouder dan 50 en dat dit aangeeft dat het voor mensen van deze leeftijd gelukkig ook vaak mogelijk is om een koopwoning te financieren. Ik ben het met hem eens dat dit illustreert dat het niet onmogelijk is. Het zullen waarschijnlijk vaak mensen zijn die de afgelopen 50 jaar hebben gebruikt om wat spaargeld bij elkaar te krijgen. Dan is het gelukkig ook op hun leeftijd nog mogelijk om een woning te financieren.

Ook de heer Fritsma vroeg naar Vestia en naar de manier waarop ik naar het toezicht kijk. Dat rapport van de commissie-Hoekstra gaat natuurlijk helemaal hierover. Daar komen we uitgebreid op terug. Die brief ontvangt de Kamer begin april. De Kamer gaat zelf overigens ook onderzoek doen naar corporaties en Vestia is daar natuurlijk een belangrijke aanleiding voor.

Kan bij fraude aangifte gedaan worden? Jazeker. Het zou mij zelfs verrassen als dat niet gebeurt.

De heer Jansen vroeg specifiek naar de Stichting Wooninformatie Ypenburg die geen cijfers heeft aangeleverd voor het sectorbeeld. Ypenburg is een verbinding van Vestia en is daarom een incidenteel geval.

De heer Monasch vroeg nog naar Beter Wonen in Wieringen. Daar hebben mijn voorgangers zich al uitgebreid mee bemoeid. Dat heeft ook geleid tot een nieuw bestuur en een nieuwe raad van commissarissen. Het probleem dat resteert, gaat tussen het huidige bestuur en de voormalige raad van commissarissen. Het is nu eigenlijk aan de rechter om daar een oordeel over te vellen. We hadden liever een minnelijke oplossing gezien, maar dat is niet gelukt.

Dit waren mijn antwoorden op de vragen over individuele woningcorporaties.

De heer **Paulus Jansen** (SP): VitaalWonen is maar een voorbeeldje. Het is een minuscuul klein corporatietje, maar wel een met een riant betaalde directeur. Wat is eigenlijk nog de functie van de externe toezichthouder? De minister zegt dat de raad van commissarissen eerst aan zet is, maar uit zijn eigen brief blijkt dat de raad van commissarissen ook door en door verrot was. Die is inmiddels ook vervangen trouwens. Dit incident is ontstaan in 2007. Het heeft klaarblijkelijk vijf jaar kunnen voortsukkelen inclusief het extern toezicht dat de minister uitoefent, zonder dat het aan het licht is gekomen. Is dat geen illustratie van het idee dat er van meet af aan transparantie over de samenstelling van de raad van commissarissen – hoe lang zitten zij er bijvoorbeeld al? – moet zijn?

Minister **Blok**: Aan het begin van mijn betoog haakte ik aan bij de heer Knops en zei ik dat heel veel corporaties hun werk goed doen, maar dat er te veel incidenten zijn om ze als incidenten te beschouwen. Er zijn structureel dingen mis. VitaalWonen valt inderdaad in die categorie. Het is één geval, maar het legt wel de vinger op de zere plek en laat ons de vraag stellen of het toezicht wel goed geregeld is. Nu heeft mijn voorganger al een aantal aanscherpingen van het interne toezicht aan de Kamer voorgelegd met de aanscherping van de Woningwet. Ik heb al aangekondigd dat ik die nog verder ga aanscherpen. We zitten dus niet meer in dezelfde situatie als in 2007. Ik kan me echter geen systeem voorstellen waarin je op landelijk niveau onmiddellijk kunt zien of er sprake is van een soort erfopvolging. Ook met het aangescherpte toezicht blijft zoiets allereerst een taak van de raad van commissarissen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dit incident is ontdekt door lokale media. Ik kan me ook heel goed voorstellen dat huurders zelf alarm kunnen slaan als dit soort informatie binnen twee maanden online staat. Dat is een vorm van toezicht door betrokkenen en dat kan heel positief uitwerken. Daardoor kan ook de minister misschien wel een seintje krijgen dat er wat

loos is. Zou dat geen logische verbetering zijn? Het kost bijna niets en zou een hoop maatschappelijk rendement opleveren.

