

## Rapport van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties

Aan de orde is de voortzetting van het **debat** over het **rapport van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties (33606, nrs. 3 t/m 10)**.

(Zie vergadering van 2 december 2014.)

### De voorzitter:

Gisteren zijn de leden van de commissie en de staf genoemd, op drie stafleden na. Dat zijn mevrouw Vink en de heren Segeren en Sluis. Ik heet hen van harte welkom.



De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Voorzitter. Daar staan en zitten we dan in vak-K. Ik moet zeggen dat het toch wel een bijzonder gevoel is om hier, als Kamerleden, gezamenlijk het debat te voeren.

De commissie dankt de Kamer voor haar inbreng in de eerste termijn. Ik wil de Kamer namens de commissie ook dankzeggen voor de complimenten die gisteren in de eerste termijn zijn geuit. Wij hebben met onze staf hard gewerkt. Het is dan prettig om te zien dat het resultaat zo wordt gewaardeerd door degenen namens wie en voor wie wij dit in allereerste instantie hebben gedaan: de Kamerleden, de volksvertegenwoordigers. Ik wil graag nog benadrukken dat wij als Kamer aan dezelfde kant van het touw trekken. Wij allen willen immers het stelsel robuust en ook toekomstbestendig maken.

Met gepaste trots presenteerde onze commissie op 30 oktober haar rapport met de titel "Ver van huis". Dat rapport is het resultaat van ruim anderhalf jaar diepgravend onderzoek naar het functioneren van het Nederlandse stelsel van woningcorporaties en de belangrijkste incidenten die daarbinnen hebben plaatsgevonden. Dit rapport bevat schokkende conclusies over wat er allemaal is misgegaan, over hoe dat kon gebeuren en over wie daarvoor verantwoordelijk zijn. De Kamer hoorde mij dat ook vaak uitspreken tijdens de openbare verhoren.

Op basis van ons onderzoek doen wij in het hoofdrapport een aantal forse aanbevelingen voor het op de schop nemen van het huidige stelsel van woningcorporaties. Het is een pakket van samenhangende aanbevelingen, gericht op het robuust maken van dat stelsel, zodat de incidenten uit het verleden in de toekomst zo veel mogelijk worden voorkomen. Deze aanbevelingen zijn er echter ook op gericht om het stelsel doeltreffender en doelmatiger te laten functioneren, en om de legitimiteit van de sector te herstellen. Zoals uit ons rapport blijkt, is de problematiek omvangrijk, zijn er structurele tekortkomingen in het stelsel en is de urgentie om de gaten te dichten hoog. De commissie is de Kamer dan ook erkentelijk voor het feit dat zij op deze korte termijn over de resultaten van haar onderzoek met de Kamer in debat mag gaan. Zo kan een belangrijk deel van ons enquêteonderzoek al direct worden meegenomen in de behandeling van de novelle van de Herzieningswet. De commissie is verheugd over het feit dat de Kamer volgende week een volledige dag uittrekt om, in een wetgevingsover-

leg met de regering, de novelle en ons rapport te behandelen. Daarmee ondersteunt dit enquêterapport ook heel direct de medewetgevende taak van de Kamer. Echter, de Kamer heeft ook een controlerende taak. Dat was ook de aanleiding voor deze enquête: een Kamerbrede motie die oproep om de gang van zaken bij Vestia en eerdere incidenten diepgaand te onderzoeken, waaronder de rol van de banken. De commissie wil benadrukken dat een parlementaire enquête het belangrijkste instrument is voor de controlerende taak van de Kamer.

De commissie heeft om die reden 25 jaar corporatiebeleid onder de loep genomen en een aantal schokkende incidenten, waaronder Vestia, onderzocht. Daarbij zijn veel relevante bevindingen naar boven gekomen en zijn veel conclusies getrokken door onze commissie, ook over de rol van de politiek zelf. Het ligt daarom naar het oordeel van de commissie in de rede dat de Kamer over al deze bevindingen en conclusies op termijn nog een apart debat voert met het kabinet, waarin het kabinet verantwoording aflegt over het gevoerde beleid. Dit is overigens ook goed gebruik bij parlementaire enquêtes en onderzoeken, net als het feit dat wij als commissie vandaag verantwoording afleggen over de uitvoering van de taak die de commissie van de Kamer heeft meegekregen.

De Kamer heeft in eerste termijn een groot aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Alvorens in te gaan op de verschillende thema's die de woordvoerders aan de orde hebben gesteld, wil ik namens onze commissie nog een aantal belangrijke punten vooraf onderstrepen.

De commissie heeft haar onderzoek bewust breed aangepakt. Zij heeft naar het totale stelsel gekeken en heeft zelfs gekeken naar drie alternatieve varianten voor het huidige stelsel. De commissie is daarbij tot de conclusie gekomen dat volledige afschaffing van het huidige corporatiestelsel en onteigening van het maatschappelijk vermogen juridisch mogelijk is, maar ook dat het op korte termijn niet realistisch is vanwege te verwachten juridische procedures en substantiële kosten door gedeeltelijke compensatie voor de onteigening. Dit betekent wat de commissie betreft niet dat het nadenken over een fundamenteel ander stelsel moet stoppen. Daarom beveelt zij ook aan om te experimenteren met andere vormen.

Om het huidige stelsel robuust te maken, komt de commissie met veel aanbevelingen. Haar 18 genummerde hoofdaanbevelingen vallen uiteen in 57 concrete aanbevelingen. Het zijn aanbevelingen met een duidelijke onderlinge samenhang. Ze zijn namelijk gericht op het aanpakken van de vier categorieën van problemen, de zogenaamde 4 G's, die de commissie heeft gevonden. Volgens onze commissie zijn vier dingen nodig: we moeten het gedrag verbeteren, we moeten grenzen stellen, we moeten de governance versterken en we moeten het geld beteugelen. Dat zijn de 4 G's. De commissie benadrukt dat het een hierbij niet los te zien is van het ander. Iedereen lijkt het er bijvoorbeeld over eens te zijn dat een gedrags- en cultuurverandering nodig is, maar inspanningen op dat punt hebben natuurlijk weinig effect als ondertussen de grenzen van het speelveld toch diffuus blijven of als effectief toezicht achterwege blijft. De commissie pleit er dan ook voor dat haar aanbevelingen zo veel mogelijk in samenhang worden overgenomen.

Ik zal mijn beantwoording van de vragen dan ook opdelen in blokken, die samenhangen met de aanpak van gedrag,

grenzen, governance — dat zijn drie deelblokken — en geld. De commissie heeft kennisgenomen van de aanhangige wetgeving en de beantwoording van de vragen die de Kamer over ons rapport heeft gesteld aan de regering. Verheugd is de commissie over het feit dat voor een groot aantal van de al eerder genoemde 57 concrete aanbevelingen geldt dat ze overgenomen worden door de regering, dan wel nader onderzocht of overwogen worden.

Op twee cruciale punten gebeurt dat echter niet, punten waar de Kamer in eerste termijn met name vragen over heeft gesteld. Het eerste punt is het stellen van de grenzen. De commissie wil daar glashelder in zijn, maar de regering niet. De commissie heeft geconstateerd dat de grenzen de afgelopen twintig jaar steeds verder zijn opgerekt. De lobby van brancheorganisatie Aedes speelde daar tot op de dag van vandaag een belangrijke rol in. Het tweede punt is de vormgeving van het toezicht. De commissie meent dat een onafhankelijke integrale toezichthouder onontbeerlijk is, maar de regering niet. Bij de beantwoording van de vragen over deze punten zal ik daarop nog uitgebreid terugkomen.

Tot slot maak ik nog twee opmerkingen over ons rapport in het algemeen. Die zal ik zo toelichten. Ons rapport is een onderzoeksrapport en geen beleidsadvies. Ik zal dit zo toelichten. Ons onderzoek en ons rapport zijn verder niet beperkt tot incidenten. Ze gaan juist over het hele stelsel. De enquêtecommissie heeft als opdracht van de Tweede Kamer gekregen om zowel het corporatiestelsel als de incidenten die daarbinnen konden plaatsvinden diepgaand te onderzoeken. Op basis daarvan doet de enquêtecommissie aanbevelingen om het stelsel robuust te maken. Mogelijke indirecte gevolgen en mogelijke positieve of negatieve neveneffecten heeft de enquêtecommissie dus ook niet kunnen onderzoeken binnen de tijd en het mandaat dat ons gegeven was. Daarnaast zijn onze aanbevelingen op hoofdlijnen geformuleerd en geven ze wat ons betreft een duidelijke richting aan voor de benodigde veranderingen in de ordening en governance van die sector. De verdere praktische en gedetailleerde uitwerking van deze aanbevelingen is aan de minister in samenspraak met de Kamer. Ik hoop daarom met de Kamer een debat te voeren over de volle breedte van het stelsel en over oplossingsrichtingen voor de problemen die wij hebben geanalyseerd en geen technisch volkshuisvestingsdebat over de precieze invulling van denkbare maatregelen en het maken van politieke keuzen. Dat type debat voert de Kamer hopelijk aanstaande maandag met de minister.

Een tweede punt waarover ik op voorhand mogelijke misverstanden wil wegnemen, is dat onze aanbevelingen niet uitsluitend gebaseerd zijn op de problemen die wij bij de onderzochte incidenten hebben aangetroffen, maar op de problemen in het hele stelsel. Dit stelsel kent tekortkomingen op het gebied van de doelmatigheid, namelijk het weglekken van maatschappelijk vermogen, de doeltreffendheid en de controleerbaarheid. Bovendien is er een legitimiteitsprobleem. De suggestie dat de commissie wel erg vergaande aanbevelingen doet, terwijl 90% van de sector geen incidenten kent, zou een miskennis zijn van ons rapport. De problemen die wij aantreffen, hoge bedrijfslasten, nevenactiviteiten, commerciële avonturen, intransparante structuren en te weinig checks-and-balances, doen zich breder in het stelsel voor. Problemen in het stelsel kunnen gecamoufleerd worden door de verkoop van sociale huurwoningen. Het stelsel moet niet afhankelijk zijn van de

goede wil van individuele bestuurders. Het stelsel als geheel kent tekortkomingen.

**De voorzitter:**

Hebt u hiermee het onderdeel gedrag afgesloten? Dan kan ik ruimte geven voor interrupties.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik doe nog een stukje, voorzitter, en dan rond ik het af. De heer Knops vroeg of de commissie het maatschappelijk rendement van corporaties ook heeft meegewogen. Daarin zit nu net de crux. Dat is niet uit te rekenen bij gebrek aan betrouwbare cijfers en eenduidige definities. Was dit wel uit te rekenen geweest, dan zou inzichtelijk zijn hoe de veel geroemde prestaties van de corporaties zich verhouden tot de daarvoor ingezette middelen. Wel beschikbaar zijn indicaties van maatschappelijke weglek. Ik zal daarop later ook terugkomen.

Heeft er dan nooit iemand gewaarschuwd voor dit stelsel dat je zelfs op de tekentafel niet verzint, vroeg de heer Monasch zich af. Ja, er is volop voor gewaarschuwd. Het hoofdrapport en de bijlage van de literatuurstudie bevatten een forse opsomming van rapporten en adviescommissies die mankementen van het stelsel al lieten zien. Het meest pregnant daarbij was het onderzoek uit 2005 dat de Kamer zelf liet uitvoeren. Toen waren alle problemen die wij vandaag bespreken al bekend. Toen was de politiek, Kamer en regering, niet bij machte om tot aanpassingen van het stelsel te komen. Met dit enquêterapport en het aanstaande wetgevingstraject krijgt de Kamer een tweede kans.

**De heer Verhoeven (D66):**

Ik kan nog niet helemaal wijs uit de blokjes van de heer Van Vliet, maar dat zal hopelijk zo komen. Ik hoop dat wij enige ruimte krijgen om ook op onderwerpen te interrumperen op het moment dat die worden genoemd.

In de woorden vooraf heeft de heer Van Vliet twee interessante zaken gezegd, althans wat mij betreft zaken die ik even wil verduidelijken. Ten eerste zei hij dat dit een samenhangend pakket is. Dat zei hij tijdens de presentatie ook al. Het is een samenhangend pakket waaruit je niet moet gaan shoppen. De Kamer kan natuurlijk niet zeggen: we tekenen voor alle achttien maatregelen bij het kruisje en dan zijn we klaar. Dat gaat dus ook niet gebeuren. Hoe duidt de heer Van Vliet de mogelijkheid dat de ene aanbeveling een warmere ontvangst in de Kamer krijgt dan de andere, en hoe waardevol blijven de aanbevelingen van de commissie als ze niet allemaal in samenhang worden overgenomen?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Wij staan natuurlijk achter iedere aanbeveling die wij doen. De commissie hoopt daarom dat ze worden omarmd door haar collega's in de Kamer, juist omdat wij een grondig en breed onderzoek hebben gedaan naar de samenhangen binnen het stelsel en wij hebben gekeken naar de vraag of de incidenten voortvloeien uit structurele tekortkomingen van het stelsel. Mijn antwoord is dus: ja. De aanbevelingen zijn gericht op het gehele stelsel. Dat betekent dat ze in hun onderlinge samenhang moeten worden gezien. Dat betekent overigens níet dat wij hier een stalinistische show opvoeren,

waarbij wij ervan uitgaan dat de Kamer iedere komma meteen zomaar accepteert; dat zou niet realistisch zijn. U zult begrijpen dat ik, als voorzitter van deze commissie, sta voor de aanbevelingen en op zijn minst de hoop wil uitspreken dat de Kamer ze juist vanwege die onderlinge samenhang zo veel mogelijk gaat opvolgen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Als het geen stalinistische show hoeft te worden, denk ik dat de heer Van Vliet zich in ieder geval voor een flink aantal aanbevelingen kan verheugen op een hoop steun van de D66-fractie.

De heer Van Vliet had nog een tweede punt. Hij zei dat dit een rapport is met aanbevelingen op hoofdlijnen. Hij wilde liever niet dat we al te veel zouden ingaan op details, met het oog op het feit dat dat maandag ook nog kan. Daar maak ik bezwaar tegen. Ik zal de heer Van Vliet zo nu en dan wél naar details vragen, bijvoorbeeld over het toezicht, de huurdersinspraak en de kerntakenscheiding, juist omdat in deze sector geldt: the devil is in the detail. En de commissie heeft er goed genoeg over nagedacht om ook op vragen over details antwoord te kunnen geven. Ik verwacht dus echt meer ambitie van de commissie dan alleen maar op hoofdlijnen zeggen: terug naar de kerntaak en scherp toezicht. Daar is iedereen het immers over eens, terwijl de verschillen steeds zitten in de invulling hiervan. Ik verwacht vandaag dus veel van de commissie op dat punt.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Als u de achttien aanbevelingen bij elkaar beziet en ook de deelpunten waaruit de aanbevelingen bestaan, zult u zien dat veel aanbevelingen wel degelijk heel concreet zijn en ook concreet zijn uitgewerkt. Onze commissie heeft gemeend dat zij op sommige punten niet op de stoel van de wetgever moest gaan zitten, dus heeft zij de details overgelaten aan waar ze thuishoren: in de actuele politiek van parlement en regering. Onze onderzoekscommissie wil dan dus niet op hun stoel gaan zitten. Maar goed, ik nodig de collega's in onze Kamer en ook de heer Verhoeven uit om vragen te stellen over de zaken waarover naar hun mening onduidelijkheden bestaan. Ik zal dan namens onze commissie mijn best doen om deze onduidelijkheden zo veel mogelijk weg te nemen. Wellicht kunnen wij her en der een hint geven voor mogelijke oplossingsrichtingen die nadere details mogelijk maken.

De heer **Knops** (CDA):

De heer Van Vliet zei zojuist dat dit een onderzoeksrapport is, en geen beleidsadvies. Ik vind dat een bijzondere opmerking. Dit rapport staat vol van de beleidsaanbevelingen. Dus even voor de orde van dit debat en voor het debat dat gisteren plaatsvond en de interruptiedebatjes daaraan voorafgaand: volgens mij is het de bedoeling dat wij vandaag met de commissie argumenten uitwisselen over hoe het onderzoek tot stand is gekomen, hoe de aanbevelingen tot stand zijn gekomen en hoe deze zich tot elkaar verhouden. We gaan nu dus toch niet alleen maar terugblikken op hoe het onderzoek is uitgevoerd, maar vooral toch ook kijken naar de aanbevelingen die de commissie doet?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Zeker. Ik nodig de collega's, en ook de heer Knops, nogmaals van harte uit om hun vragen te stellen. Wij zullen ons best doen om daarop een zo compleet mogelijk antwoord te geven. Wel heeft een enquêtemissie, die uit het midden van de Kamer voortkomt, vooral een onderzoekstaak; ze moet aan waarheidsvinding doen en de nodige publieke verantwoording op tafel weten te krijgen. Ik denk dat wij dat met ons rapport voor elkaar hebben gekregen. En inderdaad doen wij wel aanbevelingen voor de toekomst. Het staat de Kamer vrij om daar alle passende vragen over te stellen. Ik zal mijn best doen om daar antwoord op te geven.

De heer **Knops** (CDA):

Dat lijkt me een belangrijke vaststelling van de heer Van Vliet. Dit betekent namelijk dat we ook over die aanbevelingen kunnen spreken. Hij merkte zojuist op dat het gebruikelijk is dat we hier ook nog met de minister over spreken. Ik wijs erop dat in de procedurevergadering bij meerderheid is besloten dat het debat op maandag een combinatiedebat wordt over de novelle en het enquêterapport. Dat debat zal op maandag plaatsvinden en daarna niet meer, denk ik. We hadden daar wel om gevraagd, maar daar was geen meerderheid voor. In tegenstelling tot eerdere gebruiken voor de behandeling van rapporten zal het maandag op deze manier gebeuren. Dat betekent natuurlijk dat de Kamer vandaag juist over die aanbevelingen zal spreken. Over een week moet een en ander namelijk al in wetgeving zijn omgezet. Ik wil die opmerking hier toch gemaakt hebben. Ik heb gisteren al veel vragen gesteld. Ik hoop dat die zo dadelijk beantwoord worden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Collega Knops mag ervan uitgaan dat we vandaag antwoord geven op de gestelde vragen. We hebben al eerder gezegd dat een toekomstig debat over de verantwoording van het kabinet over het rapport gebruik is bij enquêteonderzoeken. Dit rapport is breed en diep. Er zijn een heleboel thema's die parallel lopen aan de aanbevelingen, zoals de dynamiek achter dit stelsel van sociale huur. Je kunt daar natuurlijk altijd een vervolgdiscussie over voeren. Ik roep ook de collega's uit de vaste Kamercommissie WR op om daar nog eens bij stil te staan.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wil graag de inhoud in. De heer Van Vliet deed aan het begin van zijn betoog al een belangrijke uitspraak. Hij zei: er zijn twee voorbeelden, of grenzen, waarbij het kabinet een andere keuze maakt. Dat gebeurde rond de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB, en het toezicht. Nu is een belangrijke conclusie uit het rapport dat er in deze sector veel meer tegenmacht georganiseerd moet worden. Vandaar mijn opmerking van gisteren: hoe krijg je dit op de tekentafel ooit bedacht? Dat geldt niet alleen voor 2005, toen bleek dat het niet goed ging, maar ook voor veel eerder. Hoe kreeg je het bedacht, een stelsel zonder tegenmacht?

De heer Van Vliet noemt twee keuzes van het kabinet, bij het toezicht en bij DAEB en niet-DAEB. Ik hoor hem echter niet zeggen dat hij vindt dat het kabinet voldoende tegenmacht organiseert in de positionering van de gemeenten

en de positionering van de huurders. Ik hoor daar graag zijn uitspraak over. Of zou daar ook meer bij moeten?

**De heer Van Vliet** (Van Vliet):

Straks zal ik namens de enquêtecommissie uitgebreid ingaan op de inhoud. Dat doe ik aan de hand van in totaal negen blokken, geloof ik. Een van die blokken gaat over huurders en gemeenten. Een van de blokken is vrij uitgebreid en gaat over DAEB en niet-DAEB, of kerntaken versus commerciële avonturen. Een van de andere grote blokken betreft de integrale, onafhankelijke toezichthouder. Op de twee kernpunten die ik net opnoemde en waarin de regering duidelijk iets anders wilde dan onze commissie kom ik inhoudelijk heel uitgebreid terug. In de andere blokken komen de zojuist door de heer Monasch aangedragen thema's uitgebreid aan de orde.

**De heer Monasch** (PvdA):

Ik was al achterover gaan zitten om daarop te wachten. In zijn inleiding maakte de heer Van Vliet echter die twee punten expliciet, terwijl juist de andere twee naar mijn mening essentieel zijn, als ik het rapport goed gelezen heb. Mijn vraag is of de heer Van Vliet vindt dat het kabinet de juiste keuzes maakt, of scherper aan de wind moet varen wat betreft de bevoegdheden van gemeenten, de bindende prestatieafspraken en de invloed van huurders, bijvoorbeeld via het gekwalificeerd adviesrecht.

**De heer Van Vliet** (Van Vliet):

Dat is zo, omdat wij op meer punten aanbevelingen doen die afwijken van wat het kabinet wil. Ik heb er net twee uitgetild die ik graag vooraf even met de Kamer wilde delen. Dat deed ik om te benadrukken dat dit ook volgens de commissie heel zware thema's zijn. We komen daar dadelijk bij de inhoud heel uitgebreid op terug. Dat kan echter ook gelden voor andere thema's. Dit is daar natuurlijk een duidelijk voorbeeld van.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

Ik kom nog even terug op de uitspraak van de commissie dat zij onderzoek heeft gedaan en zegt dat het niet aan haar is om politieke uitspraken te doen. Dat zou namelijk onder andere in het debat van maandag plaatsvinden. Tegelijkertijd geeft de heer Van Vliet wel een politiek oordeel over twee onderdelen die het kabinet naar zijn mening onvoldoende van de enquêtecommissie heeft overgenomen. Kan hij even reflecteren op de manier waarop zich dat verhoudt tot de eerste opmerking? In hoeverre heeft het feit dat er al een wetwijziging van het kabinet lag invloed gehad op de aanbevelingen die door de commissie geformuleerd zijn?

**De heer Van Vliet** (Van Vliet):

Ik begin met het tweede punt: dat is niet aan de orde. Ons enquêteonderzoek heeft volledig zelfstandig plaatsgevonden, en zonder enig acht te slaan op separate wetgevingstrajecten. Ik kan niet ontkennen dat nu alles samenkomt. Je gaat daar dan ook naar kijken. Bij het opstellen van het rapport hebben we dat echter niet gedaan. De Kamer kan het rapport wat dat betreft volledig zelfstandig lezen. Het feit dat we niet op de stoel van de wetgever willen gaan

zitten voor de invulling van details, staat naar mijn mening niet op gespannen voet met het eruit tillen van twee punten die naar onze mening essentieel zijn. Er staan wat grote en concrete zaken in de aanbevelingen, en denkrichtingen die in onderlinge samenhang bezien het stelsel robuust moeten gaan maken. De twee thema's die wij eruit pikken zijn aanbevelingen waar we in het rapport vrij concreet op zijn ingegaan. Ze gaan over de manier waarop volgens ons het toezicht geregeld moet worden en de manier waarop corporaties volgens ons moeten teruggaan naar hun kerntaken om de kans op incidenten verregaand te verkleinen. Uiteindelijk is de gedetailleerde invulling van een hele hoop andere aanbevelingen niet aan een enquêtecommissie maar aan de actuele politieke discussie tussen Kamer en regering.

**Mevrouw Schouten** (ChristenUnie):

De heer Van Vliet, de voorzitter van deze commissie, heeft echter net op details aangegeven dat hij het inhoudelijk oneens is met de keuze van het kabinet. Hij stelt namelijk voor om gewoon de kerntaken te pakken, terwijl het kabinet volgens hem weer ruimte geeft. Hij zei ook dat de lobby van Aedes van invloed is geweest, die hierdoor bijna suggestief hierin meegenomen wordt. Dan hebben we het toch over details? Dan hebben we het toch niet alleen over een hoofdlijnenaanbeveling? Dan neemt de commissie toch al stelling in deze discussie?

**De heer Van Vliet** (Van Vliet):

Wij doen aanbevelingen en daar sta ik achter. Wij zijn echter, zoals ik heb gezegd, geen beleidsmatige club. Ik bedoel daarmee dat wij niet gaan over de details van een heleboel aanbevelingen. Daar hebben wij ook niet over nagedacht. Hetzelfde geldt voor de onafhankelijke integrale toezichthouder. Wij vinden dat die er moet komen. Daarmee maak je eindelijk een einde aan het versnipperde, krachteloze en tandeloze toezicht van de afgelopen jaren. Dat was mede debet aan het ontsporen van een deel van de sector. We zeggen echter niet in welk gebouw de toezichthouder moet zitten en hoeveel poppetjes er moeten gaan werken. Dat bedoel ik met het invullen van de beleidsmatige aspecten. Wij kunnen geen uitspraken doen over dit soort details en wij hebben er ook niet naar gekeken.

**Mevrouw Karabulut** (SP):

De heer Van Vliet zei dat er schokkende conclusies in het rapport staan over de politiek, haar controlerende taak en de verwaarlozing ervan. Hij roept ons op om na het debat van de komende week nog een separaat debat hierover te hebben. Wat wil hij ons meegeven? Wat verwacht hij? Hebben wij gisteren in onze termijn een beetje aan die verwachting kunnen voldoen?

Dan kom ik nog op een vraag die de mensen bezighoudt. We hebben het over 2,4 miljoen huurwoningen en miljoenen huurders. Waar was die huurder tijdens de openbare verhoren? Welke plek heeft hij gekregen in het onderzoek?

**De heer Van Vliet** (Van Vliet):

Dat was een hele set vragen. De huurder heeft op een aantal manieren een zeer prominente plek gekregen in ons onderzoek. In ons rapport zeggen we duidelijke dingen over de huurder. We doen ook de aanbeveling dat de invloed

en de inspraak van huurders beter en meer moeten worden. Dat vinden we oprecht. In de openbare verhoren waren de huurders met name vertegenwoordigd via de Woonbond. Ook in andere fasen van het onderzoek is de Woonbond uitgebreid in staat geweest om zijn visie te geven op wat huurders en woningzoekenden — laten we die niet vergeten — hiervan vinden. Ik heb vaak genoeg gezegd dat onze commissie het betreurt dat de huurders aan het einde van de rit iedere keer opdraaien voor door anderen veroorzaakte incidenten waar ze zelf amper tot geen invloed op hebben. Wij staan er helemaal achter dat wij dit uiteindelijk doen voor de huurders en de woningzoekenden.

Uw eerste vraag was of de collega's hebben voldaan aan ons verwachtingspatroon. Het zou eigenlijk andersom moeten zijn. Wij hebben het onderzoek voor u gedaan. Voldoen wij aan uw verwachtingspatroon? Dat is een veel relevantere vraag. Dat oordeel laat ik graag aan u. Wij zullen de balans na afloop van dit debat opmaken. Als u mij toestaat, ga ik niets zeggen over uw functioneren hier in dit debat.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dat sta ik u zeker toe. We komen inderdaad ook nog aan een tweede termijn toe.

Ik kom even terug op de huurder. Kunnen we dan stellen dat we wel degelijk een derde punt aan uw algemene inleiding kunnen toevoegen, namelijk dat de huurder weer centraal moet komen te staan?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dat is zeker de opvatting van de commissie.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Na deze inleiding kom ik toe aan de beantwoording van de concrete vragen die in het debat aan ons gesteld zijn. Ik begin met blok één, over gedrag en cultuur.

**De heer Verhoeven (D66):**

Kan de heer Van Vliet de blokjes nog één keer noemen? Dat geeft rust.

**De voorzitter:**

Het is inderdaad wel handig om te weten hoe uw bijdrage is opgebouwd. Dan kan iedereen meekijken.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

We hebben het inleidende blok net uitgebreid gehad. Blok één gaat over het gedrag en de cultuur. Daar zijn ook vragen over gesteld. In blok twee gaan we naar de grenzen. Blok drie, vier en vijf gaan alle drie over governance. Blok drie gaat over bestuur en commissarissen. Blok vier, ook nog over de governance, gaat over de huurders en de gemeenten. Blok vijf, nog een keer over de governance, gaat over het externe toezicht en de woonautoriteit. Blok

zes gaat over het geld, over borging en faillissementen. Blok zeven gaat over Vestia en de andere incidenten, voor zover daar vragen over zijn gesteld. Blok acht gaat over het stelsel: wat gaan we daar nu mee doen? Daarna is er nog een afrondend blokje.

**De voorzitter:**

Ik zie iedereen driftig schrijven, maar het overzicht van de blokjes wordt nu gekopieerd en zal worden uitgedeeld. Het is echter altijd goed om mee te schrijven. Dat ziet er interessant uit en laat zien dat er heel aandachtig wordt geluisterd.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Het zijn vooral de g's. Ik ga in op gedrag, grenzen, governance, geld, en daarna op Vestia en het stelsel.

Ik begin dus met blok één: gedrag en cultuur, naar een andere sector. In ons rapport stellen we vast dat een aantal zaken nodig is voor een gedragsverandering. Het begint allemaal bij een cultuurverandering. De sector en de huurder moeten weten dat foutief gedrag snel en adequaat bestraft wordt binnen een efficiënt opererende opsporingsketen. De sector moet zich realiseren dat het corporatiemodel niet heilig is en dat er, als gewenste gedragsveranderingen uitblijven, over alternatieven moet kunnen worden gesproken.

Verschillende leden onderschrijven, net als onze commissie, de noodzaak van een gedragsverandering en een cultuuromslag in de sector. Dit is naar de mening van de commissie een noodzakelijke voorwaarde voor een beter werkende sector. We beginnen met het gedrag, zeg ik ook tegen de heer Monasch, omdat de bestuurders en de commissarissen als eerste verantwoordelijk zijn voor wat goed en fout gaat in de sector. Daarom beginnen we met het gedrag en dat begint bij de bestuurders en de commissarissen. Voor de corporaties is dat een wezenlijke verandering, waarbij minder moet worden gedacht vanuit het privaats ondernemerschap en meer vanuit maatschappelijke dienstbaarheid. Zonder deze intrinsieke omslag in het denken, zal het lastig worden om de sector met wet- en regelgeving en toezicht in de touwen te houden, maar de cultuurverandering kan uiteraard niet los worden gezien van een gelijktijdige aanpassing van de wet- en regelgeving en het toezicht. Die zaken moeten samengaan. Het is echter niet voldoende om alleen de regels en het toezicht aan te passen. Er heeft in de afgelopen jaren een aantal incidenten plaatsgevonden, ondanks het feit dat er al specifieke regels waren. De eerste aanbeveling die de commissie doet, betreft de cultuurverandering, omdat wet- en regelgeving naar haar idee nooit kunnen slagen zonder die cultuurverandering.

De heer Monasch vroeg zich af of de commissie niet naïef is in haar hoop dat de initiatieven uit de sector tot een cultuur- en gedragsverandering zullen leiden. Gaan "de mannen van een bepaalde leeftijd" niet door op de oude voet, of op een motor, zoals ik hoorde zeggen? De commissie verwacht dat deze cultuuromslag door de combinatie van het stellen van grenzen, het versterken van de governance en het beteugelen van het geld, stevig wordt gefaciliteerd. Zo ontstaat, naar het oordeel van de commissie, een mix van krachten en tegenkrachten, waardoor ook die mannen van een bepaalde leeftijd hun gedrag zullen moeten aanpassen.

Een aantal leden vroeg of zelfregulering niet juist de boosdoener was en hoe zich dit verhoudt tot het pleidooi van de commissie voor gedragsverandering. De commissie heeft in haar rapport inderdaad geconstateerd dat te lang is vertrouwd op zelfregulering binnen de sector. Wat de commissie betreft, heeft zelfregulering in de vorm waarin zij de afgelopen jaren in de sector bestond, afgedaan. Dat wil niet zeggen dat corporaties geen zelfsturend vermogen houden, maar daar moeten wij niet eenzijdig op vertrouwen. Tegenkrachten en duidelijke regels moeten daarvoor nu in positie worden gebracht. Een cultuurverandering moet wel draagvlak hebben binnen de sector, anders is zij gedoemd te mislukken. Daarom ondersteunt de commissie de initiatieven van de sector op dit vlak. Wij zeggen daar echter bij: bewijs het eerst maar. Wij draaien ook aan de knoppen van de regels en het toezicht.

De heer Knops vroeg of de cultuuromslag ook bij andere partijen zou moeten plaatsvinden. Onze commissie vindt dat de sector daarvoor allereerst zelf aan de lat staat, omdat hij was losgezongen van de kerntaak. Wij zien een groot legitimiteitsprobleem. Daar zijn wij helder over. Zoals de Kamer in het rapport heeft kunnen lezen, vindt de commissie echter dat ook anderen die omslag moeten maken. Dat geldt voor de politiek, de toezichthouders, de banken, de gemeenten en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Zij moeten hun denken over de corporaties bijstellen en hun gedrag veranderen.

**De voorzitter:**

Ik zie de heer Knops bij de interruptiemicrofoon staan. Ik kijk even naar de heer Van Vliet om te zien of hij klaar was met dit blokje.

**De heer Knops (CDA):**

Moeten de blokjes zijn afgerond voordat wij vragen mogen stellen?

**De voorzitter:**

Ik denk dat dat wel handig is.

**De heer Knops (CDA):**

Dat beperkt ons namelijk wel.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dit blokje is bijna klaar, trouwens.

**De heer Knops (CDA):**

Ik wil eigenlijk interrumpen op het punt dat de heer Van Vliet maakte voordat hij over de heer Knops begon. Het gaat niet om zijn laatste opmerking, maar om de opmerking daarvoor.