Minister **Blok**: De samenleving heeft in dit geval haar rol goed opgepakt. Het signaal kwam niet uit de raad van commissarissen. Daar had het wel vandaan moeten komen. Wat zeg ik, die had meteen in moeten grijpen. Dat is de bevoegdheid van de raad van commissarissen. In dit geval heeft de samenleving hierop gereageerd. Het toezicht is nu anders dan toen en dat is niet voor niets. De samenleving speelt gelukkig haar rol.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vind de beantwoording rond Vestia nogal onbevredigend. Ik heb het gevoel dat we met een kluitje in het riet worden gestuurd. Aan de ene kant wordt geconstateerd dat de verbeterplannen structureel onvoldoende zijn. Aan de andere kant wordt er alleen maar een beetje de vinger aan de pols gehouden. Het gaat hier om iets groots. Er moet 700 miljoen worden opgebracht door de rest van Nederland. Het gaat ook om de vraag wat er gebeurt met de sociale woningvoorraad in belangrijke gemeenten als Westland, Zoetermeer en Delft. Op die vragen moet echt wel dieper worden ingegaan dan met een «we houden de vinger aan de pols». Ik ben ervan uitgegaan dat het departement actief betrokken is. Daar wordt een beetje aan voorbijgegaan. Ik zou graag willen dat de minister nu of in tweede termijn serieuzer op de vragen ingaat, want op deze manier vind ik het buitengewoon onbevredigend. Er is een gat tussen 50% en 70% van de WOZ-waarde. Dat lijkt me een overbrugbaar gat. Dat partijen proberen tot op de laatste procent tot elkaar te komen begrijp ik allemaal wel, maar hier zit grote maatschappelijke urgentie achter. Dit heeft consequenties voor de rest van Nederland. Ik zou ook wel graag een beantwoording willen hebben die op zijn minst die geest van de problematiek uitademt.

Minister **Blok**: Ik deel de urgentie. We zijn in overleg met de gemeenten waar Vestia actief is. Het zou echter zeer schadelijk zijn voor de oplossing van het probleem als ik nu zou zeggen dat Vestia binnen twee maanden bepaalde financiële maatregelen moet hebben genomen. Daarvan zou de boodschap zijn: binnen twee maanden vindt er een soort executieverkoop van de woningen plaats. De heer Monasch moet ook begrijpen dat ik de urgentie niet kan vertalen in de vervolgstap dat er voor een bepaalde datum een bepaald bedrag binnen moet zijn. Dan zouden we het proces beschadigen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat begrijp ik, maar de vraag is wat de intentie is, mede gelet op de betrokkenheid van het departement bij het intact houden van de sociale woningvoorraad in het Westland, Zoetermeer en Delft, gegeven de opgave die bij Vestia ligt. In welke mate denkt de minister hier actief in mee? Of zetten we alleen maar «te koop»-bordjes neer en zien we wel wat daar uitkomt?

Minister **Blok**: Zoals gezegd, is er voortdurend overleg met de betrokken gemeenten. We zitten bovenop Vestia. Zeggen dat er helemaal geen wijziging mag plaatsvinden in de woningvoorraad of het eigendom van de sociale woningen daarbinnen, zou echter onmiddellijk effecten hebben voor de mogelijkheid om Vestia financieel te saneren. Het is geen onwil van mijn kant, maar het is mijn overtuiging dat het het proces niet helpt om veel concreter te worden in een openbaar overleg dan ik nu ben. Dan kom ik op de overige onderwerpen. Ik begin met de basisrenteleningen. Die bevatten een vorm van derivatenrisico. Bij herziening is er het risico dat er een opslag moet worden betaald. Dat risico ligt bij de corporatie, niet bij de bank. Het voordeel op korte termijn is dat de prijs van de leningen lager is. De prijs is namelijk lager omdat het risico bij de corporatie ligt. De afgelopen jaren hebben we de les geleerd dat we dat

risico ook gewoon moeten benoemen. Volgens mij speelt het probleem het meest als de basisrenteleningen worden ingezet bij grote derivatenportefeuilles uit het verleden. Ik ben aan het bekijken of we in die specifieke situatie, waarin je dus een groot risico van derivaten uit het verleden kleiner kunt maken, wat ruimte kunnen bieden. Daar zal ik op terugkomen. Het puur inzetten op een optisch lage rente die ontstaan is omdat je op termijn een groot risico loopt, vind ik niet verstandig.

De heer Klein en ook de heer Verhoeven, weliswaar met een wat andere insteek, vroegen naar de taak van een corporatie en naar de rol van de corporatie in de woonomgeving. In het regeerakkoord is de afspraak gemaakt om corporaties terug te brengen naar hun kerntaak: exploitatie en beheer van sociale huurwoningen. Beheer betekent ook dat je een huismeester hebt die waarschijnlijk anders optreedt dan een huismeester van appartementen aan de boulevard in Scheveningen. Het gaat om een ander type verhuurder. De heer Jansen wees daar ook op. Een commerciële verhuurder kun je echt niet op alle gebieden vergelijken met een woningcorporatie. Dat is echter heel wat anders dan de brede taakomschrijving die er nu ligt. Nu zijn er zelfs corporaties die zeggen dat leer- en werkplekken in de wijk hun taak zijn. Als je het zo formuleert, wordt er misschien nog wel instemmend geknikt, maar op die manier is die ene boot er gekomen. In de taakomschrijving moeten we dus wel scherp zijn. Het is echt wat anders dan commerciële verhuur. Wil je een herhaling van het ss Rotterdam voorkomen, dan moet je het echt scherper afbakenen, ook in de wet. Daar zal ik bij de Kamer op terugkomen.

De heer Klein vroeg ook naar de Europese toewijzingsgrens voor DAEB. We hebben in november ook al met elkaar gesproken, onder andere op basis van een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving. Als je wilt schuiven met de grens betekent dit dat de toegang voor mensen met echt lage inkomens moeilijker wordt. Het planbureau heeft een aantal scenario's geschetst. Daaruit blijkt dat de wachttijd toeneemt voor mensen met een laag inkomen. Daarom zei ik toen, en ik herhaal het nu, dat je een probleem verlegt in plaats van dat je het oplost.

De heer Fritsma stelde een vraag over de verhuur aan toeristen en spookburgers. Dat zijn twee verschillende categorieën. Structurele onderverhuur van corporatiewoningen is een vorm van fraude. Dat ben ik met de heer Fritsma eens. Fraude moet aangepakt worden. Dat is allereerst een taak van de corporatie zelf. Ik kan dat moeilijk vanaf hier aansturen. Het is absoluut belangrijk, zeker in steden met een wachtlijst. Dat geldt ook voor het exploiteren van een soort hotelletje in een huurwoning. Er zijn inderdaad indicaties dat dit gebeurt. Je kunt een keer iemand op de bank laten slapen, maar als dat structureel wordt, is dat ook een vorm van fraude en moet dat aangepakt worden. Met spookburgers bedoelt de heer Fritsma waarschijnlijk mensen die niet zijn ingeschreven of mensen die op een vals adres zijn ingeschreven. Dat is een bredere problematiek waarin de gemeente moet ingrijpen, soms samen met de Belastingdienst. Ik ben het met de heer Fritsma eens dat dit moet gebeuren en op allerlei plaatsen ook nog wel wat scherper kan. Het is echter geen specifiek volkshuisvestelijk probleem.

De heer Fritsma heeft nog enkele vragen gesteld over de verhuurderheffing, maar die wil ik echt pas volgende week behandelen.

De heer Knops vroeg naar het Wooninvesteringsfonds omdat dit ook wordt genoemd in de brief over corporaties in de problemen. Het Wooninvesteringsfonds is een bijzondere corporatie. Het heeft als primaire taak het kopen en doorverkopen van corporatiewoningen. Het Wooninvesteringsfonds loopt niet alleen aan tegen het feit dat de markt nu moeilijker is voor de verkoop van woningen – er wordt nog steeds verkocht, maar het is lastiger – maar ook tegen financieringsvragen. Het heeft vermogen nodig. Dat komt deels van woningcorporaties, maar er worden ook beleggers voor aangezocht. Dat deel loopt in de huidige marktomstandigheden natuurlijk moeilijk. Dat complex van lastige

verkoop en lastige financiering maakt dat de heer Knops het Wooninvesteringsfonds aantreft in deze brief.

De heer Monasch vroeg naar de effecten van het feit dat er een hoger percentage mensen met een laag inkomen in een wat duurdere huurwoning woont. Hij heeft inderdaad gelijk als hij zegt dat dit uiteindelijk kan leiden tot een hoger beroep op de huurtoeslag. De maatregelen om het scheefhuren aan te pakken, zijn er natuurlijk ook op gericht dat woningen met een lage huur sneller vrijkomen voor de mensen die echt aangewezen zijn op die lage huur. Een deel van de oplossing van dit probleem moet dus ook liggen in het feit dat mensen met een goed inkomen die wonen in een woning die bestemd is voor mensen met een laag inkomen, worden geconfronteerd met hogere huren. Het is inderdaad een zorgelijk signaal, maar volgens mij draaien we aan de goede knop. Daarmee ben ik aan het einde van mijn laatste blokje gekomen.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik wil nog even terugkomen op de spookburgers en de verhuur aan toeristen. Dat staat niet los van elkaar. Het gaat namelijk om mensen die ergens anders wonen dan ze opgeven. Er zijn heel veel voorbeelden bekend van mensen die hun corporatiewoning doorverhuren aan toeristen, Poolse arbeiders of illegalen en zelf op een ander adres gaan wonen, bijvoorbeeld bij hun partner. Er is vastgesteld dat het om honderdduizenden mensen gaat die zeggen ergens te wonen waar zij in werkelijkheid niet wonen. De minister heeft gelijk als hij zegt dat corporaties dat zelf in de gaten moeten houden en dat gemeenten dat in de gaten moeten houden. Toch zie ik hierin wel degelijk een rol voor de minister weggelegd. Kan er bijvoorbeeld scherper worden gewerkt met informatie-uitwisseling om dit soort gevallen te ontdekken? Heeft de minister sancties? Ik vind het iets te gemakkelijk om dit hele probleem op het bordje van gemeenten en corporaties te leggen.