**De voorzitter:**

De heer Van Vliet is bijna klaar met dit blokje.

**De heer Knops (CDA):**

Ja, dat weet ik, maar ik zou in algemene zin niet de afspraak willen maken dat we elke keer de afronding van een blokje moeten afwachten.

**De voorzitter:**

Dat hoeft niet, maar dan doe ik wel een beroep op de Kamer om een beetje terughoudend zijn. Als u niet na elke zin gaat interrumpen, wil ik graag de ruimte bieden om te interrumpen voordat een blokje is afgerond. Zullen wij die afspraak maken?

**De heer Knops (CDA):**

Ik zou zeggen: laten wij maar eens kijken of de Kamer ook aan zelfregulering kan doen. Daar pleit de heer Van Vliet ook voor. Misschien gaat het lukken.

**De voorzitter:**

Ik heb een andere ervaring.

**De heer Knops (CDA):**

De heer Van Vliet sprak over dé sector. Is het probleem niet dat de afgelopen jaren 90% van de sector — ik noem maar weer die 90% — wel bepaalde codes heeft onderschreven en 10% niet? Daardoor kon je nooit spreken over dé sector. Is dat niet het probleem, ook in de benadering die wij straks kiezen? Ik ben het eens met de opvatting van de commissie dat de cultuuromslag, meer regels en meer toezicht samen voor een nieuwe balans moeten gaan zorgen. Hiervoor worden ook nog wat andere voorstellen gedaan. Dé sector is echter heel divers. Er lopen allerlei lieden rond, er zitten allerlei organisaties in. Kan de heer Van Vliet daar eens op doorredeneren?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

10% tot 90% zijn geen harde getallen die uit ons onderzoek blijken. Dat wil ik even benadrukken. Of het 10% is, weet ik niet. Wat ik wel weet, omdat dat zonneklaar uit ons onderzoek blijkt, is dat het stelsel — sector kun je namelijk ook vertalen als stelsel — waarin die woningcorporaties opereren, structurele tekortkomingen kent. Door die structurele tekortkomingen loop je iedere keer het risico dat een bestuurder of raad van commissarissen niet goedwillend en niet kritisch is. Dan gaat het dus weer mis. Als het stelsel en de sector, de corporaties, afhankelijk zijn van die mate van vrijheid in het bestaande stelsel, vinden wij dat je er iets aan moet doen om het robuust te maken. Wij hebben in het rapport geschreven — dat durf ik hier ook best te zeggen — dat er zeker veel corporaties zijn die het goed doen. Wij hebben zes werkbezoeken afgelegd en wij hebben echt bij prima tenten in de keuken gekeken. Dat neemt niet weg dat het stelsel op zijn grondvesten heeft geschud. Je moet dus vergaande ingrepen doen in het stelsel, zeker als je het stelsel wilt behouden, wat het uitgangspunt van onze commissie is.

**De heer Monasch (PvdA):**

Waarom maak ik er zo'n punt van? Omdat vandaag misschien wel weer het bewijs is gekomen dat die cultuuromslag achteraan had moeten komen, dat we eerst even de

zaken moeten "aanlieren", dat we de zaken even flink scherp zetten en ook een tegenmacht organiseren. Vandaag blijkt dat de topbestuurders, de directeur-bestuurders die de commissie aanspreekt als zij het heeft over een culturomslag, zichzelf wederom verrijkt hebben en dat hun inkomens weer hoger zijn geworden. Dat blijkt uit onderzoek van de FNV. Dat is mijn eerste voorbeeld.

Een tweede voorbeeld heb ik in de afgelopen twee jaar als woordvoerder zelf meegemaakt. Het heeft betrekking op de invloed van gemeenten. Er is een VNG-commissie onder leiding van mevrouw Dekker ingesteld. Mevrouw Dekker heeft naar het oordeel van de enquêtecommissie als minister weinig gedaan aan de regulering van deze sector. Sterker nog, zij heeft de sector nog meer vrijheid gegeven. Toen het rapport van de VNG-commissie uitkwam, zei menig corporatiebestuurder: zo, dat hebben we weer mooi gefikt; we kunnen doorgaan op de oude voet. Dat is de cultuur die heerst bij veel corporaties in de sector. Zij willen op de oude voet doorgaan. Ik zeg de heer Knops na dat die cultuur gelukkig niet bij iedereen heerst. Mijn vraag aan de commissie luidt: moet het accent niet veel meer liggen op een echt veranderende positionering van het stelsel? Moeten we niet zorgen voor meer tegenmacht dan dat we hopen op die culturomslag?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik begrijp de vraag heel goed. Wij hebben dat uitgebreide onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat er in het stelsel sprake is van structurele tekortkomingen. Het kan daardoor gruwelijk misgaan. En ja, de huurders mogen daar weer voor opdraaien. Daarom komen wij met een behoorlijk fors pakket aan aanbevelingen om de sector weer op de rails te krijgen. Als je die in onderlinge samenhang beziet, dan is het een fors pakket.

Ik ben het helemaal met de heer Monasch eens dat het gedrag echt anders moet. Het moet niet meer vrijblijvend zijn. Als de sector bijvoorbeeld via de brancheorganisatie met voorstellen voor een code komt, zijn dat nog steeds sectorinitiatieven. Daar zijn we blij om, die ondersteunen we ook, dat help allemaal extra, maar dat is niet voldoende. Dat zeggen we. Daarom moet er ook worden gekomen tot een aanpassing van wet- en regelgeving en doen we al die andere forse aanbevelingen.

**De heer Monasch (PvdA):**

Vorige week is er eindelijk een benchmark gekomen vanuit de sector zelf. Dat is hartstikke goed. Daarin wordt gekeken naar de bedrijfslasten. Die blijken bij veel corporaties schrikbarend hoog te zijn, terwijl andere het heel goed doen. Maar 50 tot 60 corporaties doen niet mee. Hoe pak je dat aan? Moeten we dit voortaan verplicht stellen? Moet de borg ingetrokken worden, moeten er gele en rode kaarten worden uitgedeeld door de minister om uiteindelijk de raad van commissarissen te ontslaan als ze daar niet aan meedoen?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Als in de dynamiek, in de actuele politiek van deze sector, blijkt dat er nog steeds losse eindjes zijn, dan is het juist aan andere actoren zoals de regering, de minister en het OM in voorkomende zaken, om die draad ook op te pakken

en er werk van te maken. De heer Monasch zegt terecht dat heel veel corporaties niet hebben meegedaan aan de benchmark. Ik ben het eens met verschillende woordvoerders dat die benchmark heel handig is om eindelijk eens wat meer inzicht te krijgen in de bedrijfslasten. Het is echter een sectorinstrument. Als je de zaken daarvan laat afhangen, is het te vrijblijvend. Dat zie je nu al. Daarom zeggen we: nee, ook dat pakket maatregelen van ons erbovenop! Zeker!

**De heer Fritsma (PVV):**

Ik heb ook nog een vraag over die gedragsverandering. Acht de commissie diezelfde mensen die nu de boel echt hebben verprutst en in het honderd hebben laten lopen, in staat om in de toekomst hun werk wel goed te doen? Of is wellicht beter dat zij er gewoon uitgegooid worden?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik begrijp de vraag van de heer Fritsma. Wij zien wat ons onderzoek in de praktijk teweeg heeft gebracht. Ik wijs ook op de commotie over al die zware incidenten en over het feit dat de huurders er ieder keer voor opdraaien. Dat heeft er in een behoorlijk aantal gevallen, op plekken waar zich incidenten hebben voorgedaan, inmiddels voor gezorgd dat die sjoemelende bestuurders en slappe commissarissen het veld hebben moeten ruimen. Als wij kijken naar de toekomst van de sector, dan zullen dat veelal directeur-bestuurders zijn die er nu zitten. De heer Knops heeft natuurlijk wel een punt als hij zegt dat ze niet allemaal hebben gerommeld. Dat hebben wij ook nooit beweerd. Het lijkt mij logisch dat je mensen die aantoonbaar hebben gerommeld, niet weer aan de stuurknuppel zet.

**De heer Fritsma (PVV):**

Ik ben het daarmee eens. We hebben vandaag inderdaad weer het voorbeeld gezien dat topbestuurders in de corporatiewereld zichzelf blijven verrijken. Na het uitbrengen van het rapport van de enquêtecommissie, zelfs op het moment dat we er hier over praten, zijn er allerlei rare mensen in de corporatiewereld die zich er gewoon helemaal niets van aantrekken, die gewoon tot op de dag van vandaag doorgaan met wantoestanden. Dat moeten we denk ik niet goed vinden. Vandaar de vraag of het niet beter is om er met zijn allen voor te zorgen dat ze eruit worden gegooid, omdat ze niet geschikt zijn voor dit werk. Of moeten we ze volgens de commissie nog een kans geven?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Het stelsel en de sector krijgen nog een kans. Wij borduren namelijk voort op het huidige stelsel. Bestuurders doen vaak dingen goed en vaak doen ze dingen niet goed. Het is helder dat de beloningscomponent een van de discussiepunten is. Het spreekt vaak tot de negatieve verbeelding van huurders en medewerkers in die sector dat bestuurders over het algemeen een goed salaris hebben. De discussie daarover moet — de commissie onderschrijft dat — blijvend worden gevoerd. Terugkomend bij het punt van de heer Monasch: als het te vrijblijvend is en als de sector niet voldoende beseft wat dit qua beeldvorming en het gezond en toekomstbestendig maken van die sector betekent, is het te hopen dat die andere actoren, zoals regering, OM, maatschappelijke dynamiek, pers en parlement, die draad blijven oppakken.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik ben het met alle collega's hier eens die zeggen: we kunnen heel lang praten over dit gedrag, maar het stelsel en de ruimte die daarin is gecreëerd maken dat de sjoemelende bestuurders aan het sjoemelen zijn geslagen. Dat stelsel moet dus grondig verbouwd en de tegenkrachten moeten georganiseerd worden; daar gaan we het nog uitgebreid over hebben. Maar hoe zorgen we ervoor dat degenen die de boel hebben lopen flessen, degenen die zichzelf hebben verrijkt, degenen die hebben gefraudeerd en die geld van de huurders achterover hebben gedrukt, niet weggelaten met dit gedrag? Want gedrag veranderen doe je natuurlijk ook door mensen die de fout zijn ingegaan te straffen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik ben het helemaal mee eens met wat mevrouw Karabulut daar zegt. Zij kan dit ook terugvinden in het rapport. Wij doen niet voor niets de aanbeveling dat vervolging van gerommel en illegale zaken in die sector voortvarender en vooral sneller worden opgepakt. Dat is duidelijk voor lui die eventueel willen sjoemelen en voor huurders en publiek, die zien dat er iets mee wordt gedaan. Het gerommel past in het patroon van gerommel dat ons rapport heeft blootgelegd en het past in het patroon waar we naar toe willen: pak het eerder aan. In de pers is er nu plotseling aandacht voor allerlei lui die toch voor de rechter komen. Namens de commissie kan ik alleen maar zeggen dat we dat zeer toejuichen.

De **voorzitter**:

Tot slot.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik hoor de heer Van Vliet zeggen: wij willen dat het sneller en voortvarender wordt opgepakt en aangepakt. Daarmee zegt hij ook dat het nu niet snel genoeg gebeurt. Het proces is te stroperig. Wat zijn zijn concrete aanbevelingen? Wat kunnen wij doen om dat proces te bespoedigen, zodat inderdaad niemand weg kan komen?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Dat zijn eigenlijk twee belangrijke zaken. Ten eerste gaat het om bewustzijn. Het moet anders en robuuster gaan. Vervolging van mensen die het fout doen is daarbij een van de aspecten. Het gaat om het bewustzijn dat dat een van de elementen is waarmee je in de toekomst duidelijker een signaal vooraf afgeeft dat dat gerommel niet wordt getolereerd. Ten tweede — dat is wat concreter — zul je bij de opsporings- en vervolgingsinstanties moeten kijken of daar geen andere prioriteiten kunnen worden gesteld.

De **voorzitter**:

Gaat u verder met uw betoog.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik was bijna klaar met het blokje cultuur en gedrag. De heer Bisschop ging in zijn bijdrage in op de relatie tussen cultuurverandering en de rol van het systeem. Hij vroeg of het stimuleren van zelfoverschatting en overambitie door het overnemen van de aanbevelingen tot het verleden zal

behoren of dat er een risico blijft bestaan. Die vraag is heel terecht. Er zal altijd een risico blijven bestaan. De commissie verwacht echter juist door de combinatie van die cultuuromslag, het stellen van grenzen, het aanzienlijk versterken van de governance en het aanscherpen van wet- en regelgeving en toezicht dat zelfoverschatting en overambitie van besturen van corporaties zo veel mogelijk worden beteugeld. In die combinatie zit de sleutel op het slot van gerommel; dan blijft het gerommel grotendeels achter de deur. Dat er door het tochtgat eens een keer niet iets kan ontsnappen, is een utopie. Ik kan daar geen garantie op geven. Wij proberen het stelsel robuust te maken met de samenhangende set aanbevelingen.

De **voorzitter**:

De heer Bisschop is wel in de zaal maar dan aan de PvdA-kant.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Dan tot slot nog in het blokje cultuur en gedrag de heer Knops, die vroeg of de governancecode die door de sector is opgesteld verplicht moet worden gesteld en of het verstandig is om delen daarvan in de novelle van de minister vast te leggen.

Zoals gezegd, kunnen initiatieven uit de sector in aanvulling op duidelijke wettelijke grenzen een nuttige bijdrage leveren aan het goed functioneren van de sector. Daaronder valt ook de governancecode, maar dan moet, zoals ik daarnet al zei, die vrijblijvendheid wel verdwijnen.

Daarom vindt de commissie het verstandig om die governancecode algemeen verbindend te verklaren nadat de minister zich daarover ook een oordeel heeft gevormd. Daarmee verdwijnt namelijk de vrijblijvendheid van die code. Dat de minister onderdelen van die governancecode verwerkt in wetgeving ligt eigenlijk wel voor de hand. Dat biedt hem namelijk de mogelijkheid om op die onderdelen te handhaven.

Wel wil ik ten slotte de wijze woorden van de Commissie Behoorlijk Bestuur eraan toevoegen, die wij overigens ook citeren in ons rapport: "Het heeft geen zin als er meer dan voldoende regels bestaan maar het gedrag niet verandert."

Dat was blok 1, dan gaan wij naar blok 2, over de grenzen.

Na twintig jaar vrijheid nu helderheid. Wat de kerntaken betreft, de commissie is op basis van een analyse van 25 jaar functioneren van het stelsel maar ook op basis van haar onderzoek naar Vestia en naar de casussen waarin het flink mis is gegaan tot de conclusie gekomen dat duidelijke grenzen voor het werkteerrein van corporaties essentieel zijn. Aan helderheid op dat punt heeft het de afgelopen twintig jaar ontbroken. De commissie stelt dan ook: terug naar de kerntaken.

In de beantwoording van feitelijke vragen heeft de commissie aangegeven dat het niet verstandig is dat het mogelijk blijft voor corporaties om in aparte bv's niet-kerntaken onder te brengen. De commissie heeft vastgesteld dat corporaties de laatste jaren per saldo verlies hebben geleden op hun verbindingen, ofwel die aparte bv's van woningcor-



poraties waar nevenactiviteiten, commerciële projecten, grondaankopen en dergelijke in zijn ondergebracht.

Behalve dat ze verliesgevend zijn, heeft de commissie gezien hoe deze activiteiten een hele corporatie in gevaar kunnen brengen. In Rotterdam is een stoomschip opgeknapt dat zelfs juridisch gescheiden was van de corporatie. De afloop bij Woonbron is bekend. Het schip kostte te veel geld en er moesten sociale huurwoningen verkocht worden om de corporatie van de ondergang te redden.

In Deventer splitste een ambitieuze corporatiedirecteur zijn onderneming op in zoveel losse bv's dat het averechts uitwerkte op de controleerbaarheid van die corporatie. Dit mede in antwoord op de vraag van de heer Monasch over verbindingen.

Princiepelijk zegt de commissie daarom op basis van ons onderzoek dat we dit niet meer zouden moeten willen. Grenzen stellen is echt nodig. Terug naar kerntaken en geen aparte bv's. En ook geen kostbare operaties en structurele administratieve lasten om corporatiebezit boekhoudkundig en/of juridisch op te splitsen. Dit mede in antwoord op de vraag van de heer Van der Linde hoe de commissie hier tegenaan kijkt.

Na twintig jaar is nu het moment gekomen om een duidelijke en controleerbare grens te trekken. Dat vergt een politiek dapper besluit, ook al omdat ons onderzoek heeft geleerd dat de lobby van de sector in de vorm van branchevereniging Aedes altijd buitengewoon effectief is geweest in het beïnvloeden van de politiek en zo de echte stelselgrenzen heeft weten tegen te houden. Daarom zegt de commissie, nu het moment daar is om het uitgestelde groot onderhoud van het stelsel ter hand te nemen: doe het goed en hanteer de duidelijke grens "niet-DAEB is niet doen."

**De heer Knops (CDA):**

Ik ben altijd gevoelig voor dapperheid en mensen die dapper willen zijn. In dat opzicht moet ik de heer Van Vliet en de commissie complimenteren.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dank!

**De heer Knops (CDA):**

Er wordt gewezen op het feit dat in de afgelopen jaren al die commerciële nevenactiviteiten verlies hebben opgeleverd en er wordt gezegd dat er daarom grenzen gesteld moeten worden. Min of meer in die bewoordingen zegt de commissie dat. Dan is het toch de vraag of dat geen momentopname is. We hebben nu te maken met een woningmarkt die in zijn geheel in het slop zit en die er nog lang niet uit is. Er waren echter ook jaren dat het niet op kon en dat er winst gemaakt werd. Is het niet veel rechtvaardiger om de volgende vraag te stellen. Wat is de reden dat er verlies gemaakt is? In principe kun je ook op DAEB-activiteiten verlies maken, als je niet goed managet en als je geen goed toezicht houdt. Is het niet veel interessanter om te kijken naar het aangrijpingspunt van toezicht in plaats van te zeggen: als gevolg van al die dingen die nu fout gaan, gaan we het stelsel zodanig begrenzen dat er helemaal niets meer mogelijk is? Volgens mij is dit een van de belangrijkste

conclusies van de commissie. Zij is daar buitengewoon helder over. Daarvoor complimenteer ik de commissie, maar ik heb gisteren ook al een aantal vragen erover gesteld, omdat er wellicht verkeerde relaties zijn gelegd.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dank, mijnheer Knops. Uiteraard kom ik terug op al die vragen, maakt u zich geen zorgen. Ik wil nu wel antwoord geven op wat u net zei. Ik zei niet dat alle niet-DAEB-activiteiten verliesgevend waren. Wij hebben geconstateerd dat het per saldo zo is. Er zijn inderdaad projecten waar wel centen werden verdiend. Voor onze commissie is het alleen wel een principieel punt, omdat uit ons onderzoek blijkt dat het stelsel op zijn grondvesten ging schudden. Dat kwam door nevenactiviteiten en rare dingen die niet meer samenhangen met de kerntaken, namelijk het voorzien in woningbehoefte voor mensen die daar niet zelfstandig toe in staat zijn, de sociale huur voor de kleine beurs.

Het principepunt is al door ons onderzocht. Die 3,2 miljard is aantoonbaar verdampt. Daarbij gaat het om maatschappelijk vermogen, om huurdersgeld. Daarvoor hadden de wachtlijsten korter gemaakt kunnen worden. Wij zeggen nu: trek die grens, doe het niet meer; niet-DAEB niet doen.

**De voorzitter:**

Mijnheer Knops, tot slot.

**De heer Knops (CDA):**

Het punt is dat die activiteiten, of ze nou DAEB zijn of niet-DAEB, te allen tijde rendabele activiteiten moeten zijn. Ook daar zitten risico's aan. Daar hebben we gisteren ook over gesproken. Je zou echter veel meer moeten bekijken hoe je het toezicht, ook financieel toezicht en volkshuisvestelijk toezicht, scherper kunt krijgen, om bepaalde projecten te voorkomen. Dan heb ik het over projecten waarbij het gaat om die gigantische bedragen die de commissie heeft becijferd, die verdampt zijn. Dit is volgens mij de gemeenschappelijke opgave die we allemaal hebben. Wat is de beste maatregel om dat te bereiken?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Zeker. Ik ben het eens met de heer Knops. De beste maatregel is om het onderzoek dat we deden naar het stelsel in de afgelopen twintig jaar en de conclusies die we trekken en de aanbevelingen die we doen, in onderlinge samenhang te bezien. Wij vinden dat dat de oplossing is. Dat betekent onder andere: niet-DAEB niet doen. Ik heb nog een kleine opmerking richting de heer Knops. Als je alleen naar het DAEB-stuk kijkt, naar de sociale huur — "DAEB" is een technische term — dus naar de huur van sociale huurwoningen, kun je constateren dat er een onrendabele top is. Of dat rendabel is, daar kun je overigens een discussie over opstarten. Maar per saldo zijn de dingen die apart werden gedaan door corporaties en die niets te maken hadden met de kerntaken, verliesgevend.

**Mevrouw Schouten (ChristenUnie):**

Eerst heb ik een procedureel punt. Net werd weer de suggestie gewekt dat niet alleen de minister maar nu ook de Kamer te gevoelig zou zijn voor een lobby vanuit Aedes. Ik

denk dat alle leden hier in de Kamer heel goed in staat zijn om zelf tot afgewogen oordelen te komen. Dat doen we allemaal vanuit ons eigen politieke standpunt. Dat wil ik wel eerst gezegd hebben.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Dat is mooi.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):  
Ik proef wel elke keer de suggestie dat wij ook onderhevig zouden zijn aan lobby's en dergelijke. Ik wil benadrukken dat wij onze eigen mening vormen.

De **voorzitter**:  
Mevrouw Schouten had het woord, mijnheer Verhoeven. Of was u klaar, mevrouw Schouten?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):  
Ja.

De **voorzitter**:  
De heer Verhoeven heeft een punt van orde.

De heer **Verhoeven** (D66):  
Ik snap best dat mevrouw Schouten dat zegt, maar de commissie heeft het volste recht om te constateren dat er twintig jaar lang een sterke lobby van een organisatie is geweest. Ik ben het eens met mevrouw Schouten, maar de commissie mag gewoon haar conclusies uitspreken. Dat is wat de heer Van Vliet heeft gedaan. Ik voel me wel aangesproken door de terugblik van de commissie naar de lobby van een bepaalde partij. Inderdaad zullen alle Kamerleden een en ander afwegen. Dat doen ze naar eer en geweten, maar de commissie mag zeggen wat zij vindt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):  
Ik mag ook zeggen wat ik vind en wat ik hoor, maar laten we ervan uitgaan dat de verhoudingen helder zijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Ja.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):  
Mijn punt gaat over de definitie van niet-DAEB. Niet-DAEB is ook die hoekwoning van een blok dat helemaal bestaat uit sociale huurwoningen. Omdat de hoekwoning meer ruimte heeft, meer groen of meer wat dan ook, is die net wat duurder dan €700. Vindt de commissie dat dat soort woningen niet meer door de corporaties mogen worden aangeboden?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Het gaat de commissie erom een heldere grens te trekken. Dan voorkom je gesodemieter in de toekomst, excusez le mot. Je beperkt het risico dat er weer een deur op een kier staat waar iedereen in gaat springen en hem helemaal open

gaat rammen. Dan hebben we straks weer een nieuw onderzoek en zijn we weer 3,2 miljard verder. Daar gaat het ons om. Een woningcorporatie kan verschillende dingen doen wanneer zij in een straat sociale huurwoningen gaat neerzetten, met een hoekwoning die blijkbaar zoveel duurder en luxer is dan de rest van de huizen, en niet meer binnen de sociale huurgrens van €699 valt. Je kunt dan zeggen dat het systeem waarmee men in een sociale huurwoning terecht kan komen via een loting moet verlopen. Degene die in de hoekwoning komt, heeft geluk en krijgt die woning ook voor €699. Dat zou kunnen. Je zou ook van tevoren met de gemeente scherp kunnen afbakenen welke punten des corporaties zijn en welke niet, en daarover afspraken maken met een andere partij. Dan bouw je dat vooraf in bij de ontwikkeling van zo'n project en laat je woningen die je echt niet binnen de sociale huurgrens wilt laten vallen, door iemand anders ontwikkelen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):  
we moeten nog maar eens nadenken over hoe we het praktisch willen doen. Ik had nog wel een vraag gesteld over de grens van €700 waar we onder moeten blijven. Leidt dat niet juist tot oneerlijke concurrentie met marktpartijen? Eigenlijk wordt een hoekwoning van €800 voor €677 aangeboden, terwijl elke commerciële bouwer die woning voor het eerste bedrag zal moeten aanbieden. Is zo'n systeem niet juist heel marktverstoring?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Ik denk dat dat in de praktijk nogal meevalt. In een straat met sociale huurwoningen zullen per definitie weinig huurwoningen worden gebouwd die duurder zijn; we hebben het over beperkte aantallen. Bovendien kun je vooraf afspraken maken met een derde partij, die dat vanuit de markt doet. Dan heb je dus geen marktverstoring, want je gunt het duurdere stuk bij voorbaat al aan de markt.

De heer **Fritsma** (PVV):  
Het teruggaan naar de kerntaken is cruciaal; de commissie geeft dat terecht aan. De pijn is nu dat het kabinet ruimte overlaat om toch weer andere activiteiten toe te laten voor de woningcorporaties. Ik wil het graag heel scherp stellen. Vindt de commissie dat het plan van het kabinet zoals dat er nu ligt ontoereikend is om alle problemen op te lossen?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Daar kan ik helder over zijn. Onze enquêtecommissie heeft haar eigen oordeel gevormd op basis van een periode van 25 jaar die wij gedurende 2 jaar diepgravend hebben onderzocht. Wij zullen zien dat ons rapport lange tijd waarde zal behouden en dat men het er in de toekomst ook nog over heeft. Dat is één ding. Wij komen met een aanbeveling niet-DAEB, niet doen, dus met heldere grenzen. Daardoor is er in de toekomst bijna de garantie dat er zich geen grote incidenten meer zullen voordoen. Dat is ons verhaal. Het is inderdaad een cruciaal punt en daarom ga er nu nog eens dieper op in. Onze commissie ziet liever geen kostbare juridische administratieve splitsingen die leiden tot allerlei lastenverzwaringen en ingewikkelde operaties. Wij zeggen "niet-DAEB, niet doen" sowieso voor de toekomst, en bestaande gevallen moeten wij afbouwen voor zover dat mogelijk is zonder het maatschappelijk vermogen te laten

weglekken. Ik kom daar straks nog even op terug. We zitten pas net aan het begin van het verhaal over DAEB en niet-DAEB.

De heer **Fritsma** (PVV):

Dan wacht ik dat nog even af. Ik vind dit antwoord echter eigenlijk al heel duidelijk. De manier waarop het kabinet de zaken nu ziet, is namelijk niet goed. Het kabinet moet kiezen voor teruggaan naar de kerntaak. Daarvoor kiest het kabinet niet. Dat is kennelijk toch een groot probleem. Juist op dit cruciale punt van het teruggaan naar de kerntaak is er dus nog veel werk te doen. Dat zullen we maandag meenemen. Ik hoop dat we eruit kunnen komen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Precies. Het is aan de Kamer om te bepalen hoe zij daar met de minister mee om wil gaan. Ik kan dus alleen namens de enquêtecommissie zeggen dat wij vinden: niet-DAEB, niet doen. Wij zijn er echt van overtuigd dat dat de deur fatsoenlijk afgrendelt en dat op die manier de rotzooi buiten blijft.

De **voorzitter**:

De heer Verhoeven wil ook een vraag stellen. Doet u dat heel kort. Ik zie u fronsen. Ik zeg dat tegen u, maar via u ook tegen anderen. De heer Van Vliet heeft nu 21 minuten spreektijd gebruikt en we zijn ruim een uur bezig. Hij heeft nog acht blokken te behandelen. De leden hebben zelf gezegd dat zij een beetje terughoudend zouden zijn met interrumperen. Dat is tot nu toe niet helemaal gelukt.

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter, ik ben uitermate terughoudend geweest met interrumperen, maar ik begrijp dat u dit in algemene zin zegt. Ik ben er voorstander van om per blokje te interrumperen. Acht blokjes zijn er veel. Dan kunnen we wachten tot de heer Van Vliet is uitgesproken. Maar een aantal collega's wil dat niet zo doen. Ik wil daarom nu graag een vraag aan de heer Van Vliet stellen.

De **voorzitter**:

Gaat u uw gang.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dank u wel. De heer Van Vliet zegt steeds: niet-DAEB, niet doen. Dat is een mooie slogan die inderdaad heel duidelijk is. Het is goed als grenzen duidelijk zijn. Dat ben ik geheel met de heer Van Vliet en de commissie eens. Is het echter denkbaar dat een andere grens, die niet op 0% ligt, die dus niet op 100% maatschappelijke opgave ligt, ook duidelijk zou kunnen zijn? Is een andere grens dus mogelijk ook duidelijk, vraag ik de commissie.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Het is aan de Kamer om dat te bepalen. Als zij een andere grens wil kiezen, is dat aan haar. Ik hoop dan dat die grens zo duidelijk mogelijk is. Ik benadruk wel dat wij met onze commissie hier een principekwestie raken, namelijk dat vooral het niet-DAEB-deel heeft geleid tot erg veel weglek-

ken van maatschappelijk vermogen. Wij zeggen dus overtuigd: doe dat niet meer. Ik kom straks nog uitgebreid terug op de vraag wat het betekent als je alleen voor DAEB kiest. Wat is dan DAEB? Mevrouw Schouten vroeg daar terecht ook naar. Op de vraag wat DAEB dan precies is, kom ik dus zeker nog terug. Welke mogelijkheden houden corporaties dan over om allerlei dingen te doen? Niet-DAEB is dus echter wat ons betreft gewoon: niet doen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat is helder. Ik vind ook dat de heer Van Vliet heel helder is over de verschillen tussen de rol van de commissie, de rol van de Kamer en de rol van de minister. Mijn punt is echter het volgende. Retorisch lijkt de commissie te willen gebruikmaken van de truc dat duidelijkheid goed is, maar zij stelt die duidelijkheid op 0%. Mijn punt is dat je die duidelijkheid ook op 5% kunnen leggen, of op 3% of 100%. Ik wil de commissie vragen of zij het denkbaar acht dat een andere grens net zo duidelijk en disciplinerend een grens zou kunnen zijn, dus in de geest van de grenzen van de commissie. Daarbij wil ik de commissie niet uitlokken om te reageren op de voorstellen van de regering waar de Kamer over spreekt.

De **voorzitter**:

Dat was een opmerking.

De heer **Verhoeven** (D66):

Nee, het was een vraag.

De **voorzitter**:

Het was toch een vraag. Ik zie de heer Van Vliet nadenken.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Dit is een lastig punt hoor. Wij hebben uitgebreid onderzoek gedaan en een oordeel geveld over die 20 of 25 jaar. Wij zeggen: die helderheid is van cruciaal belang en die geven wij. Wij zeggen: niet-DAEB, niet doen. Daarna gaan we bekijken wat men wel mag doen binnen DAEB. Dat voorkomt volgens ons grote incidenten in de toekomst. Stel, je zwicht tegelijkertijd voor de verleiding om te zeggen: oké, duidelijkheid kan ook betekenen dat je toch nog niet-DAEB, zoveel procent, of zus of zo doet. Dan doet de commissie volgens mij afbreuk aan haar eigen rapport, omdat de aanbevelingen in onderlinge samenhang worden gezien. Ik kom straks terug op de vraag wat DAEB precies is en wat men binnen DAEB allemaal kan doen. Ik kan even niet anders dan bij mijn standpunt blijven en benadrukken dat dit voor ons een principiële punt is, omdat de grote incidenten uit het niet-DAEB-deel zijn voortgekomen.

De heer **Monasch** (PvdA):

De vraag is dan wat je onder DAEB en onder niet-DAEB verstaat. Die duidelijkheid klinkt hartstikke mooi en duidelijkheid spreekt me op zich ook aan. Dat geldt eigenlijk voor elk debat en elke discussie. Voordat we het gaan relateren aan kabinetsvoorstellen is het echter wel even van belang wat we bijvoorbeeld op het gebied van DAEB en niet-DAEB hanteren, namelijk de liberalisatiegrens. Die ligt vanaf volgend jaar op €714. Er is ook een inkomensgrens. Als de wet

wordt aangenomen, gaat die grens van €34.000 naar €38.000. Ik begrijp dat de commissie zegt: maak in ieder geval een keuze. Het is even de vraag of ik de commissie goed versta. Het kan ook betekenen dat je zegt: in een gebied als Amsterdam maken wij daar €800 van en in een ander gebied €600, omdat je dat regionaal moet differentiëren. Versta ik de commissie goed dat zij zegt: maak die scheiding, maar kijk vervolgens naar het woningmarktgebied voor de wijze waarop je die DAEB- en niet-DAEB-scheiding implementeert?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik kom dadelijk terug op wat DAEB betekent en aan welke knoppen de politiek kan draaien. Ik kom eerst nog even terug op dat percentage niet-DAEB. Als je überhaupt weer met een grens gaat werken, betekent dat overigens nog steeds dat je, à la kabinetsplan, een scheiding moet aanbrengen. Je hebt dan immers nog steeds DAEB en niet-DAEB. Je zit dus ergens aan een scheidingsstuk vast, ook al is het maar 10%. Het kan echter ook 5% of 3% zijn. Dan komt die kostbare scheiding weer aan de orde waarvan de commissie vindt dat het een extra argument is om overtuigd te zijn van haar eigen aanbeveling, namelijk om het niet te doen. Tegen de heer Fritsma zeg ik daarover dat wij op dit punt inderdaad een andere visie hebben dan de regering. Zoals gezegd, kom ik zo nog even terug op het DAEB-stuk zelf en de knoppen waaraan de Kamer wellicht zou kunnen draaien.

Ik was middenin het DAEB- en niet-DAEB-stuk geëindigd. De kern van de problemen die de commissie onderzocht, heeft zijn basis in de bewuste keuze van politiek en sector om die grenzen vaag te houden. Allerlei maatschappelijke wensen konden door de politiek worden neergelegd bij corporaties. De corporaties werden het spreekwoordelijke duizenddingendoekje van de politiek én de pinautomaat van de gemeenten. In ruil daarvoor had en nam de sector alle vrijheid. Dit uitte zich onder andere in royale beloningen, hoge bedrijfslasten, activiteiten soms ver buiten de kerntaak, en toezichhouders die niet serieus werden genomen. Dit systeem hield zichzelf in stand: politiek opportunisme en gebrek aan daadkracht aan de kant van de politiek en een machtige lobby aan de kant van de sector. Om die reden — de Kamer kan dat in ons rapport teruglezen — is het twintig jaar ook zo gebleven; wij hebben dat niet kunnen doorbreken. Niet-DAEB, niet doen, is dan ook veel meer dan een willekeurige aanbeveling van de commissie. Het is de lakmoesproef voor de vraag of er nu echt een omslag in het denken over en het handelen van de sector komt, zowel binnen de politiek als de sector. Niet-DAEB, niet doen, is niet alleen de enige afdoende wijze om voorgoed van die grote incidenten af te komen; het is ook de principiële keuze om de verantwoordelijkheden binnen het volkshuisvestelijke domein te herstellen. Blijven corporatiebestuurders ondernemers die zelf besluiten of en op welke wijze ze geld steken in maatschappelijk gewenste projecten, of moet het primaat qua kaderstelling naar de landelijke politiek en qua concrete afweging naar de lokale politiek? Ik kom daar straks nog op terug.

In deze discussie zijn al veel argumenten uitgewisseld. In antwoord op verschillende vragen die over dit onderwerp zijn gesteld, zet ik de argumenten op een rij. Een. Corporaties zijn geen ondernemingen met commerciële projecten op de vastgoedmarkt, maar maatschappelijke organisaties die zich uitsluitend moeten richten op hun kerntaak: het

huisvesten van sociale huurders. Twee. Incidenten zoals onderzocht, moeten nooit meer kunnen gebeuren en het risico op weglekken van maatschappelijk vermogen moet worden voorkomen. Het stellen van duidelijke grenzen is daarvoor echt nodig. Drie. Aansluiten bij de bestaande EU-definitie geeft een duidelijke grens en voorkomt bovendien discussies over staatssteun. De Europese Unie vindt het vooral belangrijk dat je een DAEB-lijst hebt. Dat vindt zij belangrijker dan wat er op die DAEB-lijst staat. Daar zit dus ruimte in en daar kun je over discussiëren met de EU. Vier. Het alternatief dat in de novelle wordt bepleit, kent grote nadelen. Het splitsen in DAEB en niet-DAEB is complex en kostbaar. Het is een eenmalige operatie, maar wel een operatie met structurele administratieve lasten. En het maakt het, wat ons betreft, minder transparant en controleerbaar. Vijf. Er zijn ook alternatieve manieren om politiek gewenste beleidsdoelen op het terrein van wonen, bijvoorbeeld in herstructureringsgebieden en krimpregio's, te realiseren.

Ter toelichting wijs ik de Kamer allereerst op het antwoord van de minister voor Wonen en Rijksdienst op vraag 39. De minister schrijft: "Een dergelijke begrenzing van activiteiten van toegelaten instellingen tot uitsluitend DAEB activiteiten heeft als voordelen dat de administratieve lasten van toegelaten instellingen worden beperkt, dat de wet- en regelgeving voor toegelaten instellingen, en ook het toezicht daarop, eenvoudiger wordt, dat op de markt voor vrije sector huurwoningen en koopwoningen geen directe concurrentie meer plaatsvindt met andere marktpartijen en dat risico's vanwege commerciële avonturen worden beperkt." Dat schrijft de minister over onze aanbeveling. Deze toelichting onderschrijven wij natuurlijk geheel.

De minister vervolgt zijn antwoord met het noemen van één nadeel. Hij schrijft: "Daar tegenover staat als belangrijkste nadeel van beperking van activiteiten tot DAEB activiteiten dat wanneer andere marktpartijen niet investeren in door de gemeente gewenste middeldure huurwoningen en/of goedkopere koopwoningen of maatschappelijk vastgoed, de toegelaten instellingen dit dan ook niet meer kunnen." Dat is het nadeel waarop de minister terugvalt. De formulering "door de gemeente gewenst" is volgens onze commissie de crux hier. Ongeacht of het gaat om gemengd bouwen, herstructurering of de aanpak van krimpggebieden, is de kern van de zaak dat dit politieke keuzes zijn die gemaakt moeten worden door Rijk of gemeenten, dat die uitgevoerd moeten worden onder regie van Rijk of gemeenten, dat die zo nodig financieel gefaciliteerd moeten worden door Rijk of gemeenten en dat die gecontroleerd en gelegitimeerd worden door Tweede Kamer of gemeenteraad. Het is wat de commissie betreft niet aan de corporatiebestuurder met de grootste portemonnee dan wel de grootste risicobereidheid om hier het voortouw in te nemen met maatschappelijk kapitaal dat voor de primaire doelgroep bedoeld is. Gebruik je geld van huurders of zoek je naar andere instrumenten voor die andere zaken?

De minister besluit het antwoord op vraag 39 na een uiteenzetting over krimp en herstructurering met: "Veelal zijn dergelijke investeringen niet of weinig rendabel, waardoor andere marktpartijen dan toegelaten instellingen ze niet willen oppakken. Als de gemeente deze investeringen zou wensen, zou zij dus zelf hiervoor extra financiële middelen moeten vrijmaken." Los van het opvallende gegeven dat de regering toegelaten instellingen als andere marktpartijen ziet, wordt hier terecht geconstateerd dat gemeenten dan

ook zelf middelen moeten vrijmaken. Dat sluit aan bij het voorbeeld dat de commissie al gaf over dat schip, de SS Rotterdam. Als je al besluit tot dergelijke projecten, die goed zijn voor een hele wijk of stad, is de rechtvaardigheidsvraag of zoiets dan betaald moet worden door de huurders van de corporatie, de corporatie die dat meent te kunnen, of dat voor rekening zou moeten komen van de gemeenschap, dus voor Rijk, gemeenten et cetera.

Naast de nadelen die de minister zelf opnoemt van het scheiden van DAEB en niet-DAEB ziet ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw nadelen en zelfs risico's. Het heeft een groot deel van zijn officiële reactie op het enquête-rapport juist aan dit punt gewijd. Het schrijft onder meer: "De verplichte aflossing van (interne) leningen van DAEB aan niet-DAEB leidt tot risico op weglek van maatschappelijk kapitaal. De aflossingsplicht betekent de (her)introduktie van commerciële leningen in de sector met alle gevaren van dien." Het CFV waarschuwt voor de uitvoeringslasten en ziet splitsing in DAEB en niet-DAEB als een complexe operatie, zelfs gelijk aan de brutering.

Tot slot een toelichting op de mogelijke alternatieven, dit in antwoord op de vragen die alle leden van de vaste commissie hierover gesteld hebben. Het is een gezamenlijke zorg dat corporaties nog wel in staat zullen blijven om noodzakelijke herstructureringsopgaven op te pakken of te voltooien. Zoals de heer Verhoeven zei, is het voor de bestaande voorraad van belang dat er nog differentiatie tot stand kan komen. De commissie heeft daarom nagedacht over een aantal alternatieven, dit overigens weer als denkrichting. Ik benadruk hierbij nogmaals dat deze commissie geen beleidsonderzoek heeft verricht. De commissie ziet wel ruimte voor alternatieven zonder dat de rijksoverheid hierbij gelijk een miljardfonds uit de zak moet trekken en zonder dat er voor stads- en dorpsvernieuwing zo'n fonds in het leven moet worden geroepen.

Het is bijvoorbeeld denkbaar dat marktpartijen risicodragend voor koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen deelnemen in een herstructurering. Dit kan bijvoorbeeld door bouwrijpe grond van de corporatie te kopen. Een dergelijke constructie is al de praktijk bij projecten in de herstructurering, bijvoorbeeld bij het project De Oriënt in het Transvaalkwartier hier in Den Haag. Hier kocht ERA Bouw de bouwrijpe grond van woningcorporatie Steadion om voor eigen rekening en risico nieuwbouwkoopwoningen te bouwen. Er zijn echter ook situaties in de herstructurering denkbaar waarin marktpartijen niet geïnteresseerd zijn. Dat is, wat de commissie betreft, al een belangrijk signaal. Van belang lijkt dan om eerst systematisch na te gaan waarom private partijen niet geïnteresseerd zijn. Dat is bijvoorbeeld wat bij de SS Rotterdam en bij die campus in Maastricht onvoldoende is gebeurd. Als dan toch de maatschappelijke afweging is dat er gemengd moet worden gebouwd, zijn onder meer de volgende strategieën denkbaar.

Ten eerste kun je DAEB, sociale huur, als aanjager gebruiken voor niet-DAEB. Wanneer corporaties binnen hun klassieke kerntaak succesvol investeren in DAEB-woningen, sociale huurwoningen, wordt een wijk aantrekkelijker en ontstaat er een markt voor koopwoningen en vrijesectorwoningen. Ook in nauwe samenwerking met private partijen kan er gemengd gebouwd worden zonder dat de corporatie het allemaal zelf doet en alle risico's draagt.

Verder kun je de vraagkant stimuleren. Om de vraag naar koopwoningen in herstructureringsgebieden te stimuleren, kan ook aan de vraagkant beleid worden gevoerd. Je kunt denken aan rentesubsidie, aan garantstellingen voor specifieke hypotheke en aan leningen tegen zachte voorwaarden. Aan de vraagkant zijn instrumenten beschikbaar.

Ook kun je aan gerichte steun, projectsteun, denken. Geef het herstructureringsgebied een speciale status, zoals bijvoorbeeld Rotterdam-Zuid. Denkbaar is dan ook dat het Rijk hier stimuleert, bijvoorbeeld met een gericht subsidie-instrumentarium of een fonds.

Ten slotte is er het grondbeleid. Gemeenten kunnen via een planologisch instrumentarium en de gronduitgifte, eventueel met een erfpachtconstructie, de maatschappelijk gewenste variatie in bouw en woningtoewijzing bewerkstelligen.

Voor krimpgebieden gelden in beginsel dezelfde mogelijkheden. Als de politiek het wil, zijn er andere instrumenten om dat te realiseren. Corporaties spelen daarbij uiteraard een cruciale rol, maar zijn niet de partij die het voortouw en al het risico moet nemen. Ze hebben hun aandeel in plannen en ontwikkelingen, voor zover het de kerntaak en de primaire doelgroep betreft. Dat geldt in combinatie met wat ik reeds zei over de DEAB-lijst. Het zijn knoppen waarvan de politiek kan draaien en waarover je ook in discussie kunt treden met de Europese Commissie. Dat is dan actuele politiek.

Er zijn ook vragen gesteld over de wijze waarop de commissie aankijkt tegen de leefbaarheidsuitgaven. Daarop zal ik straks terugkomen bij de beantwoording van de vragen over de rol van de gemeenten. Ik wil nu naar het werkgebied gaan.

**De voorzitter:**  
Bent u klaar met dit onderdeel?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**  
Het blok grenzen bevat nog een aantal thema's, waaronder werkgebied en schaalgrootte. Dat is bijna klaar.

**De voorzitter:**  
Ik stel voor dat u dat afmaakt. Kijk niet zo uitnodigend naar de heer Knops want dan gaat hij een vraag stellen.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**  
Ik kijk uitnodigend naar u, mevrouw de voorzitter. Ik kom op het werkgebied. De heer Verhoeven, mevrouw Karabulut en mevrouw Schouten hebben vragen gesteld over de praktische uitwerking die de commissie voor ogen staat bij de beperking van het werkgebied van corporaties tot een woningmarktgebied. De commissie draagt, zoals gezegd in mijn inleiding, vooral een denkrichting aan in haar rapport. De concrete invulling is aan regering en parlement. Ik stel overigens vast dat het voorliggende wetsvoorstel van de regering een dergelijke uitwerking al bevat. Die is, constateren wij, in lijn met de denkrichting die wij als commissie hebben gegeven.

De heer Knops stelde dat de maatregel om voor woningcorporaties een woningmarktgebied in te stellen, er vooral op is gericht om de invloed van te grote woningcorporaties terug te dringen. Hij vroeg zich daarom af of het niet logischer is om uitsluitend de grote, landelijk opererende corporaties te verplichten tot één woningmarktgebied of om hen te verplichten om op termijn te defuseren. De commissie pleit ervoor om niet te veel uitzonderingen te maken en ziet daarom geen reden om alleen voor grote corporaties eisen aan het werkgebied te laten gelden. Bovendien zal het juist voor kleinere corporaties veel makkelijker zijn om te voldoen aan het uitgangspunt van werkzaam zijn in één woningmarktgebied. Er zijn overigens ook grote woningcorporaties die actief zijn in één woningmarktgebied. Daarnaast klopt het niet dat de commissie deze aanbeveling uitsluitend doet om de macht van grotere corporaties te beperken. Hieraan ligt vooral de belangrijke overweging van de versterking van de binding met de huurder ten grondslag; dus de lokale verankering én de band met de huurder. Deze aanbeveling beoogt dus meerdere verbeteringen, waaronder de versterking van de binding tussen huurder en verhuurder.

Ter afronding van dit blok nog iets over de schaalgrootte. De heer Monasch vroeg of de commissie alleen pleit voor meer transparantie ten aanzien van de verbindingen van toegelaten instellingen; of wil de commissie deze ook zo veel mogelijk in aantal beperken? Het antwoord op deze vraag is: wij willen beide. De corporatiesector kent op dit moment een woud aan dochterondernemingen en deelnemingen, de zogenaamde "verbindingen". Uit ons onderzoek blijkt dat die per saldo verliesgevend zijn en ook de transparantie van de sector niet ten goede komen. Het verdient naar onze mening daarom aanbeveling om dit fenomeen te beperken.

De heer Monasch en mevrouw Schouten hebben gevraagd of de commissie ideeën heeft over de maximale omvang die een corporatie zou mogen hebben. De commissie constateert dat er in de corporatiesector veel fusies zijn geweest, waarbij persoonlijke motieven en groei als doel op zich soms de argumenten waren. Het resultaat: steeds grotere corporaties, die verder van hun huurders af komen te staan, een machtsblok komen te vormen jegens de gemeenten en het Rijk, en uiteindelijk too big to fail kunnen worden. Daarnaast is er geen overtuigend empirisch bewijs dat schaalvergroting in de corporatiesector altijd tot aantoonbare kostenvoordelen leidt. De commissie heeft geen specifiek onderzoek gedaan naar de ideale of maximale schaalgrootte; als die er al zou zijn, want daarover verschillen de meningen sterk. De schaal van een corporatie moet afhankelijk zijn van de lokale omstandigheden en behoeften.

De heer Bisschop heeft gevraagd in hoeverre het mogelijk is om gradaties aan te brengen in de verantwoordingsplicht en in checks-and-balances, afhankelijk van de omvang van de corporatie. Een algemeen uitgangspunt van de commissie is: duidelijke grenzen, waarbij het past om uitzonderingen te voorkomen en geen grijze gebieden te laten ontstaan. Het past niet bij die gedachte om de verantwoordingsplicht te laten hangen van de schaalgrootte. Daarenboven zou hiervan het onbedoelde signaal kunnen uitgaan dat kleinschalige corporaties minder inzicht zouden hoeven geven dan grote corporaties. Tot zover dit blok.

De heer **Knops** (CDA):

Het nadeel van alles in één blok doen, is dat er altijd heel veel vragen overblijven. De heer Van Vliet sprak zojuist over het voorstel van de commissie om corporaties geen niet-commerciële activiteiten meer te laten ontplooiën, en dat de problemen dan op een andere manier kunnen worden opgelost. Het gaat daarbij om de gemeenten. De gemeenschap moet dan de kosten gaan betalen. De realisatie van sociale huurwoningen kan leiden tot een aantrekkelijkere woonomgeving, waardoor private partijen daar wel in zouden willen stappen. Maar wat is dan het antwoord van de commissie met betrekking tot de gebieden en regionale woningmarkten in Nederland die imperfect zijn? Dat zijn er namelijk nogal wat. De rendementen die institutionele beleggers willen behalen, zijn daar gewoon niet te realiseren, dus die zullen daar niet komen. Hoe moet dat in dergelijke concrete gevallen worden opgelost?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Net gaf ik aan dat de politiek, in dit geval regering en Kamer, altijd knoppen — ik doel niet op een relatie met de naam van de heer Knops — heeft waar ze zelf aan kan draaien. Op een DAEB-lijst staat waar de inkomensgrens ligt en wat je doelgroep is. Als je zeker weet dat je daarover met Brussel kunt spreken en dat je het probleem kunt tackelen doordat je de vrijheid hebt om in die DAEB-lijst te schuiven met bijvoorbeeld inkomensgrenzen of doelgroepen, dan kun je ook daarin aan een knop draaien. Zo houd je optimaal rekening met regionale differentiatie. Dat is het bekende verhaal van de woning van de politieagent in hartje Amsterdam tegenover de woning van de politieagent in Delfzijl of Kerkrade. Dat is inderdaad iets heel anders. De commissie wil hier niet de heilige waarheid neerleggen en beweren dat je alles over één kam moet scheren. Je kunt daarin dus differentiëren, maar wel op basis van een DAEB-lijst.

De heer **Knops** (CDA):

Als ik één stapje terugga, constateer ik dat de commissie op dit punt niet zo sterk van mening verschilt met de CDA-fractie. Er moeten namelijk mogelijkheden en ruimte voor differentiatie zijn. De commissie maakt echter een andere keuze door te zeggen dat de DAEB-lijst de knop is waaraan je kunt draaien. Eventueel kun je draaien aan de inkomensgrens. Overigens is in het verleden gebleken dat dat in Brussel nog niet zo eenvoudig ligt. Daar zijn al heel wat ministers op stukgelopen. Is de commissie het dus met mij eens dat er ruimte moet zijn voor differentiatie, juist omdat de woningmarkten zo van elkaar verschillen, en dat het niet in alle woningmarkten zo is dat marktpartijen staan te trappelen om een deel van die taak op zich te nemen?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Het principiële punt van de commissie is dat je de grenzen zo helder mogelijk moet stellen wat betreft niet-DAEB. Je houdt dan een DAEB-lijst over. Hoe je met die DAEB-lijst omgaat en welke "vrijheid" je nog van Brussel krijgt, is aan de actuele politiek. Daar gaat onze commissie niet over. Dat wil ik hier nogmaals zeggen.

Op de DAEB-lijst staan bepaalde dingen, waaronder maatschappelijk vastgoed. Dat zijn ook scholen en dat soort zaken. Daarvan zeggen wij: haal daar nog eens de stofkam

doorheen. Je kunt daar nog een keer goed naar kijken. Er zit aan de andere kant dus nog een knop waar je aan kunt draaien. Je kunt je afvragen of een corporatie scholen moet bouwen, terwijl dat niet haar kerntaak is. We zeggen dus dat je ook binnen DAEB moet teruggaan naar de kerntaak, namelijk sociale huurwoningen bouwen voor mensen met een kleine beurs die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

**De voorzitter:**

De heer Knops, tot slot.

**De heer Knops (CDA):**

Ik heb nog een andere vraag. Die kan ik nu of dadelijk stellen. Zegt u het maar, voorzitter.

**De voorzitter:**

Stelt u uw vraag.

**De heer Knops (CDA):**

Dank u wel. Mijn vraag gaat over de grootte van corporaties. Op basis van eigen onderzoek zegt de commissie een- en andermaal dat er geen relatie te leggen is tussen de grootte van de corporatie en de kwaliteit. Ik ben het daar volledig mee eens. Die relatie is ook niet te leggen. De commissie heeft hier geen onderzoek naar gedaan, maar die conclusie kun je niet trekken. Het is dan des te vreemder dat de commissie wel met de aanbeveling komt om de grotere corporaties kleiner te maken. Dat suggereert namelijk op zijn minst dat, als corporaties kleiner zouden worden, er betere contacten tussen huurder en corporatie tot stand komen. De heer Van Vliet zei dat zojuist zelf. Kan hij nog eens toelichten op basis waarvan de commissie die conclusie trekt?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik kan daar twee dingen over zeggen. Als je kleiner van omvang bent, betekent dat in de praktijk vaak dat je meer lokale verankering hebt en niet verspreid bent over het hele land, met allerlei ver van elkaar verwijderde en opererende kantoren. Wij gaan er dus van uit dat het hebben van kleinere corporaties in de hand werkt dat zij dichterbij de huurders staan. In kleinere organisaties zijn de poppetjes wellicht wat sneller te bereiken. Dat lijkt mij op zich een logisch gegeven. Dat is het eerste punt. Ten tweede is het een feit dat er geen empirisch bewijs is dat de schaalgrootte van corporaties nadelen of voordelen heeft. Wel is het natuurlijk zo dat, als een corporatie ongebreideld groeit en bijna "too big to fail" wordt, zoals Vestia, met liefst 90.000 woningen, er een grotere kans is dat er een soort concernstructuur ontstaat met allerlei geledingen, dure managers, dochter-bv's en allerlei ambities bij de bestuurders van zo'n grote moloch om grote dingen te doen en met grote geldbedragen te gaan schuiven. Die relatie is er natuurlijk wel. Dat hebben we in ons onderzoek ook wel gezien. We hebben dus geen onderzoek gedaan naar de voor- of nadelen van schaalgrootte. Wel zag je bij heel grote corporaties dat het vaak meteen om heel grote bedragen ging als bestuurders iets wilden doen.

**De heer Knops (CDA):**

Ik kan die redenering niet helemaal volgen. Ik heb in de eerste termijn gevraagd of we ons met het doorvoeren van dit soort maatregelen kunnen beperken tot de heel grote corporaties. De heer Van Vliet zegt dan dat we een gelijk speelveld moeten hebben en dat het voor iedereen geldt. Ik geef er juist de voorkeur aan om te zeggen dat een corporatie met 90.000 woningen, waar de heer Van Vliet over sprak, of met meer dan 50.000 woningen, kleiner moet. Als een corporatie namelijk zo groot en massaal wordt, met zo veel geld en zo veel belangen, is dit bijna aantoonbaar een recept voor ongelukken. Waarom heeft de commissie niet voor die wat beperktere optie gekozen?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik nodig de collega's in onze Kamer van harte uit om onderling grenzen te stellen of afspraken hierover te maken, al dan niet in het debat met de minister volgende week. Dan kan iedere fractie zelf aangeven wat zij als ideale grens ziet. We hebben er geen specifiek onderzoek naar gedaan, dus kan ik die grens echt niet geven. Dan zou het nattevingerwerk zijn. Dat doe ik liever niet. We hebben gemeend een gedegen onderzoek over die langere periode aan u te moeten presenteren. Ik laat het dus graag verder bij u.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dat de discussie over de opsplitsing tussen DAEB en niet-DAEB voor een groot deel onzinnig en overbodig is, klinkt mij als muziek in de oren. Ik zoek echter naar de hoofdlijnen of de criteria die de heer Van Vliet gaandeweg zijn betoog heeft genoemd voor de vraag wat de kerntaak is. Welke nevenactiviteiten zouden acceptabel zijn? Zegt de heer Van Vliet dat het de kerntaak van corporaties is om woningen te bouwen en te beheren voor mensen met een inkomen tot anderhalf keer modaal? Zegt hij dat als je daar iets naast doet, dat een heel duidelijke relatie moet hebben met de kerntaken? Neem bijvoorbeeld een voetbalveldje in een buurtje met sociale huurwoningen. Dat zou er wel onder vallen, maar dat moet duidelijk afgebakend en getoetst worden. De gemeente, de huurders en de corporatie moeten dit controleren. Dan hebben we die hele opsplitsing feitelijk niet meer nodig. Daarmee voorkom je het wegglekken van gigantisch veel maatschappelijk kapitaal, iets wat wel in de plannen van het kabinet zit. Wat ik het zo goed samen?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Eerlijk is eerlijk: dat is een vrij adequate samenvatting van de conclusies en de aanbevelingen van de commissie. We zijn heel helder over de kerntaak, namelijk het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Of een woning een sociale huurwoning is, hangt af van een inkomensgrens. Daar gaat de politiek over. Dat past in het plaatje dat de politiek vaststelt. De sociale huurwoning hoort dus tot de kerntaak. Dat zeggen we heel duidelijk. Dat deel moet op orde zijn en valt in het zogenaamde DAEB-stuk. Als er andere dingen in zitten onder de noemer "maatschappelijk vastgoed", zoals scholen, stellen wij voor om er met een stofkam doorheen te gaan. Een school is geen sociale huurwoning.

U vraagt naar een voetbalveldje. Ik kan nooit een precieze grens aangeven. Dat kan niet. Voor mij is er geen heilige waarheid over de vraag of een wipkip wel of niet bij drie

woningen hoort. Dat moet je op gemeentelijk niveau met elkaar regelen in een verplichte prestatieafspraken. Daar gaan de gemeenten en de corporaties over. Als je duidelijke grenzen wilt stellen en een duidelijke denkrichting wilt aangeven aan het parlement om risico's in de toekomst te vermijden, moet je ook inzetten op een strikte relatie tussen de sociale huurwoning en datgene wat je extra doet, of dat nu een voetbalveldje of een wipkip is. Het moet een zo rechtstreeks mogelijke relatie hebben met de sociale huurwoningen. Ik wil het misverstand wegnemen dat ik die zaken geen nevenactiviteit noem. Over nevenactiviteiten zeggen wij: niet-DAEB, niet doen. Die moet je dus niet doen. In die zin zou het ook geen nevenactiviteit zijn. Ik kom zo in een ander blok terug op het begrip "leefbaarheid". Het is in ieder geval een aardige samenvatting.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dank. Kan de heer Van Vliet ook nader ingaan op mijn tweede constatering? Ik constateer namelijk dat die hele opsplitsing, met alle bureaucratie en kosten van dien, onnodig is als we een en ander goed definiëren. Dit gaat ook niet ten koste van de leefbaarheid. Hiermee kunnen we extra kosten voorkomen, evenals het weglekken van maatschappelijk kapitaal, iets wat wel in de plannen van het kabinet zit.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dat raakt eigenlijk weer aan de vraag die de heer Fritsma stelde. Onze commissie heeft een eigen opvatting daarover, namelijk: niet doen, die dure, ingewikkelde splitsing. Wij zeggen: niet-DAEB, niet doen. Kijk gewoon naar wat er op de DAEB-lijst staat en maak daar goede afspraken over. Dan heb je er helderheid over; alles wat je erbij doet, moet in directe relatie staan tot de sociale huurwoning. Het is kerntaak, kerntaak, kerntaak.

**De voorzitter:**

De heer Rutte wil interrumperen.

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

De voorzitter noemt mij de heer Rutte. Dat hoor ik wel vaker op straat.

**De voorzitter:**

Ik bedoelde niet de premier, maar uw collega Arno Rutte.

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

Ik kom even terug op een paar vragen die ik gisteren vrij expliciet heb gesteld. Ik vind het tamelijk ingewikkeld om het DAEB-lijstje via Brussel te gaan bijsturen. Maar goed, stel dat je het voor elkaar krijgt en dat je een sporthal moet gaan verkopen, is daar dan een koper voor? Je moet een ontzettend grote partij vastgoed afstoten. Dat geeft langdurig een prijsdruk op de markt. Dat lijkt me niet wenselijk, zeker niet in de situatie waarin de woningmarkt zich nu bevindt. En ten slotte, stel dat het lukt — ik heb dat gisteren niet gevraagd — dan krijgt zo'n corporatie in één keer een enorme zak geld. Dan kom ik weer bij een ander advies van de commissie, namelijk om het geld te beteugelen. Een corporatie die plotseling 50 of 100 miljoen euro krijgt, zal

daar ongetwijfeld heel verstandige dingen mee doen, maar ik vraag me af of die in het belang zullen zijn van de volkshuisvestelijke opgave. Kan de heer Van Vliet daarop reageren?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Jazeker, ook de heer Van der Linde verdient het dat ik reageer op zijn vragen. Als corporaties het niet-DAEB-stuk gaan afbouwen zonder weglek van maatschappelijk vermogen — ik kom daar zo op terug — weet ik niet of dat in sommige gevallen honderden miljoenen gaat opleveren. Ik mag toch hopen dat het leeuwendeel van wat ze doen nog steeds ziet op sociale huurwoningen en niet op nevenactiviteiten en niet-DAEB-dingen. Dat is één ding. Van het afbouwen zeggen wij heel duidelijk — ik wil dat hier voor iedereen ook benadrukken — dat dit verantwoord moet gebeuren zonder weglek van maatschappelijk vermogen. Dat betekent in de praktijk dat je de tijd moet nemen, als een grote corporatie commerciële projecten moet gaan afstoten en er geen koper is die deze voor een acceptabele prijs gaat overnemen. Dan duurt het misschien tien of vijftien jaar — ik heb de wijsheid daarover niet — maar de commissie en de Kamer hebben dan wel voor de toekomst de grens gesteld dat corporaties die commerciële dingen niet meer doen. Voor het bestaande pakket wordt aan de corporaties de boodschap meegegeven: bouw het af, maar uiteraard zonder verdere weglek van maatschappelijk vermogen; we hebben vaak genoeg gezien dat er miljarden door het riool zijn verdwenen, dus neem er de tijd voor. Dat zou ik zeker willen meegeven.

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

Dan is er echter nog die pot geld. Hoe gaat de corporatie daarmee om? Daaraan koppel ik de volgende vraag. Stel dat we daar straks tien tot vijftien jaar voor nemen, komen we daarmee weg in Brussel? Gaat de Commissie ons toelaten om het niet-DAEB-bezit tien of vijftien jaar ongesplitst bij de corporaties te houden?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik zou het volgende willen zeggen. Normaal gesproken ontwikkelt een corporatie sociale huurwoningen. Dat is haar kerntaak. Zij zoekt daar financiering voor op de markt. Die financiering wordt meestal geborgd via het WSW, met achtervang van Rijk en gemeenten. Als een corporatie over fondsen beschikt die niet dringend ingezet hoeven te worden voor de aflossing van lopende verplichtingen, zou zij die natuurlijk kunnen inzetten om wachtlijsten in te korten en meer sociale huurwoningen neer te zetten, afhankelijk van de grondposities in een bepaalde gemeente. Daarbij heeft zowel de toekomstige integrale onafhankelijke toezichthouder als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een rol om na te gaan wat er met die centen gebeurt. Alle aanbevelingen grijpen in elkaar. Als je die bij elkaar optelt, wordt het stelsel robuust. Dat betekent ook dat er een betere controle komt op die centen. Als je, als iemand in Brussel daar vragen over stelt, kunt aantonen dat het geld bedoeld is voor sociale woningbouw, denk ik dat dit goed moet kunnen komen.

**Mevrouw Schouten (ChristenUnie):**

Ik heb op dit punt ook een vraag. Ik had gevraagd: weet de commissie hoeveel maatschappelijk kapitaal er als het ware



verdampt als dat allemaal naar de markt toe moet? Heeft de commissie dat berekend?

In aansluiting op de vraag van de heer Van der Linde vraag ik hoe wij dat wetstechnisch moeten gaan regelen. Moeten wij een enorm ruime overgangperiode definiëren? Ik kan mij voorstellen dat er, als wij dat nu al aankondigen, een aantal corporaties zijn die nu nog wel wat interessante projecten willen aangaan. Hoe ziet de commissie dat?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

De eerste vraag van mevrouw Schouten was of de commissie berekend heeft hoeveel maatschappelijk vermogen er zal weglekken. Het antwoord daarop is eigenlijk heel simpel: wat mij betreft geen. Onze aanbeveling luidt: bouw het af zonder weglek van maatschappelijk vermogen. Als bijvoorbeeld over tien jaar een project — laat ik het dan maar zo zeggen — niet zonder verlies verkocht kan worden, dan is het er blijkbaar nog steeds. Daar kan ik dan even niets aan veranderen. Wij geven wel aan: bouw het af. Daar moet wel een systeem van checks-and-balances aan ten grondslag liggen, zodat een corporatie niet meer zomaar kan zeggen: ach, er is geen koper. Er moet wel zekerheid over zijn dat dit de casus is. De minister, de toezichthouder en de stelselverantwoordelijken moeten dat in de gaten houden door de vinger aan de pols te houden. Wat mij betreft is er dus geen weglek van maatschappelijk vermogen.