Minister **Blok**: Dat het een ernstig probleem is, ben ik met de heer Fritsma eens. Ik knip de problemen binnen de corporaties wel even los van de problemen met de basisadministratie. De aantallen van honderdduizenden zoals ik die ken, hebben betrekking op de Gemeentelijke Basisadministratie voor persoonsgegevens. De schattingen uit Amsterdam liggen bijvoorbeeld op 5% en 10% binnen de corporatiewereld. Dat vind ik nog steeds verschrikkelijk veel, maar het zijn er gelukkig geen honderdduizenden. Er loopt een programma voor de verbetering van de GBA. Dat valt niet rechtstreeks onder mij, maar uiteindelijk is het kabinet er wel collectief verantwoordelijk voor. Dat vind ik ook terecht, want ik deel de urgentie. Het is echter niet zo dat er niets gebeurt.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb een vraag over de passende toewijzing. De heer Monasch en ik hebben daar beiden over gesproken. We hebben de toewijzingsnorm van 90% en daar wordt op toegezien en gehandhaafd. In het kader van het eventuele beslag op het huurtoeslagbudget zou dit ook een norm kunnen zijn waarbij de minister aangeeft dat er een bepaald percentage gehaald wordt. Dit om te voorkomen dat er geen enkele prikkel voor corporaties is zit om hier scherp en kritisch naar te kijken. Dat zou ook passen bij de beleidsdoelstelling van het kabinet om het scheefwonen aan te pakken. Het kabinet zet natuurlijk stappen met het invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar dit zou ook een extra stap kunnen zijn.

Minister **Blok**: Het is staand beleid om bij het toewijzen van goedkope woningen voorrang te geven aan de laagste inkomens. Daar hoeft het beleid niet voor veranderd te worden. Ik ben het wel met de heer Monasch eens dat de cijfers van de afgelopen jaren een verkeerde tendens laten zien. Er is echter geen ingreep in de toewijzingscriteria nodig, want die zijn al zo dat we met voorrang toewijzen aan de lage

inkomens. Wel zouden we ervoor kunnen zorgen dat de woningvoorraad van woningen met lage huren, die er gelukkig nog steeds is en die ook vrij aanzienlijk van omvang is, snel vrijkomt zodat toewijzing ook echt mogelijk wordt. Zolang woningen niet vrijkomen omdat mensen daar zeer genoeglijk tegen een lage huur wonen, kunnen we ze simpelweg niet toewijzen. Dat is de knop waaraan ik draai.

De heer **Knops** (CDA): De minister is ingegaan op mijn vraag over het WIF, maar hij heeft niet al mijn vragen beantwoord. Ik vroeg bijvoorbeeld hoe hij toekomstige risico's inschat. De minister heeft beschreven wat het probleem is, maar dat was ons wel helder. Is er nu genoeg duidelijkheid over de risico's, ook voor de sector? Die heeft namelijk ook te maken met het WIF dat daaraan bijdraagt. Ziet de minister als verantwoordelijke voor het WIF voldoende toekomstperspectief? Of is het een tijdelijk probleem? Wat moet er gebeuren om dit aan te pakken? Hoe gaat de minister daarmee om?

Minister **Blok**: Kan de heer Knops enige verduidelijking van de vraag geven? Het is tijdelijk omdat het samenhangt met de conjunctuur.

De heer **Knops** (CDA): Er kunnen problemen ontstaan rond de financiering en de afzet kan stagneren. Welk risico straalt hiervan af op de corporaties? Hoe ziet de minister zijn eigen rol? Of hoeft er volgens hem niet ingegrepen te worden en wacht hij gewoon af?

Minister **Blok**: De reden dat we er hier over spreken, is dat er verscherpt toezicht is. Er wordt dus niet afgewacht. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting houdt namens mij de vinger aan de pols. Mijn inschatting is de volgende. Gelukkig komt er aan elke crisis een eind. We zijn hard bezig om aan de knoppen te draaien, als gevolg van het woonakkoord ook aan de knop van de criteria waaronder je een woning kunt verkopen. Dat zal helpen. Als ik wat dit betreft achterover zou leunen, zouden we het hier vandaag niet over hebben. Het valt namelijk onder verscherpt toezicht.

De heer **Knops** (CDA): De minister zegt dat hij niet achterover gaat leunen, maar hij zegt ook niet wat hij wel gaat doen.

Minister **Blok**: Ik heb gezegd dat we met voorstellen komen om de verkoopcriteria te versoepelen.

De **voorzitter**: Dan gaan we verder met de tweede termijn. Iedereen krijgt twee minuten spreektijd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Volgens mij was de gehele Tweede Kamer destijds tegen bemoeienis van Brussel met de Nederlandse volkshuisvesting. Dat was in het kader van de staatssteundiscussie. Mijn suggestie van vanmiddag was om de bron van het probleem weg te nemen. Brussel kwam destijds in de persoon van mevrouw Kroes met drie argumenten. Daarvan zijn er nu nog twee over. Als we die twee zaken wegnemen is de bemoeienis van de baan. Dat heb ik voorgelegd aan de minister. Mijn verzoek is of hij die optie wil uitwerken. Zo nodig zal ik met een motie komen om hem daartoe aan te sporen, want dat heeft hij klaarblijkelijk nodig.

Ik heb gesuggereerd dat het sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting eerder beschikbaar komt. Een concrete uitwerking daarvan zou kunnen zijn dat corporaties digitaal informatie aanleveren in het format van het fonds. Laat daarbij het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het WSW samenwerken zodat de informatiestroom eenvoudiger wordt. Volgens mij kun je dan op 1 juli de informatie klaar hebben en kun je heel

snel de follow-upinformatie ook beschikbaar hebben. Graag krijg ik hierop een reactie.