Ik ben de tweede vraag van mevrouw Schouten even kwijt.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Hoe moeten wij dat allemaal wetstechnisch gaan regelen? Zit er nu niet een soort prikkel in om toch nog een aantal projecten aan te gaan? De corporaties weten immers dat gedurende een bepaalde periode geldt dat als ze het eenmaal hebben, ze het mogen houden als ze het niet voor de goede prijs kunnen verkopen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik bedank mevrouw Schouten voor deze goede vraag. Ik kan daar heel duidelijk over zijn. De prikkel om projecten aan te gaan, is er absoluut niet. Voor nieuwe gevallen geldt inderdaad: niet doen, geen commerciële avonturen, geen projecten die niet vallen binnen de kerntaak van het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Die prikkel nemen wij juist weg in optima forma. De wetenschap dat zij die nog wel een hele tijd zouden mogen houden, is er dus niet. Dan komen die nieuwe dingen er niet. De corporaties zijn zich ervan bewust dat zij geen nieuwe dingen moeten doen. Zij weten ook dat de bestaande voorraad die niet meer in het plaatje past, moet worden afgebouwd. Daar moeten ze hun best voor doen. Zij moeten ook aantonen dat zij daar hun best voor doen. Als dat aantoonbaar niet lukt, dan moet daar dus de tijd voor worden genomen. Ik kan me voorstellen dat zowel de minister als de toezichthouders een bepaalde rol krijgen bij het begeleiden van de corporaties bij de afbouw.

Ik ben toegekomen aan het blok over de governance. Dat gaat in eerste instantie over de verdere professionalisering van bestuur en commissarissen. Daarover zijn uiteraard ook vragen gesteld door de Kamer. Er bestaat brede consensus over de maximale zittingstermijn van acht jaar voor

commissarissen. Er is een aantal vragen gesteld over de aanbeveling om ook een maximale termijn van acht jaar te hanteren voor een bestuurder. Mevrouw Schouten en de heer Verhoeven hebben naar de noodzaak hiervan gevraagd. De commissie heeft waargenomen dat veel van de incidenten plaatsvinden bij bestuurders die extreem lang bij dezelfde corporatie werken, waar zij soms een te machtige positie verwerven en zich ontwikkelen tot zonnekoningen. Ook gaat men zich soms te veel vereenzelvigen met de organisatie, waardoor het risico groeit dat privé en zakelijk door elkaar dreigen te gaan lopen. Zelfs voor een goed functionerende bestuurder vindt de commissie het wenselijk dat deze na een periode van maximaal acht jaar vertrekt. Werkelijk goede bestuurders zullen vervolgens bij een andere corporatie een vergelijkbare functie kunnen vinden of in een andere sector op een mooie plek aan de slag kunnen.

Het is in andere sectoren niet ongebruikelijk dat bestuurders een contract voor een bepaalde termijn tekenen. Ook in de corporatiesector komt dit inmiddels regelmatig voor. In de uitwerking kan de Kamer met de minister maatwerk toepassen. Je zou bijvoorbeeld het begin van die achtjaarstermijn vanaf 2015 kunnen invoeren. Dan hoeft je niet tegen iemand die nu zeven jaar zit, te zeggen: na een jaar moet je wegwezen. Ik wil de Kamer de suggestie meegeven dat dit vanaf 2015 zou kunnen worden ingevoerd. De Kamer kan ook beslissen om dit alleen toe te passen op de nieuw af te sluiten contracten. Daar kan de Kamer met de minister over van gedachten wisselen. Dat kan wellicht gebeuren in het debat van volgende week. Onze commissie heeft wel geconstateerd dat lang zittende bestuurders uiteindelijk een afbreukrisico kunnen vormen. Daarom hebben wij dat krachtige signaal ook afgegeven.

De heer Monasch vroeg welke maatregelen de commissie voorstelt om het old boys network bij de benoeming van commissarissen te doorbreken. Bij commissarissen moet de kwaliteit vooropstaan. Hiervoor wordt een geschiktheids-toets, de zogenaamde "fit and proper"-test ingevoerd. De heer Monasch verwees er bij zijn vraagstelling zelf ook al naar. Bij gebleken disfunctioneren kan ook de minister een commissaris voor schorsing of ontslag voordragen. Wij zien in de praktijk overigens steeds vaker dat externe bureaus professioneel werven voor corporaties. Iemand uit het old boys network hoeft natuurlijk niet per definitie een slechte toezichthouder te zijn, maar we zien een trend dat dit toch al omslaat.

De heer Fritsma heeft een vraag gesteld over het aantal nevenfuncties van commissarissen. De commissie is van mening dat een oordeel hierover onderdeel moet uitmaken van die zogenaamde "fit and proper"-test, die geschiktheidstest voor commissarissen. Die geschiktheidstest wordt doorlopen, voorafgaand aan een benoeming of herbenoeming. Hierin is in de novelle van minister Blok overigens ook voorzien. Ik wijs de heer Fritsma erop dat er ook al een wettelijke beperking van toepassing is op het aantal commissariaten in het publieke en semipublieke domein.

Ik ga door met de governance en dan met name de betere ordening met de rollen van verhuurder en gemeente.

**De voorzitter:**

Een korte vraag, mijnheer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66):

De heer Van Vliet sluit zijn blokje over de bestuurders en de raad van commissarissen af. Hij herhaalt zijn pleidooi om die bestuurders een maximale termijn van acht jaar te geven.

Ik heb in mijn inbreng gevraagd wat andere sectoren zijn waar dat gebruikelijk is. Ik wil daaraan toevoegen wat er nu gebeurt met een 54-jarige corporatiebestuurder die elf jaar in dienst is, goed werk doet, goed gecontroleerd wordt en dus weg moet ondanks het feit dat iedereen tevreden over hem is.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Je kunt twee dingen doen. Als die persoon, die directeur-bestuurder, het goed doet, neem ik aan dat die goed in de markt ligt en erop kan vertrouwen dat hij goed zal landen bij een andere corporatie. Een andere corporatie waar een stoel vrijkomt, zal heel graag zo iemand willen hebben, die het blijkbaar acht jaar goed heeft gedaan. Het gaat ons om de vereenzelving met één organisatie waar iemand zit, niet om het feit dat hij directeur-bestuurder is van een corporatie. Het gaat om de organisatie waar je zit. Wij zien op basis van ons onderzoek dat er een afbreukrisico is van mensen die ergens te lang ergens zitten en te veel vereenzelvigd raken met die organisatie. Als je dan 54 bent, je het goed hebt gedaan en je doorschuift naar een andere corporatie, is dat dus een prima optie.

Daarnaast wijs ik op wat ik net ook al aangaf. Stel, u zou als Kamer beslissen om pas vanaf 2015 met die achtjaars-termijn te gaan werken, c.q. die alleen los te laten op nieuwe contracten, dan kun je toch weer een behoorlijk aantal jaren vooruit?

De heer **Verhoeven** (D66):

Dus dan wil de commissie dat wij via de politiek ingrijpen in het contractrecht van corporatiebestuurders. Dat kan, daar zullen wij over nadenken.

Ik zie de waarneming van de commissie dat lang zittende bestuurders inderdaad in het algemeen een groter risico hebben op zonnekoningengedrag. Dat zie ik heus wel. Dat is ook gebeurd, maar ik zie niet helemaal in waarom je dan de termijn beperkt, terwijl je ook andere voorwaarden kunt stellen, zoals goed toezicht, een scherpe raad van commissarissen en duidelijke afspreken, die ook zouden kunnen leiden tot het gewenste resultaat van minder zonnekoningengedrag. Dus ik zou het willen loskoppelen van de termijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik begrijp wat de heer Verhoeven zegt maar wij hebben met ons diepe en brede onderzoek als commissie geconstateerd dat daar waar bestuurders uit de rails lopen, dat altijd samenhangt met het feit dat ze er zonder uitzondering al lang zaten. Onze commissie wil uw Kamer meegeven hoe je een onderlinge set van aanbevelingen kunt gaan dichttimmeren waardoor de kans op incidenten kleiner wordt. Dat is een van de bouwstenen van ons muurtje om die incidenten buiten te houden. Ik zeg ook tegen de heer Verhoeven dat dit een punt is dat voor ons meetelt in de onderlinge samenhang van aanbevelingen. Je verkleint het

risico op zonnekoningengedrag op een krachtige manier door een termijn te stellen voor zo'n directeur-bestuurder, die heel veel macht heeft over zijn corporatie. Laten we niet vergeten dat dit statutair machtige mensen zijn.

**Voorzitter: Neppéus**

De heer **Monasch** (PvdA):

Gaat de heer Van Vliet niet wat snel voorbij aan dat old boys network? Hij zegt dat er fit and proper tests zijn en dat het tegenwoordig ook gaat via externe bureaus. Misschien kunnen de meest capabele mensen die fit and proper tests doen, maar als zij elkaar vervolgens al kennen uit een andere raad van commissarissen, kinderen op dezelfde school hebben of van dezelfde middelbare school komen, kortom, het hele traject van het ons-kent-onscircuit, het old boys network, hebben doorlopen, dan gaat het kritisch vermogen weg. Dat is het punt, daarom is het een old boys network. Je durft je vriend of je vriendin die je al langer kent niet zo hard aan te spreken, je knijpt eens eerder een oogje dicht, je matst eens iemand, je probeert het weg te werken, je verkoopt nog een paar sociale huurwoningen om het probleem weer in de boeken weggewerkt te hebben. Hoe doorbreekt u met uw voorstellen dat gevaar, waar u ook in uw eigen rapport zo op wijst?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Laat ik klip en klaar zijn op dit punt, een commissaris moet ergens aan de slag kunnen op basis van zijn geschiktheid en zeker niet op basis van zijn of haar band met anderen die daar al zitten. Dat is wat onze commissie niet meer wil. Als iemand getest wordt of hij geschikt is voor zo'n stoel, kun je met een geschiktheidstoets dus ook kijken — het punt van de heer Fritsma — naar het aantal nevenactiviteiten en naar de banden die die persoon heeft met de club waar hij naartoe wil om intern toezichthouder te worden. Dat is wat onze commissie voorstaat omdat wij dat toch echt wel zien in de praktijk. De advertenties in kranten waarin externe bureaus een profielschets maken, het feit dat er extern wordt geworven, volledig buiten de bestaande kring om, dat is natuurlijk de goede ontwikkeling. Onze commissie staat voor dat dat gemeengoed gaat worden in de hele sector. Ik ben dan ook blij op dit punt met het sectorinitiatief van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, toezichthouders die ook allerlei checks doen en de boel ook in de gaten houden, dat het niet meer vrijblijvend moet zijn. Vandaar de test door de toezichthouder. Dan zeg ik: geen old boys network. Ik zei daarstraks dat iemand die uit het old boys network komt, niet per definitie een slechte toezichthouder is. Dat kun je immers niet waarmaken, maar begrijp mij niet verkeerd: dat is niet het systeem dat wij voorstaan. Weg ermee!

De heer **Monasch** (PvdA):

Ook al heb ik geen enkele ambitie in die richting, ik zie die advertenties ook. Vooral in de zaterdagkranten komen ze regelmatig voorbij. Maar begrijp ik het goed dat u zegt dat er in die "fit and proper"-test, die volgens de voorstellen door de Woonautoriteit moet worden toegepast, waarbij een en ander moet worden getoetst, ook moet worden bekeken wat de relaties zijn? Er moet daarbij dus niet alleen worden gekeken naar de kwalificatie of iemand voldoet,

maar ook naar de relaties met bijvoorbeeld de directeur of bestuurder en zijn naaste omgeving?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Ik zou het vreemd vinden als je daar niet naar kijkt.

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Als we bijvoorbeeld van een derde van de toezichthouders huurderscommissarissen maken, zou dat dan geen belangrijk middel zijn om dat old boys network te doorbreken?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Hm.

De **voorzitter**:  
Hij denkt na.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Ik moet eerlijk toegeven dat we daar niet specifiek naar hebben gekeken. Er zijn natuurlijk huurderscommissarissen. Vaak hebben zij een goede band met de huurders. Ik weet niet of het een garantie zou zijn als een derde van alle commissarissen huurderscommissarissen zouden zijn. Ik weet niet of dat zou betekenen dat je dan geen risico meer hebt op een old boys network. Er is op zijn minst een theoretisch risico dat je een nieuw young boys network krijgt van huurders die onderling wel even regelen dat er geen anderen meer bij komen. Ik ben er dus niet helemaal van overtuigd.

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Daarom stelt de heer Van Vliet ook voor dat er een toets komt, dat die verplicht wordt en dat er wordt gekeken naar de nevenactiviteiten. Ik zeg dit niet alleen maar vanwege de samenstelling, maar ook vanwege het organiseren van machten en tegenmachten. In the end gaat het om toezichthouders die moeten bekijken of deze organisatie wel werkt voor datgene waar zij voor zou moeten werken. Is dat een interessante gedachtegang voor deze commissie? Wij zullen die als Kamer uiteraard nader moeten uitwerken, om vervolgens een en ander te kunnen voorleggen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Het is aan de Kamer om met aanvullende initiatieven te komen op dit punt. Ik wil benadrukken dat de commissie na een periode van twintig jaar onderzocht te hebben, heeft geconstateerd dat die raden van commissarissen, ook wel raden van toezicht geheten, het heel vaak hebben laten afweten. Het is wel de first line of defense in zo'n woningcorporatie om te bekijken of bestuurders niet uit de rails vliegen. We hebben geconstateerd dat dit lang niet altijd onafhankelijk en kritisch genoeg gebeurde door die raden van commissarissen. Je moet dus ook echt maatregelen nemen, opdat er in de toekomst wel onafhankelijke, kritische lieden op die stoelen zitten. Dat is het uitgangspunt van de commissie. Als de Kamer ideeën heeft over de specifieke samenstelling van de raden van commissarissen of de

achtergrond van die commissarissen, dan laat ik het graag aan de Kamer over om met initiatieven te komen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
De heer Van Vliet moet toch erkennen dat er niet heel veel huurders in die raden van commissarissen zitten? Hoewel het idee gangbaar is, is het heel vaak niet de praktijk. Ik vind het een beetje verbazingwekkend. Of we moeten tot de conclusie komen dat we van het hele model af moeten, maar dat hoor ik de heer Van Vliet ook niet zeggen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Je blijft in eerste instantie afhankelijk van het model van intern toezicht, juist omdat corporaties meestal de stichtingsvorm hebben. Dan heb je alleen maar het bestuur en de raad van toezicht. Er is geen derde laag, zoals de aandeelhouders van een vennootschap. Je zit er dus aan vast, maar dan moet je ze onafhankelijk en kritisch optuigen. Je moet ze een geschiktheidstoets laten doen en ze moeten onafhankelijk zijn.

Overigens zie je vaak in het model dat een huurderscommissaris wordt voorgedragen door de huurders. Je hoeft niet per se uit het midden van de sociale huurders te komen om hun belangen bij de club goed tot uiting te laten komen. Eerlijk is eerlijk: een commissaris dient het belang van de organisatie. De huurders als stakeholder horen daar uiteraard bij.

De **voorzitter**:  
In het vervolg doen we de interrupties steeds in twee etappes. Gaat u verder, mijnheer Van Vliet.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Ik stel voor dat we naar blok vier overgaan: de governance, de huurder en de gemeente. Wellicht kunnen we daarna even schorsen.

De **voorzitter**:  
Dat zullen wij in overweging nemen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Ik hoor allerlei geroezemoes hier van mijn collega's.

De heer **Van der Linde** (VVD):  
Ik heb een punt van orde. We moeten om 19.00 uur klaar zijn. Dan kunnen we hier toch echt niet aan beginnen?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):  
Het komt goed.

De **voorzitter**:  
De heer Van Vliet gaat verder, na dit blokje schorsen we kort.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Voor alle duidelijkheid, ik ga niet over de schorsingen, daarover gaat de voorzitter. Ik ga door met governance, huurder en gemeente. Alle leden van de Kamer zijn ingegaan op de rol van de gemeente. De gemeenten krijgen in de opvatting van de commissie een grotere rol. De commissie maakt uit hun woorden op dat de leden dit onderschrijven, maar ook risico's zien. Van die risico's heeft de commissie verslag gedaan in haar rapport. Het door de heren Knops en Van der Linde gesignaleerde gevaar dat de gemeente een corporatie voor het karretje spant om activiteiten uit te voeren die eigenlijk door de gemeente zelf moeten worden gedaan, is zeker niet denkbeeldig. In het rapport staan hiervan verschillende voorbeelden. De onduidelijke begrenzing van wat van een corporatie verlangd kan worden, heeft daaraan bijgedragen. De commissie wil de kans op dergelijke acties van gemeenten verkleinen door een duidelijkere begrenzing van de taken, een verplicht stellen van de woonvisie en prestatieafspraken, en een vergroting van de invloed van de huurders.

Mede door voorbeelden van cases die wij in het rapport beschrijven, is het begrijpelijk dat de heer Knops vroeg waarom de gemeenten niet expliciet in het lijstje van verantwoordelijken zijn gezet. De heer Knops signaleert terecht dat in het rapport de opstelling van sommige gemeenten bij enkele cases wordt afgekeurd. De commissie neemt echter wel in ogenschouw dat de gemeenten binnen het stelsel van sociale huur geen formele bevoegdheden hebben ten opzichte van de corporaties. Om die reden dragen zij ook geen directe verantwoordelijkheid binnen het huidige stelsel. In de afgelopen 20 jaar is in de politieke besluitvorming de relatie tussen gemeenten en corporaties meerdere malen aan de orde geweest. Sinds het toezicht op corporaties in 1998 is overgegaan van de gemeenten naar het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, hebben gemeenten geen verantwoordelijkheid meer voor het financiële toezicht op de corporaties. In de jaren daarna is door achtereenvolgende kabinetten en de Tweede Kamer de onduidelijkheid over de verwachtingen over en weer tussen corporaties en gemeenten onderkend, maar niet veranderd; dit ondanks de waarschuwingen van onder andere de VNG dat gemeenten te weinig instrumenten hebben. Het is vooral de wetgever aan te rekenen dat de vrijblijvendheid tussen gemeenten en corporaties in de afgelopen jaren is blijven voortbestaan.

Enkele leden hebben gevraagd naar een toelichting op de rol van de gemeenten in het volkshuisvestelijk toezicht. Het volkshuisvestelijk toezicht — ik kom daar straks uitgebreid op terug — bestaat uit toezicht op integriteit, rechtmatigheid, governance en de volkshuisvestelijke prestaties. De eerste drie onderdelen, integriteit, rechtmatigheid en governance, gaan dadelijk wat ons betreft onder de woonautoriteit vallen. De gemeente had impliciet een rol in de beoordeling van de volkshuisvestelijke prestaties, maar tot nu toe is dat niet expliciet vastgelegd. De commissie concludeert in haar rapport dat het volkshuisvestelijk toezicht in de afgelopen jaren tekort is geschoten. De commissie zou graag willen dat de gemeente een duidelijkere rol krijgt bij de beoordeling van de volkshuisvestelijke prestaties. Die prestaties zijn immers het beste te beoordelen op lokaal niveau, maar wel binnen de kaders die de minister opstelt in overleg met de Kamer.

Een woonvisie en prestatieafspraken zijn verplicht en gemeenten, maar ook huurders, gaan na of de corporaties hun afspraken nakomen. Wanneer er sprake is van het niet-nakomen van prestatieafspraken, kunnen gemeenten, huurders, maar ook corporaties een beroep doen op arbitrage door de minister. Het is aan de minister om zich in zijn algemeenheid periodiek een oordeel te vormen over het proces van totstandkoming van die prestatieafspraken. De minister zal, zo willen wij, in de staat van de volkshuisvesting een totaal beeld verschaffen van de volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporatiesector. Zoals gezegd zal het maken van prestatieafspraken verplicht moeten worden. Niet meer "verplichtend", zoals de commissie-Dekker uitsprak, maar verplicht. De heer Monasch wees al op dat verschil. De minister stelt hiervoor dan landelijke normen vast. Daaronder valt in de ogen voor de commissie ook een maximumbedrag voor de leefbaarheidsuitgaven. Ook hierbij stelt de minister de kaders. Op lokaal niveau wordt in onderling overleg daaraan invulling gegeven. Er is dus geen sprake van dat Den Haag hiermee even gaat bepalen welke leefbaarheidswerkzaamheden er op lokaal niveau mogen worden uitgevoerd. Dat vreesde de heer Knops, blijkt uit zijn vraag over de leefbaarheidswerkzaamheden. Dat staat onze commissie dus beslist niet voor ogen.

De heer Knops, maar ook de heer Van der Linde, spraken over de grenzen aan de leefbaarheidsuitgaven. Het gaat de commissie erom dat uitgaven die onder de noemer "leefbaarheid" worden gedaan, aantoonbaar een relatie met die lokale sociale volkshuisvesting moeten hebben. Leefbaarheidsactiviteiten moeten direct gebonden zijn aan het woningbezit van de corporatie en moeten ook afhankelijk zijn van de aantoonbare lokale behoefte. De commissie hecht eraan dat de minister ten minste de wettelijke basis zou kunnen creëren om ook een maximum aan leefbaarheidsuitgaven te kunnen stellen. Het lijkt ons dus verstandig als er een stok achter de deur komt, omdat anders onder de noemer van leefbaarheid de deur weer open wordt gezet voor onbedoelde zaken.

De heer Knops vroeg hoe die noodzakelijke informatie-uitwisseling tussen gemeenten, huurders en de woonautoriteit wordt geborgd. Voor de helderheid zeg ik dat in onze ogen de minister zich periodiek een oordeel moet vormen over de volkshuisvestelijke prestaties die op lokaal niveau zijn afgesproken en gerealiseerd. De woonautoriteit heeft geen toezichthoudende rol in dezen. De minister moet dus informatie verzamelen en daarover zo nodig afspraken maken.

In dit blokje kom ik nu nog even op de huurder, maar ik zie de heer Knops bij de interruptiemicrofoon staan.

**De voorzitter:**

Ja, we gaan nu toch naar de heer Knops.

**De heer Knops (CDA):**

Ik begrijp dat de heer Van Vliet zo dadelijk nog over het toezicht komt te spreken. Dat heeft hij al aangekondigd, dus dat wordt nog heel belangrijk.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik kom daar nog ruimschoots op.

De heer **Knops** (CDA):

Ik kom toch nog even terug op die leefbaarheid. De heer Van Vliet legt een heel duidelijke relatie tussen het bieden van ruimte voor leefbaarheidsuitgaven en de aanwezigheid van sociale huurwoningen. In de praktijk streven wij in dit land natuurlijk naar gemengde wijken. De diversiteit van de wijken geeft juist kracht aan die leefbaarheid. Hoe moet dit in de praktijk worden uitgelegd? Ik probeer even de diepte in te gaan op dit punt, omdat ik een beetje de neiging heb te denken dat die strikte verbinding tussen sociale huur en leefbaarheid in zekere zin een kunstmatige verbinding is. Kan de heer Van Vliet daarop nader ingaan?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik noem eerst weer even het principiële punt. Ik blijf erbij dat je grenzen moet stellen. De commissie heeft naar aanleiding van een onderzoek naar de gang van zaken in een periode van twintig jaar, gezien dat termen als maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid de deur hebben opengezet voor nevenactiviteiten die steeds verder af kwamen te staan van de kerntaak van woningcorporaties. Dat heeft tot het weglekken van maatschappelijk vermogen geleid. Daarom staan we hier nu met z'n allen. Wil dat nu zeggen dat een woningcorporatie niets meer kan doen aan leefbaarheid als je duidelijke grenzen stelt? Nee, zegt onze commissie, er moet nog iets mogelijk blijven. Zij stelt: Kamer en minister, ga kijken hoe je die band tussen enerzijds wat wordt gedaan aan leefbaarheid en anderzijds het realiseren van bepaalde sociale woningen, zo nauw mogelijk opzet en invult. Wellicht wordt daar aanstaande maandag al naar gekeken. Valt het dus onder "leefbaarheid" als een woningbouwcorporatie ergens woningen bouwt die in een kringetje komen te staan en zij daar twee wipkippen tussen plaatst? Wij willen dat dit wordt gebonden aan een woning. Voor de manier waarop je dat realiseert, kun je instrumenten verzinnen. Een van die instrumenten is bijvoorbeeld een maximumbedrag per gerealiseerde sociale woning. Dat zou je dan kunnen omslaan over een project, of over de sociale huurwoningen die in een straat worden gebouwd. Het gaat ons dus vooral om die band. Daarover moet je iets afspreken.

De heer **Knops** (CDA):

Dus als ik de heer Van Vliet goed begrijp, zegt hij: er moet een verbinding zijn met sociale huurwoningen. Dat begrijp ik. Maar, zegt hij verder, het is niet uitgesloten dat er ook verbindingen mogen zijn met andere groepen die toevallig ook in die wijk aanwezig zijn. Het is niet verboden om dat te doen. Het hoeft dus niet voor 100% terug te slaan op de sociale huurwoningen. Dat is namelijk de kunstmatigheid die in de praktijk voor veel problemen zorgt.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik zou zeggen: zo veel mogelijk. Als een corporatie een straat met sociale huurwoningen bouwt, terwijl een projectontwikkelaar aan de overkant koopwoningen bouwt, dan heb je een gemengde wijk, want dan zit er maar een straat tussen. Wordt dan een voetbalveld voor jongeren aangelegd, wat is daaraan dan de bijdrage van de corporatie? Onze commissie zegt in principe: leg de relatie met de huizen die jezelf hebt gerealiseerd voor de sociale huurders zo sterk mogelijk. Als daar een voetbalveld komt dat €100.000 kost, zal een corporatie het zo moeten opvatten dat ze dat geld

niet direct beschikbaar stelt. Ga eerst eens kijken wie daaraan kan meelappen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Zou de heer Van Vliet dat gebaar van die €100.000 kunnen herhalen? Nee, ik vind dat de commissie terecht stelt dat termen als "maatschappelijke opgaven" en "leefbaarheidsversterking" de deur open heeft gezet naar commerciële nevenactiviteiten. Ik vind dat een goede analyse. Mijn punt gaat over de gemeenten. De commissie zegt: volkshuisvestelijke afspraken moeten de gemeenten dus maken en controleren op basis van de Woonvisie. As simple as that. Sluit dat in de ogen van de commissie aan bij de regionalisering van de woningmarkt?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ja, dat zou ik zeker zo willen opvatten.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dus in die zin is de versnippering, als je zorgt dat lokale afspraken ook lokaal getoetst worden, in de ogen van de commissie geen negatieve consequentie van het neerleggen van dat toezicht bij de lagere overheden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Nee, in de uitwerking hoeft dat zeker niet zo te zijn.

De **voorzitter**:

Ik zie dat u over hetzelfde punt wilt interrumperen, mijnheer Knops, maar u bent al geweest.

De heer **Knops** (CDA):

Dat maakt me helemaal niks uit, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dat maakt wel uit!

De heer **Knops** (CDA):

Nee, dat maakt helemaal niet uit. We hebben afspraken gemaakt voordat u hier binnenkwam. Ik heb vragen over iets anders wat de heer Van Vliet net opbracht. Die vragen mag ik gewoon stellen, daar is niets bijzonders aan. Ik heb net de heer Verhoeven netjes voor laten gaan, maar ik heb nu een vraag over de verhouding tussen gemeenten en corporaties. Ik had daar een vraag over gesteld, waarop de heer Van Vliet antwoordde dat er in het huidige stelsel geen formele relatie is tussen gemeenten en woningcorporaties. Dat klopt, maar er was wel degelijk een informele relatie. De commissie heeft dat zelf aangegeven met haar verhaal over de pinautomaat. Is het dan niet juist om die gemeentes, ondanks dat er geen formele positie was, wel degelijk een verantwoordelijkheid toe te kennen? In een aantal casusposities die de commissie heeft onderzocht, waren het immers juist de gemeentes die tegen de corporaties zeiden: doet u dat maar, dan hoeven wij het niet te doen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Jazeker, daar heeft de heer Knops een punt, hoor. Op het moment dat wij constateren dat de politiek — dat is soms een verzamelbegrip — boter op het hoofd heeft, omdat ze opportunisme bedreef en de corporaties inzette voor allerlei wensen die de politiek had, constateren we tegelijkertijd dat je dat heel vaak zag op gemeentelijk niveau. Kijk naar Servatius in Maastricht, waar de gemeente toch een van de grootste "drivers" was om mijnheer Calatrava in te huren et cetera, et cetera. Mijnheer Knops heeft dus zeker een punt. Ik durf hier namens de enquêtecommissie te zeggen: ja gemeenten, u had ook uw verantwoordelijkheid waar u de corporaties als pinautomaat hebt gebruikt en dat willen we niet meer. Klaar.

Ik ben er blij mee dat bijna alle leden vragen hebben gesteld over de versteviging van de positie van de huurder. De commissie beveelt om twee redenen aan, de positie van de huurders te versterken. Ten eerste is dat de maatschappelijke legitimiteit van het stelsel, die wordt vergroot als huurders er meer bij betrokken zijn. Het gaat om die huurders. Ten tweede wordt er een tegenkracht georganiseerd binnen de corporatie, waaraan het de afgelopen twintig jaar heeft ontbroken. Uit de inbreng van de Kamer in eerste termijn bleek dat ook alle fracties de invloed van de huurders willen vergroten. Dat geldt voor de een natuurlijk wat meer dan voor de ander, maar de onderwerpen waarover de huurders zeggenschap moeten krijgen, verschillen per fractie. De enquêtecommissie meent dat huurdersorganisaties bij een aantal door een woningcorporatie te nemen besluiten het recht op advies dan wel het recht op instemming zouden moeten krijgen. Het gaat wat ons betreft in elk geval om de besluiten van zo'n woningcorporatie over fusies, verbindingen, grote eenmalige investeringen en benoemingen van bestuurders. De heer Verhoeven zei dat dat een beetje vergelijkbaar is met een ondernemingsraad. Daarnaast is de commissie van opvatting dat huurdersorganisaties een actieve en adviserende rol moeten krijgen bij de vaststelling van de volkshuisvestelijke prestatieafspraken en de beoordeling van die volkshuisvestelijke prestaties. Het is naar het oordeel van de commissie aan de regering en de Kamer om per te nemen besluit te bepalen welke bevoegdheid voor de huurder het meest gepast is. De commissie heeft hier geen mal voor. Het belangrijkste is dat de positie van de huurder wordt versterkt bij zeer belangrijke besluiten van een woningcorporatie. De commissie is overigens van mening dat de belangen van potentiële huurders wel op het netvlies van alle betrokkenen in de sociale huisvesting zouden moeten staan: van de corporatie, van de gemeente en van de huurdersorganisatie. Dat pakket van samenhangende aanbevelingen die de commissie doet, zorgt voor een robuust systeem van checks-and-balances rondom corporaties en de inbreng van allerhande belangen. Zo zullen huurdersorganisaties niet het alleenrecht hebben op het beleid van een corporatie, maar zullen zij verschillende andere krachten en belangen naast zich vinden. Het insider/outsider-probleem zal zich dan kunnen voordoen, dan wel voldoende weerwerk tegenover zich vinden. Tegen de heer Bisschop zeg ik dat dit ook geldt voor corporaties die een verenigingsstructuur hebben. Er zijn nog steeds corporaties met een verenigingsstructuur en die doen het ook goed, maar als je teruggaat naar een verenigingsstructuur voor alle corporaties, krijg je dat insider/outsider-verhaal wellicht versterkt terug.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wil het toch even scherp krijgen, omdat de heer Van Vliet daar nu niet op ingaat. Hij zegt dus dat je de huurders een gekwalificeerd adviesrecht zou moeten geven bij het maken van die verplicht bindende prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente. Heb ik het rapport zo goed begrepen? Betekent dit dat de huurders een plek aan tafel hebben? Hebben zij recht op de informatie die de gemeente ook heeft? En kunnen huurders, als zij het uiteindelijk niet eens zijn met de prestatieafspraken, ook in beroep gaan bij de arbitragecommissie of de minister? Klopt dat plaatje met wat de commissie voorstelt in haar rapport?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ja, de uitgangspositie ervan klopt. Wij bevelen niet aan dat iedere individuele huurder overal alles kan lamleggen. Daar zal een huurdersorganisatie bij betrokken moeten zijn. Het is wat onze commissie betreft echter wel degelijk de bedoeling dat de huurdersorganisatie bij de volkshuisvestelijke prestatieafspraken expliciet wordt betrokken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is goed. Ik steun dat idee. Maar betekent "betrokken worden" dat men gekwalificeerd adviesrecht heeft, of betekent het: u hebt recht op alle informatie, u zit aan tafel, en dat is het?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik kan hier nu niet overzien wat een gekwalificeerd adviesrecht zou zijn. Kan de heer Monasch dat misschien even kort toelichten?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik begrijp dat als je zo veel rapporten produceert, je niet meer elke zin uit je eigen rapport kent, maar er stond een heel mooie definitie in van wat gekwalificeerd adviesrecht is: men zit aan tafel, men wordt betrokken bij de prestatieafspraken, maar uiteindelijk hebben de gemeenten de lead in het verhaal. Corporaties kunnen in beroep gaan als zij het er op een bepaald moment niet mee eens zijn. Huurders kunnen, omdat zij een gekwalificeerd adviesrecht hebben, ook in beroep gaan als zij het er niet mee eens zijn, maar uiteindelijk beslist de arbitragecommissie of de commissie.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ja, dat is een zeer correcte samenvatting. Zo hebben wij het bedoeld. Als dat zo wordt gerealiseerd, is dat meer dan wat er nu is. Daarmee doen wij recht aan de positie van huurders.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Even een terugblik. Hoe verklaart de commissie dat tot op heden — ik heb die ervaring heel vaak gehad in deze Kamer — een meerderheid van de volksvertegenwoordiging huisverig was voor het idee de huurders een positie te geven? Pleit dat er juist niet voor, gezien het rapport, het pleidooi voor checks-and-balances en het vergroten van de legitimiteit, dat wij zouden moeten streven naar een zo veel als mogelijk gelijkwaardige positie van de huurder in het samenspel tussen corporatie, overheid en die huurder?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

We zien dat in de periode tot nu toe de positie van de huurder duidelijk onderbelicht is gebleven. Er zijn incidenten geweest; we hebben gezien dat belachelijke bedragen zijn weggelekt naar maatschappelijk vermogen. Dat is huurdersgeld en de huurders betalen de rekening. De huren gaan immers omhoog, onderhoud wordt uitgesteld, wachtlijsten blijven lang en ga zo maar door. Dit betekent volgens de commissie, nu zij dat heeft geconstateerd op basis van twee jaar onderzoek, dat we de huurder veel meer een plek moeten geven dan tot nu toe het geval is geweest. Dat krachtige signaal geeft zij af, juist omdat het om de huurder gaat. Sociale volkshuisvesting is bedoeld voor de huurder die zelf blijkbaar die woning niet kan krijgen op de woningmarkt. Daar moet je naar kijken. Dit betekent dat zij een serieuze positie verdienen. De commissie meent met wat zij aanbeveelt, een fatsoenlijke uitvalsbasis te creëren, zodat de huurder veel beter aan zijn trekken komt.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dan herhaal ik mijn vraag. Hoe verklaart u dat we dit de afgelopen jaren, decennia eigenlijk, niet voor elkaar hebben gekregen? Moet ik de mogelijkheden die u in uw rapport beschrijft, zien als "dit zijn de instrumenten, Kamer en kabinet kijk maar wat waar past". Dat is een beetje uw verhaal namelijk. Althans, ik maak dat eruit op.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ja, bij de invulling daarvan hebben de Kamer en de regering een rol. We hebben te maken met een tijdgeest, die nogal eens verandert. Jarenlang was de heersende, bijna dogmatische opvatting bij de politiek dat je de sector vooral moest overlaten aan zelfregulering. We zien dat dit ongebreidelde vertrouwen en de zelfregulering uiteindelijk niet goed hebben uitgedaan. De huurder is in al die jaren onderbelicht gebleven en niet aan bod gekomen. Dat is een feitelijke constatering die wij hier eerlijk doen. Op de vraag wat de precieze beweegredenen zijn waarom het niet altijd in alle discussies om de huurder ging, kan ik helaas geen antwoord geven. Dat is heel lastig.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Het is goed dat de commissie nu wel aandacht vraagt voor de huurder. Wat ons betreft zijn corporaties van huurders voor huurders. Dit wordt natuurlijk een punt in het debat volgende week. De commissie laat het open en zegt dat de Kamer zelf kan bekijken wat de positie wordt. Toch zou ik graag een reactie van de commissie hebben op het voorstel van het kabinet dat er nu ligt. Daarin zit bijvoorbeeld geen instemmingsrecht. Hoe percipieert de commissie dat?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Dat is een belangrijk punt, want je moet de huurder dadelijk een goed podium bieden. Ik ben zelf ooit lid geweest van de ondernemingsraad van een bedrijf waar ik werkte. Daar zie je dat er een wettelijke systematiek aan ten grondslag ligt die keurig afbakt wat de rechten zijn van die medezeggenschap. Op huurders is het woord "medezeggenschap" in optima forma van toepassing als onze commissie haar zin krijgt. Dan krijgt de huurder meer medezeggenschap. Als je daar een wettelijke systematiek achter hangt en je wettelijk wilt verankeren dat de huurders gehoord

worden, kun je dus ook denken aan de systematiek zoals bij de ondernemingsraad. Je kunt daarin variëren. Op bepaalde trajecten waar een woningcorporatie mee bezig is, kunnen de huurders een adviesrecht hebben; hun stem moet gehoord worden. Als het echt wezenlijke, grote, belangrijke dingen zijn waarvan de impact rechtstreeks bij de huurder neerkomt, zou je kunnen denken aan een instemmingsrecht. De commissie heeft niet ingevuld waar die grens ligt; dat geef ik eerlijk toe. Dat is ook een verhaal van dat we hopen dat de Kamer en de minister eruit gaan komen als ze daarover debatteren. Ik benadruk dat het geen wassen neus moet worden. Waar huurders willen dat hun stem wordt gehoord, moeten ze dus van onze kant de mogelijkheid hebben om gehoord te worden. De afgelopen twintig jaar was dat wel erg mager.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Dit zal wel onderdeel van het debat worden maandag. Als ik de commissie goed beluister, zegt zij dat wat er nu ligt in de novelle van de minister, niet ver genoeg gaat.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Laat ik eerlijk zijn tegen mevrouw Schouten: het kan eigenlijk niet ver genoeg gaan. Het gaat uiteindelijk om de huurder.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik waardeer het enthousiasme over de huurder en volgens mij wil de hele Kamer de positie van de huurder versterken, maar het kan natuurlijk te ver gaan op onderdelen waar de korte termijn en de lange termijn elkaar bijten. Daarom zegt de commissie zelf dat we dat instemmingsrecht niet op alle fronten moeten neerzetten.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Zo is het!