De minister antwoordde op mijn vraag over het onderhoud geen behoefte te hebben om dat in beeld te brengen. Hij wil dat de corporaties zelf laten doen. Maar de stakeholders willen nou juist niet alleen informatie over de financiën, maar ook over de kwaliteit. Wat presteren de corporaties nou eigenlijk? Onderhoud is daarvoor een belangrijke indicator. We hebben voor de drinkwaterbedrijven een sectorbenchmark. Waarom zouden we zoiets voor de corporatiesector niet doen?

Ik ben vergeten om in eerste termijn een vraag te stellen over Rentree. In de brief over calamiteiten bij corporaties kwam Rentree niet voor, maar bij eerdere gelegenheden hebben we gehoord dat er wordt bekeken of er strafvervolgning kan plaatsvinden. Is daar inmiddels al wat over te melden? Ik weet wel dat het via een ander kanaal loopt, maar ik zou toch graag horen hoe het ermee staat.

Ik weet dat in de jaarlijkse beoordelingsbrief van de minister veel corporaties afgelopen december een gele kaart hebben gekregen omdat ze de toewijzingseisen niet goed hadden ingevuld. Dan doel ik op de 10% boven de € 33.000. Ik weet echter ook dat de Belastingdienst van 11% van de huurders niet kan aangeven wat ze verdienen. Kortom, het probleem wordt door de overheid zelf veroorzaakt, maar vervolgens gaat de minister wel gele kaarten uitdelen aan de corporaties. Maar hij heeft ze zelf met die bureaucratie opgezadeld. Is dat geen aanfluiting? Vindt de minister ook niet dat hij in dit geval de hand in eigen boezem moet steken?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dank voor de beantwoording in eerste termijn. We hebben uitvoerig met elkaar kunnen discussiëren. Ik heb nog enkele punten. De novelle is al een paar keer genoemd. Die richt zich onder andere op het toezicht en op de kerntaken van de corporaties. Ik wil nogmaals benadrukken dat voor ons twee andere sturingsinstrumenten uit het regeerakkoord ook zeer van belang zijn. Dat zijn de omvang van de corporaties in relatie tot de regionale woningmarkt en de sturing door gemeenten op het corporatiebeleid. Ik wijs op de VNG-commissie van mevrouw Dekker. Als deze maatregelen via de novelle ook in de herziene Woningwet worden meegenomen, dan hecht de PvdA-fractie er buitengewoon veel waarde aan dat dit allemaal tegelijkertijd gebeurt. Dan krijgen we een veel betere discussie en een integrale discussie. De kerntaak van corporaties heeft ook relaties met de sturing door gemeenten en de verwachtingen in een bepaald gebied. Wij gaan ervan uit dat deze zaken gelijktijdig in de herziene Woningwet worden opgenomen. Als dat niet kan, kunnen we mevrouw Dekker vragen iets meer haast te maken met haar notitie namens de VNG.

Dan kom ik op Vestia. Nogmaals, het is niet mijn bedoeling om verdere onderhandelingen in de problemen te brengen. Toch zegt het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat het structureel onvoldoende is. Nogmaals, als de minister daar nu vanwege de casus zelf niet op in wil gaan, dan heb ik daar vrede mee, maar «structureel onvoldoende» betekent wel dat er meer nodig is. Kan de minister aangeven waar het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan denkt en hoe dat beoordeeld moet worden? Nu het verkoopbeleid vooralsnog goed verloopt – laten we hopen dat het zo doorzet – is een hogere verkoopdoelstelling nog steeds geen scenario waarmee we corporaties elders in het land kunnen ontlasten.

Wat betreft de vrijkomende woningen is het iets te kort door de bocht om te zeggen dat het aan het corporatiebeleid zelf ligt. Vrijkomende woningen worden op dit moment vrij gemakkelijk opgetrokken naar een hoge huur. Dan is het toch wel interessant dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting in zijn berekeningen aangeeft dat de toewijzing en de berekening van de huurstijging voor de lage inkomens gerelateerd is aan de aftoppingsgrens bij de huurtoeslag. Dat is natuurlijk wel een grens die we goed in het oog

moeten houden. Maar goed, daar praten we volgende week ook over. Ik was vorige week maandag in Bolsward. Daar woont een man in een woning van € 310. Aan de overkant van de straat kwam eenzelfde woning vrij en die werd voor € 670 aangeboden, terwijl het geen royale woningen zijn. Er is dus meer dan alleen het beleid waarop de minister wijst.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Dank voor de beantwoording door de minister. Ik wil alleen nog even ingaan op de toezichtsfraude, de novelle en de reactie op Hoekstra. De minister bracht een volgorde aan: eerst een reactie op het rapport van Hoekstra, vervolgens de novelle en dan de uitwerking van wat er in het regeerakkoord staat over de gemeentelijke aansturing. Hoe ziet die planning eruit? Is het niet handiger om dingen te koppelen? Wel blijf ik daarbij mijn zorgpunt benadrukken. De minister gaf aan dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting alle informatie kan opvragen, maar ik constateer – dat begrijp ik althans uit de media – dat dit blijkbaar niet is gebeurd of niet kan. Daar zit dus een discrepantie in. Daar maak ik me zorgen over. Ik wijs ook op de brief van de minister over de instellingen die onder toezicht staan. Zitten we nu niet in een twilightzone? We zitten te wachten op wetgeving die weer terug is gekomen van de Eerste Kamer en waarvoor een novelle moet komen, maar intussen constateren we allerlei problemen. Zijn er voldoende waarborgen om nu daadwerkelijk iets te doen? Anders zijn we volledig afhankelijk van een wetgevingstraject dat bovendien misschien wel heel lang gaat duren als we het hele regeerakkoord daar ook in willen meenemen. Hoe ziet de minister dat en welke oplossingen zijn er voorhanden?

De **voorzitter**: Voordat ik de heer Klein het woord geef, meld ik dat de heer Knops de vergadering heeft verlaten vanwege een ander overleg.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de diverse vragen. We moeten steeds in de gaten houden dat wij deze discussie voeren ten behoeve van mensen met lagere inkomens. We willen er namelijk voor zorgen dat zij op een goede manier kunnen wonen. We proberen er dus voor te zorgen dat er daadwerkelijk woningen voor hen zijn. We moeten er dus voor zorgen dat niet alleen de bouw, maar ook het bestuur en de organisatie eromheen goed is. De goede mensen moeten dus zorgen voor een goede woningvoorraad in de sociale sector. Daaraan is mogelijk de problematiek van de beloningen gekoppeld. Ik denk dat de minister daarvoor een heel mooi criterium heeft gegeven. Hij stelt een soort benchmarking in de salariering voor. Daar kunnen wij ons heel goed in vinden. We moeten bekijken of dit verder goed verloopt. Op deze manier moeten wij ervoor zorgen dat de woningen goed beheerd kunnen worden en dat de woningbouwcorporaties goed werk kunnen doen.

Ik denk dat de relatie met de gemeenten straks heel belangrijk wordt. Daarover staan opmerkingen in het regeerakkoord en bovendien zijn er in de praktijk al gemeenten die extra eisen stellen aan woningbouwcorporaties wat de investeringen betreft. Ik denk dat het heel verstandig kan zijn om te investeren in de directe leefomgeving, zoals in groenvoorziening, maar we moeten af van investeringen in wereldvreemde dingen die niets met woningcorporaties te maken hebben. Dat moeten we afkappen. Ik denk bijvoorbeeld aan investeringen in parkeergarages. We moeten ons concentreren op de kerntaak van de woningcorporaties. We moeten ook niet doorschieten, waardoor de kerntaak van de woningcorporaties is dat alleen de woning sec er staat en de omgeving vervolgens verloedert. Dat kan nooit ten goede komen aan het woonklimaat van de bewoners.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoorden. We behandelen veel lopende zaken. Er komt nog heel veel aanvullende informatie. Die heeft betrekking op de kerntaken van de

woningcorporaties, op het toezicht et cetera. Daar valt nu dus verder weinig over te vragen.

Het enige punt dat ik er nog uit wil vissen, betreft de salariering. Ik vind het onbevredigend dat de minister de grootverdieners kennelijk niet eerder kan aanpakken dan over een jaar of vijf. Het is crisis. Iedereen moet inleveren. Ik kan mij niet voorstellen dat deze mensen volledig buiten schot kunnen en mogen blijven. Ik heb de heer Jansen een VAO horen aankondigen. Wellicht sluit ik mij daarbij aan, om over dit specifieke punt een motie in te dienen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik dank de minister voor de antwoorden op alle vragen. Ik ben heel blij, zowel met de positieve reacties en de open blik van mijn collega's als met de open houding van de minister. Zij reageerden op de inspirerende voorstellen die ik heb willen doen in aanloop naar het werk dat we gaan doen op het gebied van alles wat met een goede en degelijke financiële huishouding van woningcorporaties te maken heeft.

Wat mij betreft bestaat het pakket uit vier pijlers. Ik denk dat het goed is om dit in deze tweede termijn nog eens te benadrukken. De eerste pijler bestaat uit goede, heldere kerntaken, met soberheid en efficiency. De tweede pijler is scherp toezicht. De juiste informatie moet voorhanden zijn en het moet mogelijk zijn om aan te pakken. De derde pijler is een goede financiële huishouding, met controle via buffers. De vierde pijler is een goede interne controle, met het oog op de governance en de integriteit. Ik ben heel benieuwd wat de minister de komende maanden naar de Kamer stuurt. Wij zullen in ieder geval altijd bereid blijven om mee te denken en aanvullende voorstellen te doen, opdat het de komende tijd beter is dan het de afgelopen tijd geweest is.

De heer **Monasch** (PvdA): Volgens mij ligt hier een promotieonderwerp voor de heer Verhoeven in het verschiet.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Jansen komt mogelijk nog met moties. Toch geef ik gewoon antwoord op zijn vragen. Misschien kunnen die een motie nog voorkomen.