De heer **Verhoeven** (D66):

Dus kan het inderdaad wel te ver gaan en moeten we zoeken naar een gebalanceerde positie voor de huurder.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ja. Je kunt het woord "optimaal" hierbij gebruiken of het woord "maximaal". "Maximaal" is wat mogelijk is, "optimaal" is wat het beste zou zijn. Als je dat optimaal doet, bouw je de positie van de huurders dusdanig in dat die in samenspraak met de andere stakeholders, belanghebbenden, aan het woord komen, maar niet zo dat de balans naar hun kant doorslaat. Dat is zeker niet de bedoeling. Het gaat om het in elkaar grijpende systeem van checks-and-balances, dat naar de mening van onze commissie een boost krijgt als onze aanbevelingen er in onderlinge samenhang doorkomen. Dat betekent dat de huurders veel meer gehoord gaan worden dan nu. Ze hebben een beter podium, maar ze krijgen niet de almacht.

De heer **Verhoeven** (D66):

Mag ik zeggen dat je op lokaal niveau een systeem zou krijgen van een gemeente met een goede woonvisie en

duidelijke afspraken met de corporatie, waarbij de huurder ook een nadrukkelijke stem heeft? Is dat de eerste schil die de commissie ziet? En ziet ze dan landelijk een schil waarover wij bij het volgende blok zullen spreken, eventueel na de door de commissie in tweevoud aangevraagde pauze?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Dat lijkt mij een correcte insteek van de heer Verhoeven.

Dat was dit blok. Hierna komt het laatste stuk governance, over onafhankelijk, integraal en extern toezicht.

De **voorzitter**:

U wilt nu graag dat er even wordt geschorst? Ik kijk wel even naar de collega's.

De vergadering wordt van 15.58 uur tot 16.09 uur geschorst.

De **voorzitter**:

We krijgen nu de volgende blokken. Ik kan mij voorstellen dat er bij governance en extern toezicht, dat een van de hoofdthema's is, ook heel wat vragen zijn. Ik stel voor dat voor de blokken daarna, over geld, Vestia en het stelsel, de afgesproken zelfbeperking wordt voortgezet.



De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Wij zijn inderdaad aangekomen bij het laatste deel van de governance, in blok vijf van de acht, over de onafhankelijke, integrale, externe toezichthouder. Bijna alle leden hebben vragen gesteld over de zienswijze van onze commissie over het externe publieke toezicht op de woningcorporaties en de aanbeveling voor een integrale en onafhankelijke woonautoriteit. Laat ik beginnen met goed het onderscheid neer te zetten tussen de verschillende soorten toezicht, zodat wij wat verwarring kunnen voorkomen.

Onder het volkshuisvestelijk toezicht wordt verstaan het toezicht op het rechtmatig handelen van corporaties, op de governance, op goed bestuur, van corporaties, op de integriteit van de bestuurders en op de volkshuisvestelijke prestaties van de corporaties. Die volkshuisvestelijke prestaties en het toezicht daarop zitten ook bij het volkshuisvestelijk toezicht als begrip. Daarnaast is er het financiële toezicht. Dat is er naast het volkshuisvestelijk toezicht. Voor de duidelijkheid: over het toezien op de volkshuisvestelijke prestaties, het vierde onderdeel dat ik net noemde, stelt de commissie voor om gemeenten en corporaties te verplichten tot het maken van prestatieafspraken, met een belangrijke inbreng van de huurder. Het is aan deze partijen om te controleren of deze afspraken, deze volkshuisvestelijke prestatieafspraken, ook worden nagekomen. De commissie stelt dus geen toezichtsautoriteit voor op de volkshuisvestelijke prestaties. Die komen lokaal tot stand en moeten ook lokaal worden verantwoord. Ik kom zo nog terug op de rol van de minister bij het monitoren van die prestaties. De enquêtecommissie beveelt aan om het externe toezicht op de financiën, het rechtmatig handelen, de governance en de integriteit, integraal te laten uitoefenen door een onafhankelijke woonautoriteit. Zowel het integrale karakter van het toezicht op de volkshuisvesting als de onafhankelijke

positionering daarvan is naar het oordeel van de commissie van cruciaal belang.

Ik wil het volgende zeggen over de integraliteit van het toezicht. Op basis van haar onderzoek constateert de commissie dat bij woningcorporaties die in de problemen zijn gekomen veelal sprake is van problemen in de governance, problemen met integriteit en problemen met het niet-naleven van regels, bijvoorbeeld door die commerciële avonturen en het financiële wanpresteren. Problemen op het ene terrein zijn vaak ook indicaties van het feit dat het niet goed gaat op een ander terrein. Kortom, deze aspecten liggen in elkaars verlengde. Het is dan ook niet meer dan logisch om het toezicht op deze aspecten te integreren, wat veel betrokkenen en deskundigen al jaren bepleiten. Op die manier worden ook de in het verleden geconstateerde communicatieproblemen tussen de verschillende toezichthouders voorkomen. Het heeft in de afgelopen jaren juist ontbroken aan zo'n integrale benadering van het toezicht.

Nu kom ik op het belang van de onafhankelijkheid van het toezicht en de toezichthouder. Het belang van onafhankelijk toezicht staat zo langzamerhand toch wel buiten kijf. De commissie constateert dat het aan onafhankelijk toezicht, direct uitgevoerd door de minister, ernstig heeft geschorst. Zo werden de criteria voor het goedkeuren van nevenactiviteiten in de loop van de jaren opgerekt. In het toezicht werd de definitie van "maatschappelijk vastgoed" verbreed. De eis van de koppeling met het eigen woningbezit werd stilzwijgend losgelaten. Daardoor ontstond een vorm van levend toezicht, waarbij onder druk van politieke wenselijkheid de omvang en reikwijdte van nevenactiviteiten een grote vlucht konden nemen. De ss Rotterdam van Woonbron en de campus in Maastricht van Servatius zijn duidelijke voorbeelden hiervan. Ook de sociale volkshuisvesting verdient een goede, krachtige én onafhankelijke toezichthouder: een woonautoriteit. De kans op beleidsmatig opportunisme – lees: politieke inmenging – moet zo klein mogelijk worden. De commissie is van oordeel dat dit het best kan met een positionering van het toezicht los van de departementale hiërarchie, dus in de vorm van een zbo (een zelfstandig bestuursorgaan). Dat is dus net als het toezicht van de AFM, de Nederlandsche Bank, de ACM (Autoriteit Consument & Markt) en overigens ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De commissie heeft in haar rapport kritiek geuit op dat CFV, maar zeker niet op de onafhankelijkheid daarvan. Dit Centraal Fonds Volkshuisvesting was door haar positie in staat om steeds kritischer geluiden te laten horen over het functioneren van de sector. Helaas is daar veel te weinig naar geluisterd. Mevrouw Schouten vroeg in dat verband naar de NZa; was het in die casus niet juist het departement zelf dat te weinig afstand hield van de toezichthouder? De conclusie in die casus was niet dat de zbo-status van de NZa moest worden opgeheven, maar eerder dat die voldoende rolvastheid zelfs met een positionering als zbo nog moet worden bewaakt. De commissie acht de zbo-status voor de woonautoriteit dan ook een noodzakelijke voorwaarde voor onafhankelijkheid, maar niet automatisch een voldoende voorwaarde.

Naar aanleiding van de gisteren gestelde vragen wil ik een paar misverstanden over de zbo-status voor een toezichthouder wegnemen. Ten eerste valt een zbo onder de ministeriële verantwoordelijkheid; de minister is dus in algemene zin verantwoordelijk voor het functioneren van een toezichthouder met de zbo-status. De minister is degene die de bestuurders aanstelt. Hij kan hen ook schorsen bij



wanbeleid, hij kan de toezichtkaders goedkeuren et cetera. Hij kan zich alleen niet met de dagelijkse toezichtpraktijk bemoeien, of met de inhoud van rapportages. Dat is nu precies de bedoeling. Dat is namelijk een zuivere scheiding tussen beleid en toezicht. Overigens behoudt de minister volgens de aanbevelingen van de commissie en de voorstellen van het kabinet de zwaarste sanctiemogelijkheid, namelijk het ontslaan van bestuurders en het intrekken van de toelating van een instelling. Dat raakt ook de stelselverantwoordelijkheid van de minister.

De heer Monasch vroeg wie de normen van het toezicht stelt. Ik denk dat ik hem meteen gerust kan stellen. De normen van het toezicht liggen straks vast in de wet- en regelgeving die de Kamer hier met de regering vaststelt. Het toezichtkader dat ook door de minister wordt vastgesteld is het kader waarbinnen het toezicht wordt uitgeoefend. Als we dus zeggen dat de solvabiliteit van een woningcorporatie 25% moet zijn, dient de toezichthouder dat als uitgangspunt te nemen. De toezichthouder bepaalt dat niet. Daartegenover staat dat de minister in een concreet geval niet meer onderhands kan zeggen: doe maar een onsje meer of minder.

De heer Van der Linde vroeg in dit verband naar de mogelijke conflicten tussen publieke belangen en bedrijfseconomische belangen binnen het toezicht. Als het goed is, lopen die natuurlijk synchroon. Publieke belangen worden geborgd doordat de politiek de juiste solvabiliteitseisen stelt. Als dat niet gebeurt, moet de wetgever de regels aanpassen. Dat zijn wij dus. Wij gaan over de definitie van de publieke belangen.

De heer Van der Linde, zo zei hij gisteren, is geen fan van zbo's. De commissie is zich bewust van de intentie van opeenvolgende kabinetten die getracht hebben het aantal zbo's terug te brengen. Laat nou net het allereerste instellingsvereiste van de Kaderwet zelfstandige bestuursorganen betrekking hebben op de noodzaak van onafhankelijke oordeelsvorming, zodat deze direct relevant is voor het onafhankelijke toezicht. Dat eerste instellingcriterium voor zbo's luidt immers: "Er is behoefte aan onafhankelijke oordeelsvorming van de politiek op grond van specifieke deskundigheid." Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is overigens al zo'n zbo. De facto komt er dus geen zbo bij als wij het CFV uit- en ombouwen tot woonautoriteit.

Waarom nou geen positionering van het toezicht als inspectiedienst? Dat hebben enkele leden gevraagd. Hoe je het ook wendt of keert, een inspectiedienst ressorteert direct onder de minister en is minder onafhankelijk dan een zbo. Het is een ambtelijke dienst van de minister. Zo zitten inspecteur-generaals in de bestuursraad van het departement. Dat zou ondenkbaar zijn voor bijvoorbeeld de Nederlandsche Bank of de AFM. Ook dat zijn zbo's. Je maakt je daarmee dus afhankelijker van een juiste rol- en taakopvatting van de betrokkene.

Over het toezicht op de volkshuisvesting zegt de commissie nu dat een juiste rol- en taakopvatting van beleid en toezicht jarenlang ernstig zoek waren. Er is een zbo die belast is met het financieel toezicht. Voeg daar het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit aan toe en maak die zbo tot een volwaardige en onafhankelijke woonautoriteit. Dat is essentieel voor een robuust systeem van checks-and-balances binnen het stelsel. Het is overigens ook iets wat door een zeer groot aantal deskundigen al langere tijd wordt

bepleit, waaronder in dit geval de sector zelf. Dat geldt overigens ook voor de commissie-Hoekstra. De heer Knops verwees daar gisteren al naar. De commissie-Hoekstra pleit voor een financiële autoriteit die het financieel toezicht bundelt met toezicht op governance en rechtmatigheid. De commissie-Hoekstra pleit eveneens voor een zbo-status voor die autoriteit, om deze zo onafhankelijk mogelijk te maken van het beleid. Dat staat op pagina 43-44 van het rapport van de commissie-Hoekstra.

**De heer Verhoeven (D66):**

Al die onafhankelijke deskundigen zeggen inderdaad vooral: laat het toezicht nou onafhankelijk zijn. Heel veel partijen die nauw betrokken zijn bij de sector willen liefst zo veel mogelijk politieke afstand. Dat heb ik ook gezien. Je kunt vraagtekens zetten bij de reden waarom ze dat willen. De commissie wil de onafhankelijkheid borgen en kiest voor een soort zbo-weg. Dat heeft de heer Van Vliet hier herhaald. Ik denk echter dat er heel veel goede voorbeelden zijn van andere vormen van toezicht waarbij er ook onafhankelijkheidswaarborgen zijn, maar dan via de invulling in plaats van via de vorm. Gaat de heer Van Vliet daar nog op in?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

De invulling is afhankelijk van een momentopname. Wie beslist wat en hoe het gebeurt? Als je met een inspectiedienst werkt, ben je onderdeel van een ambtelijke hiërarchie. Als je met een zbo werkt, is die kans veel kleiner, omdat de onafhankelijkheid veel beter gewaarborgd is. Je zit dan niet in die ambtelijke hiërarchie. De Nederlandsche Bank, de AFM en de ACM zijn ook zbo's. Zij vallen onder een ministeriële eindverantwoordelijkheid. De Nederlandsche Bank valt bijvoorbeeld onder de minister van Financiën. De minister van Financiën kan zich echter niet bemoeien met de wijze van toezicht van deze bank. We hebben het over een sector met een zeer grote maatschappelijke relevantie. Een derde van alle Nederlanders huurt een huis van een corporatie. We hebben gezien dat het stelsel tekortkomingen heeft. Hierdoor zijn miljarden aan publiek geld, huurdersgeld, verloren gegaan. We hebben een set van aanbevelingen gedaan om die kans in de toekomst te verminderen. Een van de hoofdredenen waarom het misging met het stelsel is dat het toezicht versnipperd en tandeloos was. Daarom zeggen wij: tuig dat goed op, volstrekt los van de politieke waan van de dag.

**De heer Verhoeven (D66):**

Juist de ministeriële verantwoordelijkheid en de aanspreekbaarheid van de bewindspersoon zijn in de afgelopen jaren uitermate zwakke punten geweest. Het volledig op afstand zetten van zbo's maakt het onmogelijk om de minister aan te spreken op misstanden. Dat zie je bij veel zbo's. Daarom heb ik grote twijfels over dit model. Het Centraal Planbureau, toch een heel stevige en onafhankelijke organisatie met een eigen koers, is geen zbo. Je kunt bijvoorbeeld zeggen dat de toezichthouder zijn rapporten vrij mag publiceren zonder dat deze eerst naar de minister moeten. Je kunt zeggen dat de toezichthouder allerlei informatieposities heeft die vrijheid van handelen garanderen. Er zijn allerlei invullingen mogelijk om echte onafhankelijkheid te krijgen waarbij je misschien ook wat meer ministeriële aanspreekbaarheid overeind houdt. Hoe ziet de commissie

het spanningsveld tussen aanspreekbaarheid en afstand?  
Dat is volgens mij namelijk het dilemma.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

De minister blijft uiteindelijk eindverantwoordelijk, ook voor een zbo. De minister is ook diegene die de bestuurders van een zbo benoemt. Hij heeft daarin dus nog steeds een behoorlijke machtspositie. We willen echter niet dat het benoemen of ontslaan van een bestuurder met een vingerknip en in de waan van de dag gebeurt, omdat een gezicht de minister niet bevalt of omdat iemand te vriendelijk is tegen corporaties. Dat moet niet kunnen. De minister draagt wel de systeemverantwoordelijkheid en is ook eindverantwoordelijk voor een zbo. Nogmaals, de Nederlandsche Bank is ook een zbo. Je kunt je toch niet voorstellen dat de heer Knot, de president van de Nederlandsche Bank, een soort inspecteur-generaal wordt voor de financiële inspecties in Nederland en dat hij dan ergens in de ambtelijke hiërarchie van een inspectie onder de minister zit? Die vergelijking trek ik. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is al een zbo. We willen er niet eentje bij. Het CFV is onafhankelijk te werk gegaan en heeft zich niet laten beïnvloeden, ondanks dat, zoals uit ons onderzoek bleek, men een keer heeft gedreigd om er iemand te ontslaan die onwelgevallige dingen deed. Het is allemaal niet doorgegaan, omdat het CFV voet bij stuk hield. Als je dit ombouwt, komt er dus geen zbo bij, maar waarborg je wel dat je een onafhankelijke integrale toezichthouder kunt opbouwen. Dan kun je de minister er nog steeds op aanspreken, want hij benoemt daar wel de bestuurders.

De **voorzitter**:

Als toezichthouder geef ik nu het woord aan de heer Van der Linde.

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

Ik hoop dat u dat als voorzitter doet, voorzitter. Het bezwaar van de VVD tegen zbo's zit hem juist in het feit dat de minister de top van een zbo niet zomaar kan benoemen of ontslaan. Dat is dus anders dan wat de heer Van Vliet zegt. Een zbo heeft rechtspersoonlijkheid. Een beetje afhankelijk van de inrichting betekent dit ook dat er een raad van toezicht is die over dit soort dingen gaat. Daarin zit hem precies ons bezwaar tegen dit systeem. We willen heel graag een toezichthouder die van dag tot dag onafhankelijk kan opereren. We willen echter dat de minister kan ingrijpen als het niet goed gaat, als er conflicten zijn. Kan de heer Van Vliet daarop ingaan?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Als het misgaat, is de minister uiteindelijk systeemverantwoordelijk. Die kan uiteindelijk een raad van commissarissen of een raad van toezicht van een zbo vragen om de bestuurder naar huis te sturen als dingen daar niet goed gaan, zoals de commissarissen van de Nederlandsche Bank. Onze commissie bepleit juist dat dit niet zomaar met een vingerknip gebeurt, omdat er bij een zbo onafhankelijk toezicht is. Je gaat je daar niet zomaar mee bemoeien omdat iemands gezicht je niet aanstaat. De minister blijft echter systeemverantwoordelijk en blijft aanspreekbaar op zo'n zbo. Daar zijn wij niet zo bang voor. Nogmaals, nu hebben wij al een zbo in de vorm van het Centraal Fonds.

Dat wordt alleen een integrale toezichthouder met een adequaat instrumentarium. Zo vul je het gat in dat de afgelopen twintig jaar in die sector mede debet was aan het ontsporen van de sector. Dat gat vul je in, want je krijgt wel dat integrale, onafhankelijke, met instrumenten bedeelde toezicht. Laat dat de ombouw van het CFV zijn. Dan komt er dus geen zbo bij, maar je voldoet wel aan artikel 1 van de instellingswet van de zbo's, omdat het om onafhankelijk toezicht moet gaan. Dat is absoluut iets cruciaals, waarvan wij denken dat het gaat helpen om het stelsel robuust te maken.

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

Ik vlieg het even op een andere manier aan. Heeft de zbo-status van het Centraal Fonds zo veel voordeel gehad boven de inrichting van de Inspectie Leefomgeving en Transport, nog even los van de kwaliteit van de adviezen enzovoorts? Was het statusverschil nu echt zo bepalend voor wat er is misgegaan?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Het is op zich wel grappig dat de heer Van der Linde dat zegt. Als je als minister blijkbaar de ILT nodig hebt om het op afstand te zetten, ga je een inspectie bij een heel ander departement, in een andere departementale hiërarchie, inschakelen om jouw dingen na te kijken. Dat is alsof je niet de Nederlandsche Bank maar bijvoorbeeld de NZa naar trustkantoren gaat laten kijken. Dat vindt de commissie een vreemd model. Je moet het dus wel dicht bij huis houden qua vakgebied. Daarom zeggen wij: kijk naar de status van het zbo. Die waarborgt de onafhankelijkheid, en op het punt van onafhankelijkheid heeft onze commissie in ieder geval kunnen constateren dat het Centraal Fonds het goed heeft gedaan.

Voorzitter. Wij gaan naar het geld.

De **voorzitter**:

Ik zie dat er nog interrupties zijn. De heer Verhoeven was de eerste.

De heer **Verhoeven** (D66):

U hebt me al een interruptie tussendoor toegestaan, voorzitter. In het volgende blok zal ik wat minder vaak tussendoor komen zeilen, maar dit is voor mij echt een belangrijk punt. Het CFV is inderdaad een zbo. Het heeft op een aantal punten niet kunnen doen wat zou kunnen. Veel mensen zeggen dat dit komt omdat het CFV een beetje eigendom van de sector was. Hoe kijkt de heer Van Vliet daarnaar? In plaats van een onafhankelijke toezichthouder te creëren door die op afstand van het ministerie te zetten, creëren we een toezichthouder die veel te dicht op de sector zit, waardoor er vanuit de sector veel meer druk wordt uitgeoefend op de toezichthouder. Daar ben ik een beetje bang voor.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Als ik me ons rapport goed voor de geest haal, is het eigenlijk andersom. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is op dit ogenblik volledig een sectorinstituut. Het komt uit de sector voort en de sector heeft jarenlang

bepaald hoe het WSW reilde en zeilde. Van het Centraal Fonds hebben wij geconstateerd dat het een ongewenst kind was van de sector. Dat was het omdat het onafhankelijk toezicht zou gaan houden. Dat wilde de sector niet, en jarenlang werd hij daarin gesteund door zijn koepelorganisatie en door de politiek. Het Centraal Fonds heeft her en der steken laten vallen — daar zijn wij eerlijk in — omdat het geen instrumentarium had. Daarnaast was er een groot communicatiegat tussen het Centraal Fonds en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds ontkende zijn eigen toezichtrol. Bij de commissarissen van het WSW was men het daarover intern oneens. Maar het Centraal Fonds was juist het ongewenste kind. De sector zei: o, die komen bij ons in de keuken kijken. Hij kon het als ongewenst kind op afstand houden omdat het Centraal Fonds een tandeloze tijger was.

**De heer Verhoeven (D66):**

De commissie, bij monde van de heer Van Vliet, kent haar stukken en kent de historie. Ze kent ook haar klassiekers op dit dossier. Laten wij de zaken nu even scherp stellen. De lobby van de koepelorganisatie voor de woningcorporaties, Aedes, heeft volgens de commissie voortdurend druk uitgeoefend om ervoor te zorgen dat de politiek op afstand bleef; ik vind dat een terechte constatering. Diezelfde koepel pleit nu voor onafhankelijk toezicht op grote afstand. Dat is misschien om de politiek op grote afstand te houden en te voorkomen dat zij de sector aansprakelijk kan stellen, terwijl de heer Van Vliet over het lokale niveau zegt dat gemeenten gaan over wat er moet gebeuren, niet de directeuren van woningcorporaties. Daar zit voor mij een spanningsveld. Ik vind dat de commissie haar onafhankelijkheid heel goed neerzet, maar ik vrees dat zij onbedoeld te veel meegaat met de wensen van de corporaties om de politiek volledig op afstand te houden, terwijl zij soms ook zegt dat de politiek de besluiten moet nemen. Daarin schuilt in mijn ogen het spanningsveld.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik vind dit een goed punt van de heer Verhoeven. Ik begrijp zijn zorg. Onze commissie heeft daar ook naar gekeken. Allereerst merk ik op dat de politiek 20 tot 25 jaar lang heeft weggekeken. Dat hebben wij allen dus gedaan. Dit houdt de commissie altijd in het achterhoofd. Laten wij die lering trekken en dat niet meer doen. Wat er ook gebeurt met het stelsel, het parlement en de minister gaan daar binnenkort over. Laat hen niet meer wegstaren, maar de vinger aan de pols houden. Als het onder invloed van lobby's of wat dan ook niet goed gaat met de aanbevelingen van onze commissie, die de politiek hopelijk overneemt, en het zbo gaat zitten suffen of zich laat beïnvloeden, dan hoop ik dat wij hier met zijn allen weer een plenair debat hebben. Dan is het afgelopen met die jongens daar. Ten tweede merk ik op dat zodra het Centraal Fonds wordt omgebouwd tot integraal toezichthouder, mensen hun werk op veilige afstand van de dagelijkse politiek gaan doen, zij het op eindverantwoordelijkheid van de minister. Kamerleden kunnen de minister er dus op aanspreken als zij signalen krijgen dat het zbo niet onafhankelijk genoeg is of zijn oren te veel laat hangen naar de sector. Onze commissie heeft geconstateerd of op zijn minst heel sterk de indruk dat de onafhankelijke toezichtouder staat te popelen om het instrumentarium, dat hij wellicht krijgt, los te laten op de sector en om onafhankelijk werk te maken van controles. Zij krijgen dan een volwaardige plek in het nieuwe systeem van checks-and-balances dat onze

commissie voorstaat. Ik wil de vrees van de heer Verhoeven echt wegnemen. Laten we het zo met zijn allen optuigen. Dan leg ik over een jaar of twee, drie graag weer verantwoording af over de vraag of het goed gaat.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

De Algemene Rekenkamer constateert in een rapport dat er maar tien fte beschikbaar zijn geweest voor het volkshuisvestelijk toezicht, waardoor het ook volstrekt tekort is geschoten. Dit is een belangrijk element. Hoe kijkt de commissie hiertegen aan? Wordt dit probleem in de kabinetsplannen opgelost?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dat is een zeer terechte vraag. Wij hebben daar als commissie expliciet iets over gezegd, namelijk dat wij het onderzoek van onze gewaardeerde collega's van de Rekenkamer op dit punt omarmen. Wij herkennen ons erin; het ondersteunt onze eigen enquête. Met andere woorden, wij zijn het met de conclusies van de Algemene Rekenkamer eens dat tien fte verwaarloosbaar zijn. Bij de organisatie van integraal toezicht, zowel financieel als volkshuisvestelijk, moet daarvan werk worden gemaakt. Dat toezicht moet dan worden opgetuigd met alle daarvoor benodigde middelen. De volkshuisvestelijke prestaties liggen overigens bij de gemeenten.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Met andere woorden, dat is een voorwaarde om goed toezicht uit te kunnen oefenen?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dat lijkt mij zeker.

**De voorzitter:**

Ik stel voor bij de volgende blokken steeds naar de antwoorden te luisteren alvorens vragen te stellen.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

We gaan naar het geld. Uiteindelijk gaat het altijd over geld. Politiek gaat over het verdelen van geld en in de sociale huur en verhuur gaat het ook om geld. Waar gaat het om? Om beteugeling van spijlucht en meer prikkels in het borgingsstelsel. Veel Kamerleden hebben vragen gesteld over de verschillende aanbevelingen voor het borgingsstelsel. Onze commissie is verheugd dat veel Kamerleden de basisgedachte onderschrijven om meer prikkels in het borgingsstelsel te introduceren teneinde het risico van moral hazard te beperken, dus het risico dat mensen misbruik maken van de borging. In de openbare verhoren hebben de directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de directeur van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gesteld dat moral hazard in de hand wordt gewerkt indien faillissement in een stelsel op voorhand en de facto is uitgesloten. Corporatiedirecteuren en geldverstrekkers weten dan dat zij niet opdraaien voor de gevolgen van risicovol handelen. De commissie sluit zich aan bij deze gedachte.

Daarbij hoort eveneens het introduceren van een vorm van eigen risico. Door de zekerheidsstructuur van de sector kan de verstrekker van een geborgde lening er namelijk op vertrouwen dat rente en aflossing gegarandeerd zijn, via de borging van het Waarborgfonds en uiteindelijk via de achtervang van de overheid. Een faillissement zou dan echter geen effect hebben. Juist daarom stelt de commissie voor een eigen risico voor de geldverstrekker in te voeren, zodat een extra tegenkracht wordt georganiseerd die onverantwoorde investeringen en financiële debacles kan voorkomen. Dat kan bijvoorbeeld door geen borging af te geven voor het bedrag van het eigen risico.

Wat betreft niet-geborgde leningen kan een corporatie wel feitelijk failliet gaan, ook in de huidige situatie. Het kan. De commissie beveelt aan dat de faillissementsoptie altijd als een serieuze optie wordt meegewogen bij ernstige financiële problemen. De commissie verwacht overigens, zeker wanneer al haar aanbevelingen zouden worden overgenomen, dat er geen faillissementen hoeven te ontstaan, omdat men geen rare avonturen meer onderneemt. Echter, op voorhand deze optie uitsluiten, lokt verkeerd gedrag uit, moral hazard, en maakt geldverstrekkers heel erg passief. Ze krijgen dan immers toch altijd alles terug, terwijl de geldverstrekkers ook in veel andere sectoren juist een belangrijke rol moeten spelen als kritische toetsers van kredieten die zij verlenen.

Een aantal leden heeft zorgen uitgesproken over de mogelijkheid dat een corporatie daadwerkelijk failliet gaat. Wat zijn dan de gevolgen voor de huurders? Mevrouw Schouten en de heer Verhoeven hebben hiernaar gevraagd. Bij een faillissement vervallen de sociale huurwoningen, de geborgde woningen, aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dat moet het vervolgens overdragen aan een andere toegelaten instelling, een corporatie. Dit betekent dat het sociale huurwoningen blijven en dat er voor de huurders niets verandert, behalve dat de eigenaar van hun woning wisselt. De eigenaar is echter wederom een toegelaten instelling, een corporatie. Door de huurbescherming kunnen de gevolgen van een faillissement überhaupt beperkt blijven. Misschien zijn de gevolgen voor zo'n huurder van een gefailleerde coöperatie wel kleiner dan bij een omvangrijke sanering, zoals we die nu zien bij Vestia of Woningstichting Geertruidenberg.

De commissie heeft vastgesteld dat de zogenoemde sectorbanken, de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB Bank), erg veel marktmacht hebben in deze sector. Uit het oogpunt van checks-and-balances, om een gelijk speelveld met andere geldverstrekkers te creëren en om de afhankelijkheid van de sector van die twee specifieke banken te verkleinen, beveelt de commissie aan actief te onderzoeken of ook andere financieringsmogelijkheden voor de corporatiesector in de toekomst mogelijk zijn. De huidige directeur van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de heer Wilders, gaf in zijn openbare verhoor aan op dit punt besparingsmogelijkheden voor de financiering van de sector te zien. Gedacht kan worden aan andere banken, maar vooral ook aan Nederlandse institutionele beleggers die behoefte hebben aan langjarige, vaste rendementen. Ook het recente initiatief voor het verstrekken van leningen door de Europese Investeringsbank (EIB) aan de Nederlandse woningcorporaties vormt een voorbeeld van dit streven tot het verbreden van de mogelijkheden voor de financiering van de sector.

De commissie is van oordeel dat de verdeling van verantwoordelijkheden tussen de minister, het Centraal Fonds en het Waarborgfonds, ofwel beleid, toezicht en borging, in de praktijk onvoldoende helder is afgebakend, en bij verschillende, door de commissie onderzochte casussen een adequate aanpak van problemen in de weg heeft gestaan. De commissie beveelt een vereenvoudiging van het borgingsstelsel aan, evenals een herverdeling van de verantwoordelijkheden bij sanering. Met het pakket aanbevelingen dat de commissie nu doet, verwacht zij dat dit type saneringen als gevolg van mismanagement in de toekomst niet of veel beperkter nodig zal zijn. De heer Monasch had daar ook al een vraag over. Als er niettemin toch saneringen dreigen, dan dient naar het oordeel van de commissie de minister zijn verantwoordelijkheid voor de oplossing en voor adequate informatievoorziening aan de Tweede Kamer waar te kunnen maken. Signalering van problemen is primair aan de woonautoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Oplossing van de problemen en het besluit tot saneren dienen daarentegen een expliciete verantwoordelijkheid van de minister te zijn. De commissie ziet geen strijdigheid met de aanbeveling het toezicht op het Waarborgfonds tevens onder te brengen bij de minister.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft als doel te bevorderen dat toegelaten instellingen geld kunnen lenen tegen zo laag mogelijke kosten en natuurlijk dat de kredietverstrekkers hun geld terugkrijgen. Het belang van de achtervangers, het Rijk en gemeenten — die hangen daarboven met hun eigen garantie — maakt geen deel uit van de doelstelling van het WSW. In overeenkomsten van het Rijk en de Vereniging Nederlandse Gemeenten met het Waarborgfonds is een aantal afspraken vastgelegd, maar de commissie constateert dat de achtervangers, Rijk en gemeenten, zich in deze relatie niet zo heel actief opstellen. De commissie acht het van belang dat de minister actiever en intensiever gebruikmaakt van zijn mogelijkheden als achtervanger om zich met het borgingsbeleid van het WSW te bemoeien.

Om het publieke belang een sterkere positie te geven stelt de commissie daarnaast voor het toezicht op de privaatrechtelijke organisatie die het WSW is bij de minister onder te brengen. Op die manier wordt het publieke belang beter bediend dan wanneer het toezicht door de Nederlandsche Bank of een zbo zoals de woonautoriteit wordt uitgevoerd. Dat is een antwoord op de vragen van de heer Verhoeven. Het heeft overigens ook geen effecten op het zogenaamde EMU-saldo, waarnaar de heer Monasch vroeg. Dat hebben wij in ons onderzoek al eerder vastgesteld.

De commissie is van opvatting dat het pakket aan aanbevelingen dat de commissie voorstelt de financiële risico's voor het Rijk beperkt. De heer Van der Linde had hier een aantal vragen over. Het splitsen van de garantie tussen gemeenten en Rijk zoals hij voorstelt, vindt de commissie niet gewenst en ook nodeloos complex. Overigens heeft de sector tot op heden nog nooit een beroep gedaan op de borgstelling van de overheid, zo heeft onze commissie geconstateerd.

De heer Knops vroeg naar mogelijke effecten op de rating van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onze commissie verwacht geen grote effecten, maar ik zeg er eerlijk bij dat wij dat niet met zekerheid kunnen vaststellen. Het WSW heeft op dit moment een zeer hoge rating, triple A, die met name gebaseerd is op het feit dat Rijk en gemeenten

uiteindelijk als achtervangers zullen optreden. Aan die situatie verandert in ons voorstel niks. Daarnaast mag in het algemeen ook verondersteld worden dat sterker toezicht risico's verkleint en daarmee het vertrouwen van de markt uiteindelijk verhoogt. Die grote effecten op de rating van het WSW verwachten wij dus niet.

De heren Knops en Monasch hadden vragen over de wijziging van het beleid van het Waarborgfonds bij het verlenen van een borgstelling. In 2007 is men overgegaan van projectfinanciering, waarbij per project een borging werd verstrekt, naar bedrijfsfinanciering, waarbij steeds voor maximaal drie jaar borgingsruimte beschikbaar wordt gesteld op basis van zogenaamde verwachte kasstromen. Deze beleidswijziging heeft plaatsgevonden in afstemming met de achtervangers, de minister en de VNG namens de gemeenten. De controle op de besteding van de geborgde leningen moest achteraf plaatsvinden, maar in de praktijk bleef die bestedingscontrole helaas grotendeels achterwege. Bij Vestia en bij Woningstichting Geertruidenberg (WSG) heeft dit geleid tot het gebruik van door het WSW geborgde financiering voor niet-toegestane investeringen, respectievelijk een onverantwoord grote leningenportefeuille. Onze commissie beveelt aan dat het WSW actief toezicht houdt op de feitelijke besteding van geborgde leningen. Hier ligt een taak voor de hoeder van de borg — het WSW — om te controleren of geborgd geld ook daaraan wordt besteed waarvoor het is verstrekt. Dat geldt ook voor de toezichhouder. De commissie is van mening dat bedrijfsfinanciering onder deze voorwaarden een geschikte methode is.

De heer Knops heeft naar de waarderingsgrondslagen gevraagd: als voor de coöperaties een uniforme grondslag — volgens ons marktwaarde in verhuurde staat — gaat gelden, zou het Waarborgfonds Sociale Woningbouw die grondslag dan niet ook moeten gaan gebruiken? Dat is natuurlijk een zeer terechte vraag van de heer Knops. Het WSW gebruikt nu de WOZ-waarde, mede omdat die uniform en vrij eenvoudig beschikbaar is. Als op termijn de marktwaarde in verhuurde staat uniform is en eenvoudig beschikbaar wordt, ligt het inderdaad voor de hand dat het Waarborgfonds deze grondslag ook gaat gebruiken. Die sluit immers beter aan bij de reële waarde van huurwoningen dan de WOZ-waarde, die eigenlijk impliceert dat woningen leeg beschikbaar zijn.

De heer Monasch vroeg naar de vennootschapsbelastingplicht voor de sector wanneer de sector helemaal teruggaat naar de kerntaak, dus alleen DAEB. In dat geval vervalt de discussie met de Europese Commissie over staatssteun en vervalt ook de noodzaak in Nederland voor een Vpb-plicht voor DAEB-coöperaties. Onze commissie merkt overigens nog op dat door de inzet van fiscale instrumenten, zoals de herbestedingsreserve en het benutten van de verhuurderheffing als aftrekpost, de Vpb-opbrengst de komende jaren verwaarloosbaar zal blijven. Dat is bevestigd door verschillende experts. De discussie over de Vpb-plicht zal natuurlijk gevoerd moeten worden in de Vaste commissie voor Financiën.

De heer **Knops** (CDA):

De heer Van Vliet zit ook in die commissie en kan er dus in een andere rol iets over zeggen. Ik wil echter nog even terugkomen op de projectfinanciering en de bedrijfsfinanciering. Hoor ik het nu goed dat de heer Van Vliet niet pleit

voor het teruggaan naar alleen projectfinanciering en bedrijfsfinanciering onder voorwaarden een goed middel blijft vinden?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Dit is uitgebreid in ons onderzoek aan de orde geweest en we hebben dat uitgebreid met de heer Wilders van het WSW besproken. Het lijkt logisch om te zeggen dat het wat overzichtelijker is om tot 2017 projectfinanciering te hebben, omdat je beter kunt sturen en controleren. Als echter bij het WSW inmiddels ook een cultuuromslag heeft plaatsgevonden en daar allerlei structuren en mensen in beeld zijn gebracht om echt werk te maken van zijn taak, kunnen we blijven aansluiten bij de praktijk van de balansfinanciering en de tijdelijke bedrijfsfinanciering, maar dan wel met een uniforme waardering van dat veel reëlere begrip dat samenhangt met de waarde van het vastgoed, namelijk de marktwaarde in verhuurde staat.

De heer **Knops** (CDA):

Dat is helder. Ik heb nog een vraag over de risico-opslag en de gevolgen daarvan voor de huren. We hebben al eerder gesproken over de verhuurdersheffing. Ik heb de commissie uitgedaagd om daar ook iets over te zeggen en misschien komt dat nog, maar ook de risico-opslag slaat toch weer terug op de sector. Wat is naar de verwachting van de commissie de impact daarvan?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik begrijp die vraag en het is goed dat de heer Knops die stelt. De rol van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in de afgelopen twintig jaar is onze commissie echt opgevallen. Die was niet best. Dat zeg ik ook hier weer. Men is nu bezig met allerlei verbeteringen. Soit, maar als je dat allemaal in ogenschouw neemt en in ogenschouw neemt dat het aantoonbaar heeft bijgedragen tot het van de rails schieten van bepaalde grote coöperaties met belachelijke gevolgen voor heel veel huurders, moet je aanbevelingen doen om dat soort incidenten veel kleiner te maken. Als je iets aan de borging doet, een eigen risico voor die banken introduceert en de perverse prikkels er uithaalt — dat is wat onze commissie wil — dan geef je het krachtige signaal dat ook daar het risico op incidenten wordt verkleind, omdat er dan geen moral hazard meer zal optreden. Bepaalde effecten hebben wij niet in een onderzoek zitten en daar kan ik getalsmatig dan ook niets zinnigs over zeggen. Wat ik er wel over kan zeggen, is dat als je onze aanbevelingen in onderlinge samenhang bekijkt en ze overneemt en je dit met die borging doet, dat dan betekent: corporaties terug naar de kerntaak, geen zonnekoningen meer, sterk toezicht en volgen waar de centen voor benut worden. Als we dat allemaal bij elkaar optellen, zou het goed moeten gaan in de toekomst. Als banken dat zien en er blijft een WSW met een triple A-rating, want dat blijft de achtervang van Rijk en gemeenten, dan is onze verwachting dat op termijn de kosten juist omlaag zouden moeten gaan. Maar specifiek onderzoek naar wat dit betekent voor rentepercentages heb ik niet gedaan. Dat geef ik eerlijk toe.

De heer **Monasch** (PvdA):

Stel nou — dat zou zomaar kunnen in een huis met zo veel partijen — dat veel van uw aanbevelingen worden overge-

nomen, maar nu net niet die 5% externe financiering, handhaaft u dan nog steeds uw aanbeveling dat het WSW door moet blijven gaan met die balansfinanciering? Of zegt u dan: als die externe prikkel, een bouwsteen in onze aanbeveling, eruit wordt gehaald, dan adviseer ik om terug te gaan naar projectfinanciering?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Als we met zijn allen besluiten dat er een uniforme waarderingsgrondslag komt en dat dat de marktwaarde in verhuurde staat is, en als je precies weet wat er op de balans van de corporaties staat en als de onafhankelijke integrale woonautoriteit dezelfde grondslagen gaat hanteren en als dat mooi op elkaar aansluit — we hebben geconstateerd dat dat tot nu toe niet zo was; het WSW "toetste" op liquiditeit en het Centraal Fonds Volkshuisvesting op solvabiliteit — als er dus één uniforme waarderingsgrondslag is, dan zou ik zeggen: oké, dat kun je dan los zien van het resterende pakket aan aanbevelingen. We zeggen dan wel: haal de perverse prikkel eruit, realiseer een eigen risico voor banken en bezie dat uiteindelijk ook in relatie tot een mogelijk faillissement. Dan wordt het stelsel robuust en zullen de financieringslasten uiteindelijk niet stijgen maar dalen, omdat er veel minder kans is op dingen die misgaan.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dan is mijn vervolgvraag de volgende. U sprak in uw beantwoording over een veel actievere rol voor het WSW en over actief toezicht. Vervolgens zei u in een bijzin: samen met de toezichthouder. We weten allemaal dat er meer toezicht moet komen, maar we hebben ook vaak gewaar-schuwd voor de kerstboom van toezicht. Moet er een informatieprotocol zijn? Moet men dezelfde informatie aanleveren? Wordt er dubbel werk geleverd? Hoe moet ik dat zien, aan de ene kant dat toezicht van uw woonautoriteit en aan de andere kant het WSW die allebei naar hetzelfde gaan zitten kijken?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ik begrijp de mogelijke verwarring. Ik had het natuurlijk over het toezicht op het WSW zelf. Het WSW moet nu zijn taken oppakken. Daarvoor hebben we een samenhangend pakket met goede aanbevelingen. Het WSW was echter altijd een sectorinstituut en trok altijd heel erg de jas van de sector aan. Binnen het WSW gebeurden een heleboel dingen die uiteindelijk niet goed uitpakten. Wij stellen nu voor om de minister toezicht te laten houden op het WSW. Doet het WSW het goed, dan zal de minister dat ook kunnen constateren.

De **voorzitter**:

Het volgende blok.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Voorzitter. Het gaat de goede kant op, want ik ben toegekomen aan blok zeven met antwoorden op de vragen die de collega's in de Kamer hebben gesteld over of naar aanleiding van Vestia en de casussen die onze commissie heeft onderzocht. Ik begin met Vestia en dan ga ik achtereenvolgens in op de omvang van de schade, het goedkeuren van het verbeterplan van Vestia, de rol van de banken en het

informereren van de Kamer door de minister. Ik eindig dan met de vragen die gesteld zijn over onder meer de casussen Rochdale, Woonbron en Geertruidenberg.

Mevrouw Karabulut heeft een aantal vragen gesteld over de totale schade bij Vestia. Zoals de commissie in haar rapport heeft aangegeven, komt zij tot de conclusie dat de totale schade bij Vestia minimaal 2,7 miljard euro bedraagt. Ik duizel daar nog steeds van. Op 19 juni 2012 heeft minister Spies de Kamer geïnformeerd over het afkopen van de derivatenportefeuille bij Vestia en over het bedrag van 2 miljard euro dat daarmee gemoeid is. De meerkosten van afgerond 700 miljoen euro zijn harde kosten, die ook door Vestia in haar jaarrekening zijn gekwantificeerd. Ze zijn vooral het gevolg van de zogenaamde doorzakoperatie van februari 2012. Die is uitgevoerd net voorafgaand aan de grote afkoopdeal met de derivatenbanken. Toen is ook al een deel van de derivatenportefeuille voor een bedrag van 1,7 miljard doorgezakt in een lening. Zo'n operatie kent kosten en leidt in totaal, over de hele looptijd, tot 632 miljoen euro aan meer rente die moet worden betaald, en tot 49 miljoen euro aan wat "overige afkoopkosten" heet. Bij elkaar is dat die slordige 700 miljoen. De saneringsbijdrage die de overige corporaties betalen, is een bedrag van 700 miljoen. Het sommetje is dan dat Vestia zelf die overige 2 miljard moet dragen. Lees: de huurders van Vestia. Hoewel het Centraal Fonds een inschatting van de kosten van de doorzak in maart 2013 aan de minister meldde, is de Kamer op dat ogenblik niet over de extra kosten bij de redding van Vestia geïnformeerd.

De vragen van mevrouw Karabulut over het goedkeuren van het verbeterplan van Vestia door het Centraal Fonds en over de noodzaak tot een eventuele tweede saneringsronde zouden aan de regering gesteld moeten worden, zoals zij zelf ook aangeeft. De commissie kan wel een beeld geven aan de hand van de feiten die we hebben gezien. Op 21 augustus 2014 heeft de minister de Tweede Kamer over een eventuele aanvullende sanering en de bedragen geïnformeerd. Dat document is Kamerstuk 29453, nr. 351. In de door de minister bijgevoegde brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting staat dat een tweede saneringsbijdrage in 2021 mogelijk niet nodig is bij een rentestand van 4%. Maar in het scenario van een rentestand van 3% zou wellicht een extra saneringsbijdrage van nog eens 686 miljoen euro nodig zijn. Dat hangt samen met de afgerond 700 miljoen die ik daarnet noemde.

Door de afwikkeling van de derivatenportefeuille heeft Vestia veel langlopende leningen moeten aangaan. De ontwikkeling van de rente is erg bepalend voor de uiteindelijke kosten die gemaakt moeten worden. Het vervroegd aflossen van leningen door de verkoop van 30.000 woningen biedt helaas geen oplossing. Als je dat geld gebruikt voor het vervroegd aflossen van leningen is er sprake van boeterente; die zit er ook nog eens in. Als Vestia versneld aflost, zal die boeterente aan de schuldeisers betaald moeten worden. Met dat fenomeen lijkt bij het afkopen van de derivatencontracten in juni 2012 weinig rekening gehouden te zijn, want alles werd omgezet in leningen. Als je met het herstelplan veel woningen verkoopt en je de leningen vervolgens wilt aflossen, blijkt er dus nog een boeterente van toepassing te zijn. Andere rentescenario's dan die ik net schetste, zijn niet gegeven door het Centraal Fonds. Zij zijn ook niet bekend bij de enquêtecommissie. Verondersteld mag worden dat de kosten in de toekomst verder zullen oplopen bij een verdere rentedaling. We hebben het al

eerder gezegd: Vestia is dus niet uit de financiële problemen.

De heer Monasch stelde vragen over het nog steeds bestaan van clausules in de derivatenovereenkomsten, die het toezicht door de minister onmogelijk maken. In nieuwe contracten zijn deze clausules sowieso niet meer toegestaan, maar in bestaande contracten zitten zij inderdaad nog steeds. Die bepalingen kunnen door de overheid, door ons, niet zomaar nietig worden verklaard. Dat gaat niet. Die banken zouden die bepalingen wel eenzijdig kunnen schrappen. De Kamer en de minister kunnen dus wel een moreel appel op die banken doen. Banken geven immers hoog op van maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo). Dat banken dit type bepalingen willens en wetens in hun contracten hebben opgenomen en nog steeds handhaven in die resterende contracten, is ook voor de commissie, zo zeg ik eerlijk, een onbevredigende situatie.

In Het Financieele Dagblad van 20 november was hoogleraar Marcel Pheijffer aan het woord. Hij zegt het volgende over wat onze commissie ten aanzien van banken heeft geconstateerd: "De commissie spreekt stevige taal en kwalificeert het handelen van de derivatenbanken als 'immoreel', 'verwerpelijk', 'onacceptabel', 'kwalijk' en 'afkeuringswaardig', om vervolgens de banken op te roepen tot kritische zelfreflectie. Ik verwacht daar — door schade en schande wijs geworden — niet veel van. Ik verwacht meer van een versteviging van controlestructuren door een tegenkracht te vormen tegen de commerciële belangen binnen de financiële sector. Er dient balans te zijn tussen 'dealmakers' en 'dealbreakers'. De eersten willen geld verdienen, de laatsten bewaken de zorgplicht van financiële instellingen (interne en externe controle) en het maatschappelijk belang (externe toezichthouders)".

Er zijn veel vragen gesteld over banken. Zojuist heb ik iets voorgelezen uit Het Financieele Dagblad. Wat daar staat, klopt natuurlijk. Diverse vragenstellers — mevrouw Karabulut, de heren Verhoeven, Knops en Bisschop — hebben allemaal los van de clausules aandacht gevraagd voor de rol van de banken. Enkele leden waren van oordeel dat de rol van de banken onderbelicht is in het rapport van de commissie. Dat is in de ogen van de commissie dus niet terecht. Zij heeft de rol van de banken in de Vestia-casus sterk veroordeeld en daar ook scherpe bewoordingen voor gebruikt. Enkele daarvan heb ik net opgesomd: "immoreel" en "verwerpelijk". Het feit dat de toezichtbeperkende bepalingen nog steeds in sommige van die contracten staan, is naar het oordeel van de commissie onacceptabel. Dat zijn echt heel stevige kwalificaties.

Daarnaast heeft onze commissie geconstateerd dat de wijzen van opereren van de banken bij de opbouw van de portefeuille van Vestia wel sterk uiteenlopen. ING waarschuwt Vestia bijvoorbeeld tijdig en zegt, als hij geen gehoor krijgt van de heer Staal, de kredietrelatie met klant Vestia op. Aan de andere kant hebben met name Deutsche Bank en ABN AMRO grote portefeuilles met deels gestructureerde producten en maken ook andere buitenlandse banken optimaal gebruik van de zekerheidsstructuur van de sector. Iedereen kan in het rapport lezen wat het oordeel is van de commissie over de handelswijze van deze twee banken. Deutsche Bank heeft zich pünktlich verzekerd van schriftelijke bewijzen die zijn handelen juridisch moesten rechtvaardigen, en ABN AMRO heeft bij de aanpak van de

problemen powerplay gespeeld. De bestuursvoorzitter van ABN AMRO neemt tot twee keer toe persoonlijk contact op met minister Spies en de nieuwe interim-bestuurders van Vestia, nadat Staal is vertrokken. Zij worden persoonlijk aansprakelijk gesteld door ABN AMRO, nadat zij in het belang van Vestia en ook volgens de regels van het deelnemersreglement van het WSW een hypotheek hadden laten vestigen door het WSW. Onze commissie heeft het ook als "niet chic" beoordeelt dat je als bank de twee interim-bestuurders persoonlijk aansprakelijk stelt wanneer ze handelen in het belang van hun corporatie.

Al met al hebben banken gebruikgemaakt van de mogelijkheden die er waren. De regelgeving was niet op orde. Het WSW gaf die banken te veel comfort, het toezicht was onder de maat en het vertrouwen in zelfregulering erg groot. Dit alles gebeurde binnen een omgeving met heel veel vermogen. Er ging heel veel geld om. De commissie heeft een aantal aanbevelingen geformuleerd om een debacle zoals bij Vestia in de toekomst te voorkomen. Deze aanbevelingen gaan bijvoorbeeld over de zorgplicht van de banken ten opzichte van niet-professionele beleggers, zoals woningcorporaties. Indien regels omtrent de zorgplicht niet aan die banken opgelegd kunnen worden, moet dit via de corporaties gebeuren. Die moeten, wat ons betreft, eerst om een verklaring van de bank vragen waarin staat dat de desbetreffende bank hen beschouwt als niet-professionele beleggers. Pas dan mogen zij financiële overeenkomsten aangaan met die bank. Let wel, deze regel zou niet enkel moeten gelden voor derivatenovereenkomsten, maar voor alle producten waarvan de feitelijke risico's niet goed te overzien zijn. In het openbaar verhoor waarschuwde de directeur van het Centraal Fonds, mevrouw Braal, al dat er sprake zou zijn van sale-and-lease-back-constructies, wat voor corporaties en banken ingewikkelde financiële producten zijn.

**De voorzitter:**

Mevrouw Karabulut, wij zouden interrupties na het blokje doen.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik ben bijna klaar, voorzitter.

**De voorzitter:**

Ik vraag dan wel even aan de voorzitter van de commissie hoe lang het nog duurt.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Het is een flink blok, maar ik ben bijna klaar met de specifieke opmerkingen over de banken.

**De voorzitter:**

Als u uw opmerkingen over de banken afmaakt, kunnen daarna vragen worden gesteld.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Het verhalen van de schade op de banken beoordeelt de commissie helaas als een lastig traject. Corporaties moeten er natuurlijk alles aan doen om de schade te verhalen, maar

de commissie voorziet dat dit een langdurig traject zal zijn met een onzekere uitkomst. Corporaties zullen moeten opboksen tegen batterijen aan juristen van de banken. Dat worden lange en kostbare trajecten, vaak volgens Engels recht, aangezien veel contracten zijn afgesloten op basis van Engels recht. De commissievoorzitter legt de focus om die reden liever op het voorkomen van nieuwe problemen. Vervolging van de banken en verhalen van de schade was uiteindelijk ook niet de opdracht van de commissie. Wij hebben daar wel een mening over — graag, probeer dat — maar het was niet onze opdracht om daar concreet werk van te maken.

De commissie is het eens met de heer Knops dat er daarnaast, ook bij de banken, een cultuuromslag moet plaatsvinden. De implicaties van deze constatering gaan veel verder dan de corporatiesector. Ook de vorige parlementaire enquête, die van de commissie-De Wit over het financieel stelsel, heeft hier al ruim aandacht voor gevraagd. Dat zal u als muziek in de oren klinken, voorzitter.

De heer Monasch en mevrouw Karabulut stelden vragen over het niet vervolgen van ABN AMRO door het Openbaar Ministerie. De aangifte door CFV en Vestia bij het OM zou betrekking hebben op de door ABN AMRO van Fortis overgenomen derivatenportefeuille. De commissie heeft na het verschijnen van haar eindrapport kennisgenomen van het besluit van het OM en van het feit dat de Autoriteit Financiële Markten een verhoogde boete van 3 miljoen euro heeft opgelegd aan ABN AMRO. Het onderzoek naar de kennis van fraude bij ABN AMRO en het geven van een eventueel vervolg hieraan is dus een zaak van het OM. De commissie ziet deze gang van zaken overigens wel als een extra onderstreping van de aanbevelingen die zij doet over de opsporingsketen.

De commissie beveelt aan om de doorlichting van de sector op integriteitsaspecten, die een aantal jaren geleden is uitgevoerd, te herhalen en daarbij tevens de effectiviteit van de opsporingsketen te evalueren. Daarnaast beveelt onze commissie aan dat er meer prioriteit gegeven moet worden aan opsporing van fraude in de sector. Een steviger aanpak, waarbij het vervolgen van fraudeurs in de corporatiesector geïntensiveerd wordt. Indien banken betrokken zijn, zou het laatste ook moeten gelden voor onderzoek naar die betrokkenheid. Overigens heeft de commissie in dit dossier kennisgenomen van alle relevante feiten. Zo is de interne audit bij ABN AMRO aan de orde geweest. In het openbaar verhoor dat wij hielden met de heer Van der Zouw van ABN AMRO verklaarde deze dat ABN AMRO geen zaken heeft gedaan met de intermediair, de heer Greeven, en derhalve ook geen fees heeft betaald. Het laatste is ook niet gebleken uit andere bij de commissie bekende informatie. Aangezien de commissie van mening is dat zij hiermee een voldoende beeld had van de gedragingen van die bank, is dat interne auditrapport niet gevorderd.

Tot zover wat ik over de banken wilde zeggen. Hierna ga ik naar minister Donner.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Hier valt van alles over te zeggen. Op Vestia en de verkoop van woningen zal ik in mijn tweede termijn terugkomen. Ik constateer met de heer Van Vliet dat we wel heel weinig in handen hebben. De conclusie is gerechtvaardigd dat de

grens van de zorgplicht is overschreden en dat banken zich hebben verrijkt door giftige producten te verkopen. De heer Van Vliet constateert dat daar weinig of te weinig werk van wordt gemaakt. Ik hoor de heer Van Vliet ook zeggen: aan die producten moet je strikte voorwaarden verbinden, en alleen dan mogen corporaties daar nog iets mee doen. Maar moeten we hier niet gewoon stellen, gezien de casus Vestia en gezien de gevolgen voor de maatschappij en de huurders, dat in de sociale woningbouw niet meer mag worden gewerkt met dit soort giftige financiële producten, waarvan de effecten niet zijn te overzien?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dat is een goede vraag. Heel concreet zeg ik daarop het volgende. Onze commissie is zich ervan bewust dat minister Dijsselbloem van Financiën een nieuwe richtlijn heeft uitgevaardigd over derivatengebruik in het publieke en semipublieke domein. Het is zo goed als dichtgetimmerd. De commissie heeft haar vrouwen uitgesproken in deze richtlijn van minister Dijsselbloem. Het is in die zin dichtgetimmerd dat speculatieve rommel — ik zeg het nog maar een keer zo — gewoon niet meer is toegestaan. In ons onderzoek hebben we ook gevraagd hoeveel van die contracten er nog worden gesloten. Ik heb begrepen dat het is stilgevallen. Dat voldoet eigenlijk aan wat mevrouw Karabulut bedoelt.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Als dat betekent dat het in de praktijk inderdaad verboden is om nog met dit type producten te werken, dan voldoet dat.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dank.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ik kom nog even terug op ABN AMRO en het interne auditrapport. Heeft de commissie dat rapport nooit ingezien? Is het nooit opgevraagd? Maakt het de commissie nog steeds niet nieuwsgierig? Bestaat het nog? Sommigen zeggen dat het e-mailverkeer erna vernietigd zou zijn. Is dat rapport nog aanwezig?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik moet daar namens onze commissie een eerlijk antwoord op geven. We hebben dat rapport niet gevorderd. We hadden alle informatie die we nodig hadden om de rol van die bank te kunnen duiden. Überhaupt hadden we alle informatie om ons rapport te kunnen schrijven. We hebben het rapport dus niet gevorderd. Dat betekent ook, zo zeg ik er eerlijk bij, dat we dus niet weten wat er in dat rapport staat.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ziet de voorzitter van de commissie mogelijkheden om dat rapport alsnog te vorderen?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dat is een interessante vraag. We hebben er aandacht aan besteed in het verhoor van de heer Van der Zouw van ABN



AMRO. Het is dus ter sprake gekomen. Zolang een enquêtecommissie de enquêtestatus heeft, heeft ze de daarbij behorende bevoegdheden. Ik zeg er nog wel het volgende bij. Ons rapport, Ver van huis, ligt heel dicht bij ons. Het is namelijk klaar. Dus als de enquêtecommissie nieuwe vorderingen de deur uit zou doen, krijg je een bijzondere situatie. Dan zouden we wellicht een verlenging van de enquêtecommissie zien. Ik kan daar altijd met u over van gedachten wisselen. Formeel kan het, zeg ik eerlijk, maar in de praktijk zie ik het nog niet zo snel gebeuren. Ons rapport is af en we weten alles wat we met de Kamer willen delen.

**De voorzitter:**

Anders komt u er in tweede termijn nog op terug.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Nog een kleine opmerking, voorzitter. Ik wil wel nog het volgende benadrukken. Andere actoren, zoals de minister of, in dit specifieke geval, het Openbaar Ministerie dan wel het zbo AFM, hebben allemaal een rol. Ik ben blij dat met ons onderzoek dingen zijn omgewoeld, dat nu toch achter bepaalde dingen aangezet wordt: mensen maken er werk van en laten ook zien — de pers maakt daar dan melding van — dat die zaken worden opgepakt. Als enquêtecommissie hebben we bepaalde bevoegdheden gehad, maar nu het vervolgtraject daar is en anderen de draad oppakken — gelukkig! — laat dezen dan hún bevoegdheden gebruiken.

**De heer Verhoeven (D66):**

De tijdelijke commissie Huizenprijzen beet zich stuk op hetzelfde punt als de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties zich nu stuk lijkt te bijten, namelijk de zorgplicht van banken. De commissie zegt: verhalen wordt lastig en voorkomen moet gebeuren via een sterkere zorgplicht of via de positie van de niet-professionele belegger. Veel meer dan dat hoor ik echter niet. Heeft de commissie concrete ideeën voor een eventueel vervolgtraject? Want dit is iets wat niet echt in de novelle naar voren zal komen. Het blijft zo misschien een beetje liggen.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik ben het 1.000% met de heer Verhoeven eens dat we eigenlijk het onderste uit de kan moeten halen om te bekijken of we de banken niet heel scherp op hun verantwoordelijkheid moeten gaan wijzen. Dit is wat eigenlijk zorgplicht in de maatschappij is. De banken hebben het maatschappelijk verantwoord ondernemen hoog in het vaandel staan en wij krijgen iedere keer die mooie verhalen via de bankenvereniging. Laten zij daar dan ook werk van maken en laten wij als politici de vinger aan de pols houden en die banken op hun verantwoordelijkheden blijven aanspreken. Ik ben geneigd te zeggen dat de vraag beantwoorden hoe het zit met die zorgplicht, zal moeten gebeuren in debatten met de minister van Financiën of eventueel in een gesprek met DNB. Wij weten met ons allen dat er zorgplicht is en dat er regels voor zijn. Wij moeten ons de vraag stellen hoe wij kunnen regelen dat niet-professionele beleggers beschermd worden en dat banken hun verantwoordelijkheid nemen volgens het zogenaamde maatschappelijk verantwoord ondernemen, en niet meer, blind, speculatieve producten kunnen aanbieden aan clubs die eigenlijk niet kunnen

doorgronden waar zij mee bezig zijn. Dit laatste is hier wel gebeurd. De banken wisten dat en hebben het toch gedaan. Wij veroordelen dat zeer scherp. Laten wij met z'n allen de vinger aan de pols houden en erop letten dat zij dat niet meer doen. Ik kan helaas niet precies zeggen hoe, want ik heb ze niet in een mandje zitten, maar ik wil er wel aan bijdragen door hierover met minister Dijsselbloem in debat te gaan.

**De heer Verhoeven (D66):**

Dat ben ik met de heer Van Vliet eens, en misschien is het wel een debat voor de Vaste commissie voor Financiën. Ik constateer dat er in twee jaar tijd twee rapporten over de woningmarkt zijn verschenen, beide van een commissie van de Kamer die twee keer op hetzelfde punt stuitte. Een groot deel van wat de commissie die hier zit, heeft opgeschreven, zal behandeld worden in de novelle. Dit punt echter niet. Voor de tweede termijn beraad ik mij op een voorstel om te komen tot een vervolgdiscussie over dit punt vanuit de woningmarktinvallshoek. Ik ga hier eerst even op kauwen, dus u hebt voorlopig even geen last van mij.