Formeel zal de redenering «geen garantie, dan ook geen Brussel» wel juist zijn, maar ik vrees dat daarachter hoort «en geen nieuwe sociale woningbouw». Dat lijkt mij dus een vrij radicale keuze.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister zei dat de SP nu voor privatisering is. Volgens mij zijn de corporaties altijd private maatschappelijke organisaties geweest. Maar het is toch zo, zoals de minister ook bevestigt in zijn brief van 12 december, dat er op dit moment netto 1,4 miljard uit de corporatiesector getrokken wordt? Hoezo steun voor sociale woningbouw? Ze worden er alleen maar beter van als de minister zich er niet mee bemoeit.

Minister **Blok**: Nogmaals zeg ik dat ik het verzoek niet heb gekregen uit de corporatiesector. Het verrast mij ook niet dat dit verzoek, om niet meer garant te staan, niet uit de corporatiesector komt. Ik wijs de heer Jansen alleen op de consequenties van wat hij voorstelt. Het is eerder een vorm van anarcho-liberalisme dan dat ik er de traditie van de SP in herken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Alle gekheid op een stokje. In de aanloop naar het besluit over de bemoeienis van Brussel heeft de Kamer altijd gezegd dat zij dat niet wilde. De minister zegt ook zelf over mijn voorstel dat het dit resultaat zou kunnen hebben. Is de minister ten minste bereid om op een rijtje te zetten wat er de plussen en minnen van zijn? Dat lijkt mij een heel redelijk verzoek.

Minister **Blok**: We hebben deze discussie eerder gevoerd. Als Kamerlid heb ik ook vaak voorstellen gedaan. Dan vond ik het altijd mijn taak om deze voorstellen uit te werken. Dan ging ik naar deskundigen, het planbureau of naar andere instellingen. Mijn inschatting is dat het voorstel een heilloze weg is. Dit moet de uitdaging voor de heer Jansen nog groter maken om aan te tonen dat het wel kan. Ik vind het niet logisch dat ik mijn mensen en de publieke middelen waarover ik kan beschikken, daarvoor zal inzetten.

De heer **Monasch** (PvdA): Om een motie mogelijk te voorkomen, wil ik een procedureel punt onder de aandacht brengen. Wij hebben bij de herziening van de Woningwet, die nog terugkomt, bewust afgesproken dat het stuk van de Europese regelgeving in een apart KB aan de Kamer moet worden voorgelegd. Bij de behandeling daarvan zullen wij ongetwijfeld verder met elkaar discussiëren over de vraag in welke mate wij dit gaan overnemen, ja of nee. Het zou aardig zijn als de heer Jansen dit daarbij zou kunnen betrekken. Op zich is de discussie buitengewoon interessant.

De **voorzitter**: Dat is een oproep aan de heer Jansen. De minister is op dit moment bezig met de tweede termijn van zijn beantwoording. De heer Jansen heeft nog even de gelegenheid om na te denken over deze oproep.

Minister **Blok**: De heer Jansen vroeg ook naar snellere verstrekking van het sectorbeeld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Mijn grootste zorg is dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Ik vind het redelijk dat wij tegen corporaties zeggen dat zij tot 1 juli hebben om hun jaarcijfers in te leveren. Als je dat deel naar voren trekt, weet je zeker dat je ze op hoge kosten gaat jagen. In de eerste maanden van het jaar is de accountant namelijk het duurste. Ik zou dat deel dus niet geforceerd naar voren willen trekken. Je kunt dus pas vanaf 1 juli de dingen bijeenvegen. Van de 380 corporaties zullen er altijd een paar wat later zijn. Daar kan ook een goede reden voor zijn. Heel geforceerd naar voren trekken gaat dus ten koste van de kwaliteit. Ik voel er eigenlijk niet voor om het af te dwingen.

De heer Jansen wees er verder op dat een aantal corporaties een gele kaart heeft gekregen omdat zij niet voldoende konden aantonen dat de toewijzing ook plaats had gevonden bij de laagste inkomenscategorieën. Dit had te maken met de aanlevering door de Belastingdienst. Dit beeld was inderdaad incompleet, maar is inmiddels kwalitatief verbeterd. Er zijn geen sancties toegepast, omdat wij ons ook realiseerden dat dit niet te wijten was aan onwil van corporaties.

De heer Jansen heeft nogmaals gevraagd naar een normering voor onderhoud. Ik vind dat de toetsing daarop veel beter lokaal kan dan met een landelijke norm. Technisch zou het kunnen. Dan kun je een lijstje maken, waarop te zien valt wat het gemiddelde percentage is van de uitgaven aan onderhoud. Dan springen 15 of 25 corporaties er landelijk uit. Dan gaan wij hiernaar kijken en gaan wij ze allemaal een brief sturen. Dat is altijd veel minder efficiënt dan dat de bewoners zelf direct een corporatie aanspreken. Ik zie dus de toegevoegde waarde niet van een centrale norm. Ik vind dat we de bewonersgroep moeten toerusten. En volgens mij hebben we dat gedaan met het wettelijk instrumentarium. De strafzaak rond Rentree ligt bij het Openbaar Ministerie, en dat doet daar geen mededelingen over. Ik heb dus echt niet het antwoord op de vragen hierover.