**De voorzitter:**

Goed. Ik stel voor dat de heer Van Vliet dit blok nu gewoon afmaakt en dan eventuele vragen beantwoordt.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Dat is goed. De heer Fritsma en mevrouw Karabulut stellen vragen over de wijze waarop voormalig minister Donner de Kamer heeft geïnformeerd over de problemen bij Vestia en wat hiervan de mogelijke consequenties zijn. De commissie heeft de feiten op een rij gezet. De afwegingen die de heer Donner heeft gemaakt, hebben wij ook bekeken. De commissie concludeert dat het op gespannen voet staat met de actieve informatieplicht die de minister ten opzichte van de Kamer heeft, voor zover hij de Kamer niet informeerde. De feiten en overwegingen van de minister, zoals zij in het openbaar verhoor aan de orde zijn gekomen, hoef ik niet te herhalen. De Kamer heeft de conclusie van de commissie kunnen lezen. Ze zijn overigens ook al aan bod gekomen in de antwoorden op de schriftelijke vragen. Het politieke oordeel over de wijze van handelen van deze voormalige minister ligt niet bij de enquêtecommissie, maar bij de Kamer.

Voormalig minister Donner heeft verklaard dat hij de ministerraad op 2 december mondeling heeft ingelicht. De overige leden van het kabinet werden derhalve pas op die datum op de hoogte gesteld. De opvolger van minister Donner, minister Spies, krijgt tijdens de eerstvolgende ministerraad, op 23 december 2011, van het kabinet het mandaat om te handelen en het advies om de Kamer vertrouwelijk te gaan informeren. Minister Spies besluit om nog diezelfde avond de Kamer, mondeling, vertrouwelijk te informeren. De enquêtecommissie heeft geen aanleiding gezien om de rol van de minister-president op dit punt te onderzoeken. De commissie constateert dat minister Spies van de Tweede Kamer veel vertrouwen kreeg en een groot mandaat om de problemen bij Vestia op te lossen. De Tweede Kamer geeft hierbij aan minister Spies achteraf te zullen beoordelen. Dit betreft ook het oordeel over het gekozen scenario, de afwikkeling van het probleem dossier Vestia. De commissie stelt vast dat het laatste, het achteraf

beoordelen van het handelen van de minister, echter nauwelijks heeft plaatsgevonden. Ook dit debat gaat over de toekomst; dat begrijp ik ook. In mijn inleiding heb ik het belang van een afzonderlijk debat over de rol van ministers en de Kamer al genoemd. Dat pleidooi herhaal ik hier dus.

De heer Van der Linde vraagt zich af of het aanmerken van woningcorporaties als organisaties van openbaar belang (OOB's) niet zal leiden tot hoge kosten voor kleine corporaties. De minister maakte in reactie op de vragen van de heer Van der Linde dezelfde overweging. Hij geeft aan dat bij de uitwerking de proportionaliteit van die maatregel moet worden gewogen. Het is zeker belangrijk om de proportionaliteit te wegen, maar dat heeft de commissie ook gedaan. Ik wijs erop dat alle woningcorporaties ongeacht hun omvang al controleplichtig zijn. Daar komen dus al verplicht registeraccountants over de vloer om de jaarrekening door te vlooiën en een stempel te zetten bij de samenstelling en de grootte van het vermogen dat blijkt uit het jaarverslag. Als daar dus een OOB-status bovenop komt, is dat zeer te overzien, want een OOB-status wil zeggen: versterkt toezicht door de AFM en een accountant die geen dubbele pet op mag hebben en om de tien jaar moet rouleren. De commissie oordeelt dat de voordelen, dus meer waarborgen in de vorm van strengere eisen aan de onafhankelijkheid van de accountant en het scheiden van controle- en adviesdiensten, essentieel zijn. Eventueel hogere kosten voor zeer kleine corporaties spelen dus altijd een rol, niet alleen bij de opdracht aan een accountant, en voor een zeer kleine corporatie met bijvoorbeeld 300 woningen zijn ook de kosten van een automatiseringssysteem vanzelf hoger, door de zeer beperkte schaalomvang. De werkelijk hogere kosten zitten met name in de extra activiteiten. Indien er geen extra activiteiten zijn in de vorm van risicovolle activiteiten, zullen die extra kosten naar de mening van onze commissie ook beperkt zijn.

De commissie kiest dus voor de kwaliteit van de accountantscontrole en de waarborgen die de kwalificatie als OOB biedt, onder meer door extra aandacht van de Autoriteit Financiële Markten. Deze kwaliteit is van een nog groter belang omdat de commissie ervoor kiest om de managementletter van de accountant een centrale plaats te geven in het interne en externe toezicht. De aanbeveling over de kwalificatie als OOB vormt dan ook een voorbeeld van de samenhang in de aanbevelingen van onze commissie. In de toekomst moeten de raad van commissarissen en de toezichthouders wel kunnen vertrouwen op het oordeel van de accountant. Ik wil daar heel helder in zijn.

Ik ga nog even naar de casussen. Meerdere leden, onder wie mevrouw Karabulut, de heer Fritsma en de heer Monasch ...

**De voorzitter:**

Ik heb een praktische vraag. Hoe lang duurt dit blok nog?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik heb hier nog drie A4's liggen voordat ik naar het laatste blok ga.

**De voorzitter:**

Dan kan mevrouw Karabulut nu een interruptie plegen.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik wil even terug naar minister Donner. Erkent de commissie dat de Tweede Kamer als volksvertegenwoordiging, doordat zij niet direct in september geïnformeerd is, geen andere keuze had dan maar mee te gaan in het scenario dat was bedacht, toen zij werd geïnformeerd door zijn opvolger Spies? Uit het verhaal van de heer Van Vliet maak ik op dat ook de minister-president hierover pas begin december is geïnformeerd. En erkent de commissie dat voormalig minister Donner ons eerder had moeten informeren, al dan niet vertrouwelijk?

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

De Kamer heeft, toen zij vertrouwelijk werd geïnformeerd door minister Spies, zelf besloten om de minister een mandaat te geven en het oordeel achteraf te geven. Dat was de Kamer. Dat is een feitelijke constatering van onze commissie. Over het waarom en het wel en wee van die beslissing van de Kamer heb ik geen diepe inzichten verworven, moet ik zeggen. Zo is het gegaan. Minister Spies heeft dus een oplossingsrichting uitgewerkt met de taskforce bij Vestia. Minister Donner, haar directe voorganger, heeft het dossier-Vestia aan haar overgedragen. We hebben minister Donner in het openbaar verhoor de vraag gesteld die mevrouw Karabulut nu ook stelt: had u de Kamer niet eerder moeten informeren? De overwegingen van minister Donner — dit is na te lezen in het verslag van het openbaar verhoor — waren als volgt. Hij kende de omvang van de ramp nog niet voldoende en hij had ook nog geen oplossingsrichting. Dat was naar zijn mening de belangrijkste overweging om de Kamer niet te informeren, openbaar noch vertrouwelijk. Wij hebben in ons rapport daarom het volgende opgeschreven. Gezien het Nederlandse staatsrecht heeft de minister een actieve informatieplicht ten opzichte van het parlement. Als je die actieve informatieplicht nader bekijkt, gaat die over grote dingen die voorvallen met mogelijke gevolgen voor de begroting et cetera. Wij kunnen niet anders dan constateren dat het feit dat de minister andere overwegingen had om de Kamer niet te informeren op gespannen voet staat met de actieve informatieplicht. Dat staat op gespannen voet met elkaar. Het doet geen afbreuk aan het feit dat toenmalig minister Donner zijn afwegingen heeft gehad. Het is uiteindelijk aan de Kamer om daarover een politiek oordeel te vellen. Als wij constateren dat het op gespannen voet staat met die actieve informatieplicht, dan stopt het eigenlijk ook bij die constatering. Je had dus ook een andere oplossing kunnen kiezen. Dat is eigenlijk wat onze commissie ziet.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dat kun je wel stellen, ja, dat er een andere oplossing gekozen had kunnen worden. Als we de redenering van de heer Donner zouden volgen, zou de minister ons tot op heden niet hebben hoeven informeren, omdat we de omvang nog niet kennen. Dank voor uw antwoord.

**De voorzitter:**

Gaat u verder met dit blok, en maakt u het af.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Ik wil ingaan op de overige casussen. Mevrouw Karabulut en de heren Fritsma en Monasch hebben in hun inbreng

stilgestaan bij de recente berichtgeving in De Telegraaf — want dat is het — over het feit dat al langer bekend zou zijn dat er zaken mis waren bij Rochdale. Gevraagd is of het de commissie bekend is in hoeverre het ministerie daarvan op de hoogte was en of de Kamer hierover destijds juist is geïnformeerd. De commissie is dit inderdaad tegengekomen in haar onderzoek naar Rochdale en heeft hier ook in de openbare verhoren en in het deelrapport over de casussen aandacht aan besteed. Ik wijs op paragraaf 3.2.4 "Signalen over misstanden" van het deelrapport Casussen. Daarin wordt hierop ingegaan. In 2004 — toen al dus — zijn er meldingen binnengekomen bij het Centraal Fonds. Dat heeft deze signalen onderzocht. Hierna heeft het Centraal Fonds een melding gedaan bij het ministerie, waarna de VROM-IOD een onderzoek heeft verricht. Uit dat onderzoek bleek dat er toen geen aanknopingspunten waren voor een verder strafrechtelijk onderzoek. Minister Van der Laan heeft in 2009 de Tweede Kamer over de gang van zaken en het onderzoek van de VROM-IOD geïnformeerd.

Mevrouw Karabulut heeft gevraagd of de aankoop van de ss Rotterdam door Woonbron past binnen de wettelijke kaders van het BBSH (Besluit beheer sociale-huursector), zoals minister Vogelaar destijds aan de Kamer heeft laten weten. Minister Vogelaar stelt in haar brief van 30 oktober 2008 aan de Tweede Kamer dat het aan woningcorporaties is toegestaan om in de herontwikkelingsfase van projecten voor 100% verantwoordelijk te zijn voor de voorfinanciering, maar dat de deelname van een corporatie in de exploitatiefase proportioneel moet zijn aan de kerntaken. Dat is weliswaar een ruime interpretatie van het BBSH en de relevante circulaire MG 2001-26, die daar regels over stelde, maar feitelijk is het niet onjuist. Pas in maart 2008 is op het ministerie duidelijk dat de aanvankelijke investering van 6 miljoen euro in de ss Rotterdam toen al was opgelopen tot 157 miljoen euro. De commissie stelt vast dat dit erg laat is, en is van mening dat zowel bij de toetsing als bij de monitoring van het project de regelgeving te ruim is geïnterpreteerd, en te coulant is gehandhaafd. Ook dit is weer een reden waarom de commissie pleit voor heldere grenzen.

Mevrouw Karabulut heeft gevraagd naar de toekomst van Woonstichting Geertruidenberg, WSG. Die wordt nu gesaneerd voor 117,7 miljoen euro. Het saneringsplan voor WSG is nog niet afgerond. Dat loopt tot 2018. De exacte omvang van het verlies is dus nog niet bekend. Er is voorzien dat de corporatie in totaal 117,7 miljoen euro aan saneringssteun krijgt. Hierna is WSG geschikt voor overname door een andere corporatie. Indien dat niet zou lukken, sluit het Centraal Fonds een tweede saneringsronde niet uit. Dat is de huidige stand van zaken.

In antwoord op een vraag van de heer Van der Linde, kan ik bevestigen dat de commissie beschikt over overzichten van de juridische procedures van de woningcorporaties. Deze overzichten zijn door de minister en de betreffende woningcorporaties zelf opgesteld, waardoor de commissie erop heeft vertrouwd dat het overzicht zo volledig mogelijk is. De juridische procedures rondom Vestia zijn opgenomen in ons deelrapport over Vestia, paragraaf 6.5. Het overzicht van de juridische procedures van de minister maakt echter deel uit van het vertrouwelijke archief van de commissie, omdat deze informatie bedrijfsvertrouwelijk is en lopende procedures mogelijk kan schaden. Conform de Wet op de parlementaire enquête 2008 hebben de leden van de Kamer toegang tot deze documenten, maar kan ik deze juridische procedures hier niet nader noemen. De Kamer kan natuurlijk

zelf ook een dergelijk overzicht weer aan de minister vragen, zeg ik er dan maar wel even bij.

De vraag van de heer Fritsma gaat over het terugvorderen van belastinggeld bij sjoemelende bestuurders. Dit betreft voorbeelden van de door de heer Van der Linde genoemde juridische procedures. De commissie vindt het echt van groot belang dat er alles aan gedaan wordt om corporatiegeld terug te halen bij diegenen die zich schuldig hebben gemaakt aan fraude en zelfverrijking. Het vervolgen van fraudeurs in de corporatiesector moet in de ogen van de commissie geïntensiveerd worden. Om die reden formuleerde de commissie aanbeveling 17 over integriteit: fraude en zelfverrijking keihard aanpakken en daar prioriteit aan geven.

Dan ga ik naar blok 8, over doelmatigheid, doeltreffendheid, controleerbaarheid en legitimiteit van het stelsel. Dat is het laatste blok.

Om meer inzicht te krijgen in doelmatigheid, doeltreffendheid en transparantie van woningcorporaties stelt de heer Knops voor om de benchmarks verplicht te stellen. Om die benchmarks op te kunnen stellen is het allereerst belangrijk dat er uniformiteit is in de gegevens die door corporaties gegenereerd worden en ter beschikking worden gesteld. Daarom beveelt de commissie aan dat er wel wettelijke eisen worden gesteld aan de uniformiteit en de transparantie van de jaarrekening, de jaarverslaglegging en het volkshuisvestelijk verslag. Om die gegevens ook onderling te kunnen vergelijken en te kunnen sturen op rendementen, beveelt de commissie ook aan over te gaan op één uniform waarderingsbegrip voor alle corporaties. Dat zei ik al eerder. De woonautoriteit krijgt daarbij een verregaand informatie-recht om alle gegevens te verzamelen die nodig zijn. De commissie onderschrijft, overigens met veel woordvoerders, het nut van die benchmarks. We hebben niet de aanbeveling gedaan om die verplicht te stellen. Dat heeft een reden. We willen namelijk aan de basis beginnen: uniforme definities en waarderingsgrondslagen verplichten.

De commissie kan zich wel voorstellen dat de minister regels stelt aan de deelname aan benchmarks en aan de onafhankelijkheid en kwaliteit van die benchmarks. De gegevens die voor benchmarks worden gebruikt zouden ook zo veel mogelijk openbaar en controleerbaar moeten zijn. Corporaties die niet voldoen aan de wettelijke eisen aan gegevensverstrekking zullen uiteindelijk te maken krijgen met sancties waarover de minister beschikt: aanwijzing, toezichthouder instellen en uiteindelijk intrekking van de toelating. Dit zeg ik in antwoord op de vraag van de heer Monasch.

De heren Knops en Monasch verbaasden zich over de aanbeveling van de commissie over experimenten met andere sturingsmechanismen en zeggenschapstructuren. Excuus, ik heb verkeerd geciteerd. De heer Monasch zei dit niet, maar de heer Knops in ieder geval wel. Ik stel nu vast dat ook de heer Knops dit niet heeft gezegd. Ik kan het wel overslaan, maar ... Het was de heer Verhoeven! Ik stel vast dat de heer Verhoeven vragen stelde over de experimenten met andere sturingsmechanismen en zeggenschapstructuren. De commissie doet deze aanbeveling vanuit de gedachte dat het binnenkort op grond van nieuwe wet- en regelgeving duidelijk is waar het met de sector naartoe moet. Die duidelijkheid zorgt voor rust in de sector. Die

moet zich op dat vlak kunnen bewijzen. Daarmee wil de commissie het corporatiemodel echter niet zaligmakend verklaren. Stilstand is achteruitgang, zo luidt het spreekwoord. Daarom beveelt de commissie die experimenten aan.

In het rapport doet zij een aantal suggesties daarvoor. Die zijn niet allemaal even ingrijpend. Ze smijten het stelsel ook niet omver. Door die suggesties zal het denken over alternatieve organisatievormen en sturingsmechanismen niet helemaal tot stilstand komen. Dit komt tegemoet aan de kritiek van de heer Verhoeven, die zich afvroeg waarom de commissie geen voorstel heeft gedaan om het stelsel te hervormen. Een aanpassing van het stelsel staat op dit moment al op stapel met de herziening van de Woningwet. Als aanvulling wijst de commissie op haar antwoord op schriftelijke vraag nummer 38, waarin wordt ingegaan op de drie alternatieve stelsels waar de commissie wel degelijk naar gekeken heeft, en de praktische bezwaren die zij daarbij onderkent. Ik heb dat zojuist al gezegd.

De heer Monasch vroeg zich in dit verband af of de commissie van mening is dat de politiek de komende jaren een fundamentele keuze moet maken of dat de commissie juist pleit voor bestuurlijke rust. Na de turbulente periode die de corporatiesector de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, vindt de commissie het verstandig dat de politiek even een pas op de plaats maakt na de grootschalige wijziging die met de wijziging van de Woningwet aanstaande is. De sector moet de tijd krijgen om zichzelf te bewijzen. Een pas op de plaats betekent echter niet, dat er geen verbeteringen doorgevoerd kunnen worden.

Nu ga ik nog kort in op de staat van de volkshuisvesting. De heer Verhoeven vroeg in hoeverre de door de commissie voorgestelde staat van de volkshuisvesting prominent onderdeel zou kunnen zijn van de staat van de woningmarkt. De staat van de woningmarkt gaat in op de totale woningmarkt, dus koop en huur. De staat van de volkshuisvesting richt zich op ontwikkelingen in de sociale huursector. Daarbij wordt, wat onze commissie betreft, breder gekeken dan alleen naar volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Ook elementen als benoemingen, beloningen, cultuurveranderingsprocessen en integriteit in de sector dienen volgens ons in de staat van de volkshuisvesting aan de orde te komen. De commissie ziet in dat kader de staat van de volkshuisvesting als een logische aanvulling op de staat van de woningmarkt.

Ik ben hiermee gekomen aan het einde van de beantwoording van de vragen die de Kamer aan de commissie heeft gesteld in eerste termijn. Graag wil ik de Kamer nog één suggestie meegeven voor het vervolgproces. De commissie realiseert zich dat ze veel aanbevelingen heeft gedaan. Het is onmogelijk om die allemaal even uitvoerig in een debat met het kabinet aan de orde te laten komen. Daar komt bij dat het kabinet bij sommige aanbevelingen nog tijd nodig heeft voor nadere overweging of onderzoek. Om die reden is het bij parlementaire enquêtes niet ongebruikelijk om de regering te verzoeken om de Kamer via halfjaarlijkse voortgangsbrieven systematisch op de hoogte houden over de stand van zaken met betrekking tot het volledige pallet van aanbevelingen. Dat wil ik de Kamer in het geval van ons rapport ook in overweging geven.

Na een intensief proces van twee jaar voorbereiding en onderzoek, is onze klus bijna geklaard. Het is straks aan de Kamer, aan u, onze collega's, om ons al dan niet decharge te verlenen. Ik heb daar vertrouwen in, want wij hebben ons aan de opdracht van de Kamer gehouden, waarbij wij ons onderzoek conform de oorspronkelijke planning en ruim binnen het budget dat de Kamer ons heeft gegeven, hebben voltooid. Dat laatste is niet altijd vanzelfsprekend.

De inhoudelijke beoordeling van ons rapport is uiteraard aan u, waarde collega's. Daarvoor gaan wij hierna wellicht nog een tweede termijn houden. Namens onze commissie dank ik u zeer voor uw aandacht.

(Geroffel op de bankjes)

De heer **Verhoeven** (D66):

In de tweede termijn zullen er misschien nog enige concluderende dingen worden gezegd, maar ik vraag toch nog even naar de redenering. De heer Van Vliet begon zijn betoog met te zeggen dat de commissie heeft gekeken naar een fundamentele hervorming van het stelsel en dat zij heeft ingezien dat dat niet realistisch is op een bepaalde termijn. Daarom heeft de commissie besloten om zich te concentreren op aanbevelingen binnen het stelsel, zo zei hij verder. Prima, dat is de keuze die de commissie heeft gemaakt. Maar aan het eind zegt de heer Van Vliet vervolgens: we hebben nog wel een artikel waaruit blijkt dat het denken niet stopt. Maar het denken stopt toch al niet met de zeventien aanbevelingen binnen het stelsel? Dan is het toch eigenlijk verstandiger om aanbeveling 18 gewoon niet te doen? Die lijkt een doekje voor het bloeden voor iets waarvan op een eigenlijk best onderbouwde manier wordt gezegd: dat willen wij niet.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Laat ik het voor de heer Verhoeven wat preciezer afbakenen. Wij geven de Kamer mee om op basis van het huidige stelsel de woningcorporaties te handhaven, maar het stelsel daarbij wel robuust te maken, zodanig dat zich geen grote incidenten voordoen en de huurders niet meer opdraaien voor de incidenten. Daarbij gaan wij dus uit van het huidige stelsel. Wil je het huidige stelsel compleet omturnen, ofwel naar de markt ofwel naar de burgers ofwel naar iets ertussenin, in ieder geval naar iets anders dan het huidige stelsel, dan is dat een megaoperatie, te vergelijken met de bruterij in 1994. De commissie stelt dat dit op korte termijn geen haalbare kaart is, juist omdat zij van mening is dat het belang van de huurders vooropstaat en wij ervoor moeten zorgen dat de kans op incidenten zo klein mogelijk wordt gemaakt. Dat is het kortetermijnbelang voor ons allen, denk ik. Ik benadruk nogmaals dat dit niet betekent dat de commissie een dogmatische keuze heeft gemaakt voor dit stelsel. Dat doet zij niet. Ofschoon het volgens ons niet realistisch is om op korte termijn een compleet ander stelsel op poten te zetten, zeggen wij wel, en dat is echt een handreiking: denk erover na, blijf erover nadenken; kap niet meteen de weg af voor dingen die je in de tussentijd wel al praktisch uitvoerbaar kunt realiseren.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik snap de redenering wel. De commissie wil het stelsel niet omverstoten en die keuze onderbouwt zij goed. Ik kan daar

dus best mee leven. Maar dan vind ik het onverstandig om te eindigen met de conclusie: laten wij binnen het stelsel lekker gaan experimenteren. Dat doet geen recht aan de keuze om het stelsel overeind te houden. Als je niet wilt experimenteren met het omverwerpen van het stelsel, zou ik niet binnen het stelsel gaan experimenteren. Maar goed, lekker belangrijk wat ik daarvan vind. Maar ik vind het zo'n rare keuze. Dat laatste artikel vind ik iets gekks hebben. Ik wil dan ook graag van de commissie weten waarom zij dat doet.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Het is heel belangrijk wat de heer Verhoeven ervan vindt. Dat artikel is ook een stok achter de deur. Wij willen daarmee concreet aantonen dat het denken over het stelsel wat ons betreft niet stilstaat in de toekomst. Stel, de Kamer omarmt onze aanbevelingen en er staat straks een robuust stelsel op basis van het huidige stelsel maar dan wel dichtgetimmerd. Maar stel vervolgens dat dit over drie jaar, vijf jaar of zeven jaar niet blijkt te werken, bijvoorbeeld omdat er demografisch van alles gebeurt, omdat kwaadwillende mensen nog steeds gaatjes zien, omdat de minister er een potje van maakt of omdat de Kamer zit te slapen. Voor dat geval zeggen wij: sta in de tussentijd niet stil, zorg er alvast voor dat je nadenkt over iets anders. Dat is de uitdaging die ik de Kamer stel. Ik doe er zelf heel graag aan mee om daarover in de toekomst na te denken.

De heer **Monasch** (PvdA):

In verband met die conclusie lijkt het volgende mij belangrijk. In dit verband wordt weleens gesproken over defuseren. In het verleden is altijd gezegd dat dat niet kan omdat je dan aan het eigenaarsrecht komt, via het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Maar als ik het goed begrijp, is dit wel mogelijk in het verlengde van het advies dat de commissie heeft aangevraagd bij de landsadvocaat. Die heeft de commissie namelijk geadviseerd: u kunt het voor alle drie scenario's, markt, overheid of huurders, uiteindelijk via een onteigening voor elkaar krijgen dat de zeggenschapsverhouding fundamenteel wijzigt. In het verlengde daarvan betekent dit dat, in de lijn van de landsadvocaat, defusering mogelijk is.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Om precies te zijn: wij zijn begeleid door de parlementaire advocaat, al was er sprake van adviezen van de landsadvocaat, maar die mochten wij daar niet zelf voor gebruiken. Wij hebben de parlementair advocaat ingeschakeld en hebben documenten opgevraagd die de landsadvocaat daarover had. Het is mogelijk. Wel is het zo dat eigendom een universeel recht is. Daarover is een internationaal verdrag, namelijk het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Daarop zit een hof, namelijk het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. De verwachting die experts ook hebben uitgesproken is dat vanwege het eigendomsvraagstuk en onteigeningsprocedures in het kader van een verbouwing van een stelsel of een verkleining daarvan, iedereen naar de rechter zal stappen en na jarenlange procedures naar het Europees Hof. "Defuseren" is ook mogelijk. Dan hoef je niet per se te onteigenen. Er blijven dan van één lichaam twee over met dezelfde spullen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat ze erheen zullen gaan, zou mij niet verbazen. U hebt in ieder geval voldoende juridisch advies ingewonnen om hier gezaghebbend te kunnen zeggen dat die route begaanbaar is. Defuseren is naar uw zeggen iets heel anders, want uiteindelijk blijft het bezit bestaan, maar dan bij een andere corporatie of een kleinere corporatie.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Ja, dat is helemaal correct.

De **voorzitter**:

Hiermee zijn wij echt aan het einde gekomen van de eerste termijn van de commissie. Het is toch een bijzonder moment als je die achter de rug hebt. Kennelijk hebben de collega's voldoende aan een schorsing van vijf minuten.

De vergadering wordt van 17.45 uur tot 17.51 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Aangezien de woordvoerders er nog niet zijn, schors ik opnieuw voor vijf minuten.

De vergadering wordt van 17.52 uur tot 17.57 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Vanwege de klok heropen ik de vergadering. Ik geef in tweede termijn, al zijn nog niet alle woordvoerders aanwezig, als eerste het woord aan een van de collega's die wel in staat zijn om aan het debat deel te nemen. Mevrouw Karabulut komt iets later. Daarom geef ik het woord aan de heer Verhoeven van D66.

□

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. Ik hechtte eraan dat de heer Van der Linde als eerste zou spreken, maar goed, het is niet anders. Ik ga als eerste. Normaal gesproken dient de grootste partij als eerste te spreken, maar die komt na mij. Ik moet mezelf beperken. Ik dank de commissie namens D66 voor het rapport, maar ook voor de zeer goede en degelijke wijze waarop de commissie vandaag bij monde van de heer Van Vliet antwoord op alle vragen heeft gegeven. Dat waren er niet weinig. Er is heel duidelijk antwoord namens de hele commissie gegeven, want de leden dachten volop mee, fronsten mee, schreven mee, souffleerden mee en schreven mee. Het debat is gelukkig niet alleen maar een terugblik geworden, zoals je zo vaak ziet. Terugblikken en achteraf conclusies trekken is gemakkelijker dan vooruitkijken en aanbevelingen doen. De heer Van Vliet maakte mij in het begin een beetje bang door te zeggen dat hij een en ander op hoofdlijnen ging doen en dat er niet te veel doorgevraagd moest worden. Nu heeft de Kamer wel doorgevraagd en heeft de heer van Vliet gelukkig heel degelijk antwoord gegeven en aanbevelingen gedaan. Mijn angst vooraf was gelukkig niet gerechtvaardigd, blijkt als ik terugkijk en blijkt uit de kennis van nu.

Ik ben ook een hoop wijzer geworden voor aanstaande maandag, de dag waarop wij een wetsvoorstel behandelen dat grotendeels samenhangt met wat we vandaag bespro-

ken hebben. Ik ben daar echt mee geholpen, dus ik ben heel blij dat bepaalde fracties in de Kamer ervoor hebben gezorgd dat we eerst de commissie zouden bespreken en daarna pas de novelle.

Ik heb een paar punten. Op het gebied van de kerntaken is de 0%-procentgrens de duidelijkheid die de heer Van Vliet zoekt. Ik ben het met het principe ook wel eens; ik denk dat de 0%-grens de duidelijkste grens is, omdat je dan niet hoeft te splitsen. Dat was een goed punt van de commissie. Een andere grens kan echter ook duidelijk zijn en misschien werkbaarder in de praktijk. Ik kan de heer Van Vliet dus niet beloven dat ik vol op de 0%-lijn ga zitten, maar hij heeft mij wel overtuigd van het feit dat een heel duidelijke grens van 0% voordelen oplevert. We gaan daar zeker, met het oog op maandag, over verder. Tot zover het punt van de kerntaken. Dit wordt heel ingewikkeld.

Dan kom ik op mijn volgende punt: het toezicht. Ik zie dankzij het debat van vandaag een lokale laag met een gemeente die op basis van een goede woonvisie prestatieafspraken maakt met een woningcorporatie, en daarbij de huurder nadrukkelijk een positie geeft die sterker is dan nu. Dat is laag één, de lokale laag van controle.

De tweede laag is de nationale laag van de gebundelde, onafhankelijke, sterke toezichthouder. We hebben een goed debat gevoerd over de status van die toezichthouder, het zbo.

Is er iets, voorzitter? Het was niet mijn wens om als eerste te spreken.

Het zbo, dus, of geen zbo maar een inspectie. In ieder geval moeten de waarborgen groot zijn, om ervoor te zorgen dat er voldoende afstand is. Zoals ik al heb gezegd, moet er echter ook wel enige ministeriële aansprakelijkheid zijn, evenals een rol voor de Kamer. We gaan daar verder in zoeken. Het is wel een dubbel dilemma. Er is natuurlijk het dilemma van afstand en aanspreekbaarheid. Maar het dilemma van de Aedes-lobby, dat de commissie zelf benoemd heeft en waarbij de afstand van de politiek en het op afstand zetten van de politiek ten opzichte van woningcorporaties steeds het doel waren, vind ik nog steeds heel lastig.

Dan kom ik te spreken over de huurders. Meer inspraak is nodig, meer positie, meer invloed op wat er gebeurt, niet alleen maar door aan tafel te zitten en mee te mogen praten, maar ook daadwerkelijk, door soms in te stemmen en soms zwaar en stevig adviesrecht te hebben. Voor mijn fractie zal maandag ook de professionalisering een heel belangrijk punt zijn. De commissie heeft daar veel over gezegd.

Wat betreft de governance is een aantal goede punten gemaakt, zoals de visitatieplicht en het algemeen verbindend verklaren van de governancecode. Op al deze punten denk ik dat de Kamer stappen zal zetten die een aanscherping zouden kunnen zijn van de wet.

Over het punt van de bestuurderstermijn ga ik nog even rustig nadenken. Ik heb daarover een goed en mooi debat gevoerd met de heer Van Vliet. Er zitten meerdere kanten aan.

Mijn laatste punt betreft de zorgplicht voor banken; ik had het al aangekondigd. Ik vind dit een belangrijk punt, dat de

afgelopen jaren heel nadrukkelijk naar voren is gekomen. De banken hebben de woningmarkt gewoon gebruikt om producten te slijten aan zowel consumenten als woningcorporaties — ik noem derivaten en hypotheek — met alle risico's van dien. Ik voel zelf wel voor een vervolgdebat met deze commissie en de Vaste commissie voor Financiën, om te bezien hoe dat kan, maar ik begreep van collega Koolmees dat onlangs een wet over de zorgplicht van banken is aangenomen. Ik heb hem gevraagd of nu dus nooit meer een bank de woningmarkt zal gebruiken als vehikel voor gevaarlijke producten. Ik heb daarop nog geen antwoord ontvangen van de heer Koolmees. In afwachting van dat antwoord zal ik met een vervolgvoorstel komen, dat ik nu nog niet kan geven.

Nogmaals dank aan de commissie. We hebben er veel aan gehad. Ik heb er veel aangehad en mijn fractie heeft er veel aan gehad. Wij zullen maandag tot de tanden toe bewapend het debat met de minister aangaan, mede dankzij de wapens die de commissie ons in handen heeft gegeven.

#### De voorzitter:

Dank. Er is onder anderen door de heer Verhoeven gesuggered om nu eerst de heer Van der Linde het woord te geven. Dat doe ik graag. Ik merk nu dat hij als laatste wil. Ook dat kan. Dan geef ik het woord aan mevrouw Karabulut van de SP.



#### Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter. Soms valt het gewoon even allemaal niet mee, hè, wat betreft de volgorde. Maar dat maakt niet uit, we komen allemaal aan het woord en ik denk dat ik namens alle collega's spreek als ik zeg dat wij de commissie en de staf erkentelijk zijn voor het vele werk dat is verzet en voor de uitgebreide beantwoording die we vandaag hebben gehad van de commissie. Ik weet dat daar heel lang en heel hard aan is gewerkt gisteren, tot in de nachtelijke uren. Menig minister kan daar een voorbeeld aan nemen. Ik kan alleen maar zeggen dat het bijzonder prettig is wanneer je vragen in alle eerlijkheid worden beantwoord, ook al is misschien niet alles bekend of is het niet altijd het gewenste antwoord.