De heer Monasch vraagt, gesteund door mevrouw Visser, om de vormgeving van het gemeentelijk toezicht sneller mee te nemen in de novelle. Ik ga een serieuze poging wagen, want ik hecht wel aan de gemeentelijke inbreng. De gemeenten moeten ermee uit de voeten kunnen. Ik begrijp ook waarom de heer Monasch zegt dat er een

samenhang tussen bestaat. Als het redelijkerwijs kan, ga ik het dus proberen. De heer Monasch vroeg ook of in die novelle wel de omschrijving van de kerntaak komt. Die komt er sowieso in. Ook zonder ruggenspraak met mevrouw Dekker kunnen wij daar wel een worp naar doen.

De heer Monasch heeft nogmaals gevraagd naar Vestia en naar wat er nog meer verbeterd en versneld kan worden. De crux is de verkoop. De heer Monasch heeft ook gevraagd of het mogelijk is om een hogere doelstelling op te leggen. Mijn zorg daarbij is dat dit ook een signaal aan de markt is. Als ik in het openbaar zeg dat corporaties nog meer moeten verkopen, denken potentiële kopers waarschijnlijk dat de prijs nog verder omlaag zal gaan. Dat lukt dus niet in een open overleg. Het gaat hierbij om de zorg dat de sociale woningvoorraad beschikbaar blijft in al die gemeenten waar Vestia actief is. Precies daarover ben ik met de gemeenten in overleg. Het is terecht. Een sociale huurwoning is een sociale huurwoning op basis van de woningwaardering, ongeacht de eigenaar. Een gemeente wil erop toezien dat er een kernvoorraad beschikbaar blijft. Daar waken wij dus inderdaad over.

De vraag is gesteld hoe wij de toewijzing in de gaten houden, naar aanleiding van het stijgende percentage van lagere inkomens in duurdere appartementen. Wij gaan de wettelijke verplichting niet veranderen. Voor mij is het een zorgpunt, net als voor de heer Monasch. Maar op dit moment heb ik echt niet voor ogen hoe ik hierop een ander instrument zou kunnen inzetten, bovenop de aanpak van het scheefwonen. De heer Monasch heeft al gezegd dat we hierover volgende week verder zullen discussiëren. Op dit moment heb ik geen concreet alternatief. Ik denk dat we een effectief instrument inzetten.

De vraag van mevrouw Visser over de rol van de gemeenten heb ik beantwoord.

De heer Fritsma komt mogelijk met een motie over sneller ingrijpen in de salarissen. Ik verval in herhaling: dit is onlangs in wetgeving vastgelegd. Dit debat heeft hier al plaatsgevonden. De inschatting is dat deze termijn juridisch haalbaar is. Het blijft ingrijpen in bestaande beloningsafspraken. Ik zie geen ruimte om dat nu nog te gaan versnellen.

Dat zijn de antwoorden op de vragen die aan mij gesteld zijn. Ik constateer dat de heer Verhoeven inmiddels vertrokken is.

De voorzitter: Het is goed om ook dat vast te leggen. Ik dank de minister voor zijn beantwoording in tweede termijn. We zijn hiermee aan het einde gekomen van dit algemeen overleg over de woningbouwcorporaties. Ik heb de minister een drietal toezeggingen horen doen:

- De Kamer wordt geïnformeerd over het project met sociale woningbouw in Katendrecht van een pensioenfonds, in relatie tot discussie over de onrendabele top.
- De Kamer wordt geïnformeerd in hoeverre de nevenfuncties of functies van bestuurders en leden van raden van commissarissen worden gepubliceerd, binnen korte termijn nadat zij in hun functie zijn aangetreden.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de mogelijkheid van de inzet van een basislening bij de herstructurering van de derivatenportefeuille.

Ik kijk naar de Kamerleden en vraag hun of na deze toezeggingen een VAO nog nodig is. De heer Monasch heeft een voorstel gedaan aan de heer Jansen. Daarom kijk ik specifiek naar de heer Jansen.

De heer Paulus Jansen (SP): Ik denk dat de heer Monasch een goed moment heeft genoemd waarop de Kamer een besluit zou kunnen nemen over de constructie ten aanzien van de Brusselse bemoeienis. Mijn motie zal betrekking hebben op het voorwerk. Van tevoren moeten we natuurlijk weten wat de plussen en minnen zijn. Het antwoord is dus ja.

De **voorzitter**: U hebt behoefte aan een VAO, constateer ik. Wij zullen dit doorgeven aan de Griffie plenair.
Ik dank de minister voor de beantwoording. Ook dank ik de aanwezige ambtelijke top, de leden van de Kamer en iedereen die verder aanwezig is. Wel thuis!

Sluiting 17.13 uur.