De commissie heeft onderzoek gedaan naar een aantal incidenten en schandalen in de sociale volkshuisvesting, maar ook naar de rol van de politiek en de banken daarin en naar de werking en het functioneren van het stelsel in den brede. In deze afsluitende termijn van de Kamer wil ik dat in een breder perspectief plaatsen. De complete zelfregulering, het op afstand zetten, de verzelfstandiging, de privatisering van sectoren waarin gigantisch veel publiek geld omgaat en waarin een groot publiek belang zit, is een van de grootste uitwassen van het neoliberalisme gebleken. Wij hebben het vandaag over de sociale volkshuisvesting, maar je ziet dezelfde trend in diverse sectoren, bijvoorbeeld in de zorg. Je ziet het niet alleen in de publieke sector, maar ook in de private sector. De manier waarop de banken de afgelopen decennia met geld zijn omgegaan, heeft wereldwijd, ook in Nederland, tot grote problemen geleid. Je ziet dat dit altijd ten koste van mensen gaat. De menselijke maat wordt vergeten en alle goede bedoelingen ten spijt is de huurder compleet uit beeld geraakt.

Ja, daar hoort bij dat je terugkijkt, aan zelfreflectie doet en de hand in eigen boezem steekt. Sommige collega's hebben dat beter gedaan dan andere. Wij hebben gezien hoe het niet moet. Bestuurders en bankiers hebben zich in de openbare verhoren in allerlei bochten gewrongen om maar te ontkomen aan die publieke verantwoording, aan het erkennen van gemaakte fouten. Uiteindelijk is het altijd mensenwerk. Ik denk dat dit tot op de dag van vandaag verbazing oproept. Vandaag is bekend geworden dat bestuurders van diezelfde sector waarover wij het al twee dagen lang hebben, zichzelf weer verrijken met torenhoge salarissen. Wat gaat daar mis? Ik denk dat het daarom belangrijk is dat wij hieruit lessen trekken, dat de politiek in eerste instantie ook de eigen verantwoordelijkheid erkent en een kritische houding aanneemt. Het mooiste en het beste resultaat is dat uiteindelijk wel is besloten tot het instellen van deze parlementaire enquêtecommissie.

Het debat tussen de heer Verhoeven en de heer Van Vliet van de parlementaire enquêtecommissie aan het eind van de eerste termijn was wel fascinerend. Dit toont misschien aan waar het verkeerd is gegaan. "Waarom zou je ruimte overlaten voor experimenten? Waarom zou je ruimte overlaten voor het nadenken?" Nou, precies omdat de politiek zichzelf, samen met bestuurders en banken, die ruimte had ontnomen vanwege die dogma's en het blinde geloof in zelfregulering. Daarom denk ik dat deze waarschuwing ontzettend belangrijk is. Ik neem die dan ook ter harte. Dit betekent dat wij het vanaf nu echt anders moeten doen.

**De voorzitter:**

U hebt nog twintig seconden, maar bent u al klaar? Dan kan de heer Verhoeven daarna een vraag stellen.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Had ik een spreektijd?

**De voorzitter:**

Ja, vijf minuten.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

O, goh! Dat wist ik helemaal niet. Het ging allemaal ook wat rommelig.

**De heer Verhoeven (D66):**

Misschien had mevrouw Karabulut het wat veel over zelfreflectie.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Waar sommigen heel weinig van tonen. Maar daarin komt nu verandering, begrijp ik van de heer Verhoeven.

**De heer Verhoeven (D66):**

Absoluut niet. Mevrouw Karabulut heeft de afgelopen twee dagen benut om heel veel over zelfreflectie bij anderen te praten. Vervolgens presteert zij het ook nog om een vraag van mij aan de commissie zodanig te berde te brengen dat het lijkt alsof ik geen verdergaande gedachten wil. Ik zou mevrouw Karabulut willen vragen welke veranderingen in het stelsel zij voor zich ziet als zij zo ontzettend ruimdenkend

is en zo ontzettend veel zelfreflectie kent. Welke veranderingen in het stelsel ziet zij voor zich? Ik heb er van de SP namelijk nog nooit een gehoord.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dan heeft de heer Verhoeven echt zitten slapen. Wij gaan de komende weken — sterker, wij hebben ook een afspraak voor de komende dagen — spreken over onze alternatieven. De afgelopen jaren hebben wij niet alleen stelselmatig en structureel gewezen op de misstanden, erop gewezen dat wij moesten handelen als politiek en gewezen op de alternatieven; wij hebben daar ook naar gehandeld. Wij hebben die alternatieven aangereikt. Daar heeft de heer Verhoeven iedere keer weer tegengestemd. Ik vind het jammer dat de heer Verhoeven zich verlaagt tot dit niveau. Als ik het heb over zelfreflectie, dan kijk ik uiteraard om te beginnen naar mijzelf. Hadden wij dingen anders en beter kunnen doen? Ongetwijfeld. Het is echter helemaal geen schande en geen zwaktebod wanneer ook wij als bestuurders, als verantwoordelijke politici kritisch in die spiegel durven te kijken wanneer wij dat verwachten van anderen. Mijn pleidooi, mijn oproep is dat wij dat met z'n allen doen en vervolgens stappen vooruit zetten. De heer Verhoeven vraagt mij: waar wilt u dan heen? Dat is vandaag ruimschoots aan bod gekomen. Ik wil dat de sociale volkshuisvesting weer van en voor de huurder wordt. Daartoe zal ik een aantal voorstellen doen. Ik hoop dat, in tegenstelling tot het verleden, de heer Verhoeven mij zal steunen.

**De heer Verhoeven (D66):**

Dit is een lang antwoord van mevrouw Karabulut. Ik wil mevrouw Karabulut zeker helpen om een aantal aanbevelingen van de commissie verder te brengen, zoals inspraak van huurders. Daar hebben wij inderdaad een afspraak over, maar dat zijn dingen die de commissie heeft voorgesteld. Ik vroeg naar en sprak in het laatste stuk met de heer Van Vliet over dingen die, buiten de aanbevelingen van de commissie, volgens de SP nog verder zouden moeten gaan. Daar heb ik een vraag over gesteld en daar ben ik heel benieuwd naar. Als mevrouw Karabulut dat nu niet weet, vind ik het prima. Natuurlijk gaan wij proberen de aanbevelingen van de commissie verder te helpen. Het ging mij om de dingen die de commissie niet heeft voorgesteld. Daar was mijn vraag aan de heer Van Vliet op gericht.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Toevalligerwijs komt een heel aantal van de voorstellen van de commissie overeen met een aantal verbetervoorstellen die wij in de afgelopen decennia hebben gedaan. Laat ik de vraag terugleggen of wat fundamenteeler stellen. Ik had van de heer Verhoeven verwacht dat hij hier volmondig had gezegd, zoals de heer Monasch wel heeft gedaan: een aantal besluiten die wij hebben genomen of een aantal voorstellen waartegen wij hebben gestemd, was niet zo handig en heeft niet bijgedragen aan een goede sociale volkshuisvesting. In de hele verzelfstandigingsoperatie, de paarse jaren, hebben wij ook steken laten vallen. Dat is niet erg, want dat is de waarheid. Het zou mooi zijn als dat wordt erkend. Dan kun je ook vooruit.

**De voorzitter:**

Een korte vraag en een kort antwoord!

De heer **Verhoeven** (D66):

Nee, geen vraag, maar een persoonlijk feit. Ik zou er waarde aan hechten als mevrouw Karabulut morgen even de tijd neemt om de Handelingen van dit debat terug te lezen. Dan zal zij lezen dat ik op haar vragen antwoord heb gegeven in de geest zoals zij net heeft gezegd. Ik vraag haar zich te realiseren dat zij nu doet alsof ik niet heb gedaan wat ik wel degelijk heb gedaan. Ik heb erbij gezegd dat wij als partij wel regeringsverantwoordelijkheid hebben genomen en de SP nooit, dus dat het altijd wat makkelijk is om daar voortdurend op door te gaan. Dat is het goed recht van mevrouw Karabulut, maar de Handelingen zullen laten zien dat wij wel degelijk hebben gezegd dat ook D66 een aantal besluiten of dingen mede mogelijk heeft gemaakt die achteraf niet goed waren. Ik heb alleen aangegeven dat wij niet willen terugkomen op de grote bruteringsoperatie, omdat wij die nog steeds goed vinden. Dat is echter gewoon een politieke keuze waar ik nog steeds voor sta. Dat is mijn volste recht.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Waarvan akte. Dan komt het toch nog goed. De Handelingen liegen niet. Ik heb iets anders gehoord, maar ik zal het zeker nalezen.

Voorzitter. Laten wij het maar weer daarover hebben waarover we het moeten hebben. Ik ben blij met de aanbevelingen. Ik ben blij met de discussies en de debatten die wij hier hebben gehad. Wij moeten vooruit, de volkshuisvesting moet beter en de huurder moet weer centraal komen te staan. Wij zullen dus dit debat, de informatie, de antwoorden die wij hebben gekregen ook gebruiken als basis voor de debatten in de komende weken met de Kamer. Daarbij is voor mijn partij één ding heel belangrijk en heel duidelijk: wij moeten die volkshuisvesting weer teruggeven aan de huurder. Ik hoop dat wij hiermee niet alleen een periode van zelfregulering en wegstijgen hebben afgesloten, maar ook stappen hebben gezet om de huurder daadwerkelijk meer macht, inspraak en invloed te geven.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb een vraag aan mevrouw Karabulut, omdat dit een van de wezenlijkste onderwerpen van de discussie en een van de kernaanbevelingen van de commissie is. Volgens mij zijn we het allemaal met elkaar eens dat het volkshuisvestelijk vermogen zo veel mogelijk moet worden ingezet voor de mensen om wie het gaat, namelijk de huurders. Wij blijven ons inzetten voor leefbare buurten en gemengde wijken. Dat is een belangrijke doelstelling en daarom doen wij het in Nederland veel beter dan de al vaak genoemde banlieues in Parijs. Mevrouw Karabulut en ik streven beiden die doelstelling na. Er liggen twee keuzes op tafel: enerzijds om het radicaal te scheiden en ander beleid te ontwikkelen en anderzijds, zoals de afgelopen jaren eigenlijk al is gebeurd, om de corporaties de ruimte te geven om hun middelen in te zetten om die gemengde wijken tot stand te brengen. Waar ligt de keuze van de SP in dat vraagstuk?

Mevrouw **Karabulut** (SP):

De sector sociale volkshuisvesting en de corporaties hebben eraan bijgedragen dat wij enigszins gemengde wijken hebben en geen getto's of banlieues zoals in Parijs. Ik ben de eerste om te zeggen dat wij niet naar een volkshuisves-

ting toe moeten waarin alleen de "armen" worden gehuisvest. Dat is geen lijn van de SP, maar helaas zien wij in de beleidskeuzes van dit kabinet een aantal stappen om dat wel te bewerkstelligen. Dat staat nog even los van de novelle en van de wet waar wij het hier over hebben. Ik wil af van die ingewikkelde juridische knip in allerlei zaken. Ik heb daar voor een deel duidelijkheid van de commissie over gekregen. Ik wil terug naar de kerntaken en die zijn wat mij betreft het bouwen en beheren van sociale huurwoningen, bestemd voor mensen met een inkomen tot grosso modo anderhalf keer modaal. Gekoppeld aan die kerntaak doen de corporaties een aantal dingen goed, zoals investeren in gemengde buurten, in leefbaarheid, et cetera. Dat is het kader en dat zijn de keuzes die we naar mijn mening verder moeten uitwerken. Ik zie dat helaas niet terug in dit voorstel.

De heer **Monasch** (PvdA):

Mijn vraag was niet als een aanval bedoeld, maar om duidelijkheid te krijgen over de manier waarop de SP het probleem wil oplossen dat de markt niet wil investeren in krimp- en herstructureringsgebieden. Moet er een ander beleid komen of moet corporaties daarin enige ruimte worden gegeven?

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dat laatste. Daar ben ik wel helder in geweest.



Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik wil allereerst de commissie en in het bijzonder de voorzitter van deze commissie hartelijk danken voor de lange, maar inhoudelijke beantwoording van alle vragen die wij gisteren en vandaag hebben gesteld. Het was een hele toer, maar het is goed gelukt.

Net als de commissie begon ik mijn bijdrage gisteren met de cultuurverandering die nodig was. Ik heb gesteld dat je dat niet alleen maar in wet- en regelgeving vangt. Het moet een overtuiging zijn die in de corporatiebestuurders zelf komt te zitten. Zij hebben een maatschappelijke taak en daar hoort het gewenste gedrag bij. Dan ben ik boos en teleurgesteld door de berichten vandaag over het rijzen van de beloningen van de bestuurders over het afgelopen jaar. Vanaf deze plaats wil ik de sector nog een keer vragen om bij zichzelf na te gaan welk signaal daarvan uitgaat. Het is geld van de huurders en als deze bestuurders op deze manier weer een signaal afgeven dat zij vooral en eerst aan hun eigen beloning denken en niet aan het belang van de huurders, kunnen wij hier discussiëren tot we een ons wegen, maar dan komt er een moment dat echt andere keuzes gemaakt zullen worden. Dat is geen dreigement, maar ik wil dat wel graag gezegd hebben.

Als ik het debat samenvat, zie ik goede lijnen, ook in de richting die de commissie heeft aangegeven in het rapport, zoals het voorstel rondom de prestatieafspraken met de gemeenten, de huurders die daarbij inspraak krijgen en een goed geborgd toezicht dat ook kijkt naar de keuzes die daarin gemaakt worden. Ik geloof in die drieslag, laat ik het zo maar noemen, om ervoor te zorgen dat excessen straks tot het verleden behoren. Daarvoor is wel belangrijk dat we het toezicht onafhankelijk gaan borgen. Ik ben dat geheel



eens met de voorzitter van de commissie. Daar zullen we maandag ook een nadere discussie over voeren met het kabinet.

Waar we wel meer discussie over zullen hebben, is het punt van de grenzen, de afbakening. De commissievoorzitter zei eerder: niet-DAEB is niet doen. Ik heb in het debat van vandaag gemerkt dat over de omschrijving van wat dan DAEB is, nog wel discussie mogelijk is. Dat gaf de commissie zelf ook al aan, bijvoorbeeld door aan te geven dat er ook differentiatie mogelijk is bij regio's en inkomensgroepen en dat er dus geen zwart-witdiscussie is. Dat zal dan ook het element worden dat wij maandag als Kamer nader moeten invullen. Ik heb eerder al aangegeven dat mijn fractie ervan overtuigd is dat we heel scherp moeten kijken naar wat de corporaties doen, maar dat, als we alleen maar zeggen "dit is de grens, bijvoorbeeld rondom de bouw van sociale huurwoningen" en verder niets, er situaties ontstaan die we ook niet willen. Maar ik heb goed gehoord uit het debat over bijvoorbeeld het punt van de leefbaarheid, dat de commissievoorzitter daar ook meer ruimte ziet, mits er inderdaad goed toezicht is, er goede inspraak is van de huurders en er prestatieafspraken liggen met de gemeenten. Dat deel ik.

Er valt nog heel veel te zeggen over de invulling van allerlei aspecten die we hier besproken hebben, maar ik denk dat we dat het beste met de minister kunnen doen. Wij zien het rapport en de analyse die daarin is gemaakt, als een waardevol document om die discussie beter aan te kunnen gaan met de minister. Dat zullen we maandag dan ook graag doen.

□

De heer **Fritsma** (PVV):

Voorzitter. Ook ik dank de commissie natuurlijk voor alle heldere antwoorden op de gestelde vragen en nogmaals voor het zeer goede werk dat is verricht.

Dan is het nu tijd om op grond van alle bevindingen en aanbevelingen orde op zaken te stellen in de corporatiewereld. We moeten ervoor zorgen dat corporaties teruggaan naar de kerntaken en bestuurd worden door capabele en betrokken mensen in plaats van door graaiende opportunisten die inderdaad letterlijk tot op de dag van vandaag hun wangedrag voortzetten. Van deze lieden moet de corporatiewereld gewoon zo snel mogelijk worden bevrijd.

We moeten er ook voor zorgen dat er serieus toezicht komt en dat het belang van huurders niet wordt verkwanseld. We moeten ervoor zorgen dat er geen financiële rampen meer gebeuren en dat fraude en corruptie worden uitgebannen. Het wordt een schoonmaakoperatie die gelukkig snel kan beginnen. Komende maandag al praten we erover met het kabinet. En het wordt gelijk spannend, want terwijl de commissie zegt dat het cruciaal is om de corporaties terug te brengen naar de kerntaken, wil het kabinet toch weer ruimte geven voor allerlei andere activiteiten. De PVV hoopt dat het kabinet op dit punt wordt teruggefloten. Dat zal ook onze inzet zijn. Het geeft in ieder geval aan dat er nog heel wat harde noten gekraakt moeten worden. Hoe dit afloopt, zien we volgende week.

□

De heer **Knops** (CDA):

Voorzitter. Ik vond het een bijzonder levendig en goed debat, niet in het minst door het optreden van de voorzitter van deze commissie. Hij liet ons geenszins in een ruststand komen, maar zorgde er verbaal en qua mimiek voor dat dit debat levendig bleef. En niet alleen dat. Een aantal vragen die wij in eerste termijn gesteld hebben, werden op een bijzonder goede manier beantwoord. Ook in de vele interrupties die wij hadden, konden wij doorvragen over de bedoelingen, de intenties en de achtergronden van deze commissie. Volgens mij was dit debat daarvoor bedoeld; zo hoort het ook in het debat met een parlementaire enquêtecommissie. Daar wil ik de voorzitter, de hele commissie en haar staf, die gisteren en vandaag nog flink hebben doorgewerkt om de vele vragen te beantwoorden, hartelijk voor danken.

Het kwam al een beetje naar voren: dit debat wierp zijn schaduw vooruit naar het debat van maandag met de minister. Een aantal van de aanbevelingen waarover we vandaag gesproken hebben, zullen dan heel concreet aan de orde komen. Dan ligt er een vraag voor. Het gaat er niet zozeer om of wij de hoofdlijnen van wat deze commissie geconcludeerd heeft onderschrijven, want dat doen we. Ik denk dat dit breed gedragen wordt in de Kamer. Maar je voelt dat de verschillen zitten in de uitwerking, ook in het debat van vandaag toen het ging over toezicht, DAEB en niet-DAEB. Je kunt aan het einde van dit debat concluderen dat er verschillen van opvatting zijn. Er is heel veel overeenkomst van opvatting over de hoofdlijnen. Dat is al heel belangrijk. Over de detailinvulling kunnen we natuurlijk nog debatteren. Ik ben blij met het voorstel, de suggestie, die de voorzitter deed om halfjaarlijks, ook dadelijk met de minister, over de aanbevelingen verder te spreken. Niet omdat ik, zo zeg ik nog even duidelijk en zoals al in eerste termijn bleek, alle aanbevelingen een-op-een onderschrijf. Maar wel omdat die aanbevelingen in zichzelf onderwerpen aanstippen die om oplossingen en antwoorden vragen. Daarbij is de betrokkenheid van de Kamer ontzettend belangrijk.

Het feit dat wij nu, maar ook de afgelopen periode, zeer intensief gesproken hebben over dit onderwerp geeft aan dat het ons menens is, dat we er iets van vinden, dat we betrokkenheid hebben en dat we niet accepteren dat de misstanden — die vandaag nog steeds naar buiten blijven komen — voorkomen. We hebben met zijn allen de opdracht om ze aan te pakken. Dan ligt de vraag op tafel hoe je dat gaat doen. De commissie heeft heel duidelijk gezegd: via de cultuur, en waar nodig met regels. Dat is een hoofdlijn die ik van harte onderstreep. Ik roep de Kamer en onszelf op om daar de komende tijd naar te handelen. Ik ga niet alle punten opnieuw bespreken. Ik heb goede antwoorden gehoord. Ik zal meenemen wat meegenomen moet worden. Ik zal dat waar nodig implementeren in amendementen op bijvoorbeeld de novelle. Vooral wil ik op dit moment de commissie hartelijk danken voor de bijna jarenlange inzet. "Het waren drie fantastische jaren"; zo heeft het waarschijnlijk gevoeld voor u allen omdat u er zo intensief bij betrokken bent geweest. Ik ben ook blij dat we onze vertegenwoordiger in de commissie weer wat vaker gaan zien, ook in zijn andere hoedanigheid. Dat zal wellicht ook voor de andere collegae gelden. Dank u wel, zo zeg ik dus tegen de commissie.



De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Een van de voor sommige fracties positieve en voor andere fracties misschien negatieve dingen is dat we er zes specialisten op volkshuisvestingsgebied bij hebben nu de parlementaire enquête achter de rug is. Dat is voor de woordvoerder van een fractie natuurlijk lastiger, want het is altijd prettig dat je in je eentje gezaghebbend — althans, dat denk je — in de fractie kunt sturen en leiden. Ik heb inmiddels aan den lijve ervaren dat dit snel verandert.

Heel veel dank voor het uitstekende werk dat u verricht hebt. Dank ook dat u een groot deel van de nacht, zelfs met een verlaat diner, hebt doorgewerkt om ons van uitstekende antwoorden te voorzien. Dat zeg ik tegen de commissie, maar zeker ook tegen de staf. Ook mijn complimenten aan de voorzitter. Ik wilde eerst opschrijven: een indrukwekkende verdediging. Maar dat was het niet. Het was een ambitieus verhaal over en een visie op wat de commissie vindt dat er moet gebeuren. Het is dus veel meer dan een verdediging. U hebt uit uw perspectief een ambitie neergelegd. Daar zullen wij komende maandag ons voordeel mee moeten doen en zeker ook op moeten terugkomen. De aanleiding waarom we hier staan, was droevig, maar ik denk dat er in dit huis weleens over minder belangrijke zaken is gesproken. Het gaat om grote inrichtingsvraagstukken en het betreft bijna 2,5 miljoen woningen en heel, heel veel geld.

De heer Bisschop begon met de verwijzing naar een corporatie met een rijk verleden in de arbeidershistorie. Er zijn prachtige boeken over verschenen, van Willem van Toorn en van Jos van der Lans. Het ene boek heet De stad en Het Oosten en het andere gaat over de Algemene Woningbouw Vereniging te Amsterdam. Dat laatste boek had zelfs als titel Het rode geluk. Het zijn prachtige verhalen, die misschien wel aansluiten bij de conclusie van gisteren, namelijk dat alles moet veranderen zodat alles weer hetzelfde zal zijn. Ik weet heel goed dat nooit alles hetzelfde zal zijn, maar ik denk dat wij wel terug willen naar waar het om ging: de huurders en zorgen voor hoogwaardige, kwalitatief goede sociale woningbouw. Dat bedoelen wij in ieder geval met "alles moet veranderen zodat alles hetzelfde zal blijven", ook in de toekomst.

Een aantal zaken is voor onze fractie van belang. Er moet meer tegenmacht komen, er moet democratische legitimatie komen, we moeten terug naar de menselijke maat en het moreel kompas moet dusdanig zijn ingesteld dat dat volkshuisvestelijk vermogen weer ten gunste komt van de huurders, en van de wijken en buurten waar men woont.

Er is veel discussie over geweest wanneer we dit hadden moeten bespreken. Hadden we moeten wachten? Ik denk dat we uiteindelijk op een heel mooi moment zijn uitgekomen, en dat het misschien wel, zeker omdat dit dossier zo lang heeft gesleept, uiteindelijk allemaal nog goed komt. Dat zeg ik ook tegen de voorzitter, mede gelet op zijn brief namens de commissie van begin oktober, waarin staat: let goed op ons rapport. Op deze manier kunnen we er ook heel snel vertaling aan geven. We hadden er ook voor kunnen kiezen om nu weer een tweejarig wetgevingsproces in te gaan, maar ik ben blij dat we dat komende maandag kunnen doen. Ik denk dat het de plicht van in ieder geval deze generatie politici, volksvertegenwoordigers, is om de discussie nu te beslechten, en om vervolgens in bestuurlijke

rust te gaan bekijken of de corporatiesector weer dát kan zijn wat de mensen ervan verwachten.



De heer **Bisschop** (SGP):

Voorzitter. Ik sluit mij graag aan bij alle collega's die woorden van dank in de richting van de voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie hebben uitgesproken. Ik kan geen overtreffende formuleringen vinden, dus voegt mijn waardering zich bij die van de collega's. Een punt dat mij opviel: het is inderdaad niet alleen een verbale presentatie maar ook een non-verbale presentatie. Tijdens de verhoren die werden uitgezonden, was het buitengewoon om te zien hoe een gast door de commissie onder vuur werd genomen. Er is alles aan gedaan om de non-verbale communicatie vanuit de commissie te minimaliseren, maar je zag: die commissie wist alles al. Die had zich al breed georiënteerd en de literatuur, het materiaal, tot zich genomen. Men wilde het alleen nog even bevestigd hebben van degene die daar op dat moment in de stoel zat. Ik vond dat buitengewoon instructief. Ook dat is een bijzonder compliment waard, ook aan de staf. Het feit dat op deze wijze is doorgewerkt en dat de voorzitter van de commissie op deze wijze probleemloos de antwoorden kan presenteren op een gedegen wijze, verdient heel veel waardering.

Ik ben niet voor niets gisteren begonnen met te verwijzen naar de Vereniging ten behoeve der Arbeidersklasse. Ik waardeer het zeer dat collega Monasch aan de socialistische idealen van de woningbouwverenigingen refereert. Dat deed me realiseren hoezeer er op dit punt eigenlijk raakvlakken te vinden zijn. Die vereniging, door bemiddelde heren in 1852 opgericht, had filantropische motieven. Zij kende een liberaal klimaat, waarin de afstand van de overheid tot de samenleving relatief groot was. Ook had zij heel duidelijk motieven van christelijke naastenliefde. Die heren behoorden tot de kring van het Réveil, zoals dat wordt genoemd, in Amsterdam. Het was eigenlijk nog aan de vooravond van de opkomst van allerlei socialistische bewegingen. Toen zag men al dat er plannen werden gevormd door de liberalen vanuit filantropische bewegingen, door de christelijken vanuit de christelijke naastenliefde, en spoedig daarna door de socialisten vanuit recht, gedrevenheid en solidariteit. Dit is naar mijn mening een snijpunt dat ons allen in de Kamer op dit dossier en deze portefeuille verbindt. Het gaat om mensen die niet goed in staat zijn om in hun eigen woningbehoefte te voorzien. De samenleving heeft daarin een taak te verrichten en de overheid heeft daarbij een regulerende functie.

Dit krijgt aanstaande maandag een vervolg. Dan zullen wij spreken over de novelle, met alle complexiteit die gisteren en ook vandaag aan de orde is geweest. Over de begrenzing van de taak van de corporaties en de inrichting en de vormgeving van het toezicht — overigens zeer veel dank in de richting van de heer Van Vliet voor de verhelderende toelichting op de structuur van het toezicht, de meergelaagdeheid daarvan en de aandacht voor de diverse andere aspecten — kunnen wij van mening verschillen, maar ik ben ervan overtuigd dat wij een vorm zullen vinden die goed is voor de toekomst. Ik hoop dat die gedrevenheid ons maandag allen zal bezielen.

Ik wil niet eindigen in chagrijn, maar ik wil toch nog een opmerking maken over de rol van de banken. Terecht heeft de voorzitter van de commissie onderstreept dat er wel

degelijk stevige kritiek is geuit. Maar dan? Er is gezegd dat er miljarden zijn verdampt of verloren. Laten wij wel wezen: die zijn helemaal niet verdampt; die zijn helemaal niet verloren. Die zijn gewoon in andere zakken verdwenen. Het zou mooi zijn als wij vormen konden vinden om het geld uit die zakken terug te halen. Vanuit de SGP zal ik daar volgaarne aan meewerken.



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

Voorzitter. We hebben een uitstekende discussie gehad over de weg naar een robuust stelsel. Alle aanbevelingen van de commissie zijn zeer serieus aan de orde geweest. Ik voelde mij daarbij wel enigszins een man van zekere leeftijd, zoals de heer Monasch zei. Dat heeft er misschien ook mee te maken dat ik onlangs 46 ben geworden en dan sta je natuurlijk aan de verkeerde kant van de streep.

Nogmaals mijn grote waardering voor de commissie, maar vooral voor de staf. Ik kan mij zomaar voorstellen hoe afgelopen nacht er voor de staf uit heeft gezien, want ik heb op dit punt enige ambtelijke ervaring.

Het is nu zaak om al die integere, bevlogen bestuurders in de woningbouwsector duidelijkheid te geven. Volgende week zijn wij daarvoor aan zet. Dan zullen alle onderwerpen weer de revue passeren. Als ik voor mijzelf de balans opmaak en kijk naar de kerntaken, dan weet ik nog niet of niet-DAEB niet doen meteen de oplossing is en of dat niet al te drastisch is. Wij voelen mee met die denkrichting, alleen is voor mij nog niet voldoende duidelijk geworden hoe het in de praktijk gaat werken, hoe het uitwerkt op de markt enzovoorts. Ik vind het door de minister gepresenteerde wetsvoorstel een goede tussenweg.

Ik zal niet alle onderwerpen opnieuw langsgaan. Over de zbo's voor het toezicht komen wij nog wel te spreken.

Met belangstelling zie ik uit naar de beleidsdoorlichting, die toch al in de lucht hing, van het borgingsstelsel van het WSW.

Van de afspraken over huurdersinspraak word ik — en hetzelfde geldt voor mijn partij — niet erg warm. Niettemin zal onze fractie concrete voorstellen op dit punt positief bekijken.

Ik sluit af met het indienen van een motie. Die luidt als volgt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

gelet op de opdracht die de Kamer aan de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties heeft verstrekt;

van oordeel dat deze commissie gedegen onderzoek heeft verricht en de bevindingen daaruit heeft neergelegd in een helder rapport;

spreekt hiervoor haar grote waardering uit;

onderschrijft de analyse en hoofdconclusies van het rapport;

is van mening dat het rapport met de conclusies en aanbevelingen een goede basis biedt voor een nadere gedachtewisseling met het kabinet,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Van der Linde, Monasch, Karabulut, Fritsma, Knops, Verhoeven, Bisschop en Schouten.

Zij krijgt nr. 14 (33606).

We zijn hiermee gekomen aan het einde van de tweede termijn van de Kamer. Ik heb niet veel vragen gehoord, maar heeft de commissie even tien minuten nodig, of kan de voorzitter direct antwoorden? In dat laatste geval geef ik hem ook direct het woord.

**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Voorzitter, alles gehoord hebbende wat de woordvoerders hebben ingebracht in hun tweede termijn, waarvoor hartelijk dank, verzoek ik u om nog eenmaal tien minuten te schorsen. Daarna komt dan mijn korte slotwoord.

De vergadering wordt van 18.37 uur tot 18.47 uur geschorst.



**De heer Van Vliet (Van Vliet):**

Voorzitter. Namens de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en onze gehele ambtelijke staf, inclusief de mensen die wij van buiten hebben geworven, dank ik de collega's in de Kamer oprecht voor de getoonde interesse en de betrokkenheid bij het debat. Ik ben hier zeer verheugd over. Ik kan alleen maar de hoop uitspreken dat u aanstaande maandag, als u het debat met de verantwoordelijke minister voert, de verantwoordelijkheid neemt, waardoor blijkt dat wij politici weten wat onze rol is geweest in de afgelopen 25 jaar en dat wij het beter moeten doen. Onze commissie is ervan overtuigd dat wij mooie sociale volkshuisvesting hebben. Het systeem moet echter wel robuust worden. Wij hebben u daarvoor voldoende instrumenten in handen gegeven. Onze commissie dankt u voor de mooie motie die door u allen is ondertekend. Ik beschouw dat als een mooie kroon op ons werk. Ik zal met veel interesse het debat volgen dat u maandag gaat voeren, zonder daarin zelf te participeren.

Ik denk dat wij met ons onderzoek keurig het mandaat van de Kamer hebben opgepakt en dat wij werk moeten maken van de toekomst. Op dit moment wil ik nog zeggen dat zo'n enquêtetraject heel apart is. Inclusief het voortraject hebben wij toch gedurende twee jaar deze sector doorgrond, met een fantastische staf, waarover ik zeer tevreden ben en die sublieme kwaliteit heeft geleverd. Je komt uit de Kamer — wij zijn met z'n allen onderdeel van dit mooie huis van 150 mensen — terecht in zo'n enquêtetraject, wat iets heel anders is dan de normale, dagelijkse routine van debatten en vragenuurtjes. De voorzitter weet hier alles van, want zij heeft in de vorige enquêtecommissie gezeten. Je wordt onderdeel van een team, dat iets heel anders is dan een fractie waar je bij hoort. Dit team bestond nu uit zes Kamerleden. Ik wil persoonlijke dank uitspreken naar mijn collega's.

De heer Anne Mulder van de VVD was een rots in de branding bij het vasthouden aan de doelstellingen van de enquête. Ik ben hem hiervoor zeer erkentelijk.

Het volgende lid is mevrouw Wassila Hachchi van D66, zeg ik er nu maar bij. Ik heb steeds de partijnamen achterwege gelaten, maar nu is dat geen probleem meer. Mevrouw Wassila Hachchi is een charmante dame, maar ook een doorbijter. Dit blijkt een zeldzame, maar fantastische combinatie te zijn waarvan wij ruimschoots gebruik hebben gemaakt. Kijkt u nog maar eens naar de openbare verhoren.

Naast mij zit de ondervoorzitter, de heer Ed Groot. Ik durf te beweren dat Ed Groot deze commissie mede groot heeft gemaakt. Hij was voor mij een zeer waardevolle steun en toeverlaat. Iedere keer als wij op een punt kwamen dat ik mij afvroeg hoe wij dit moesten gaan oplossen, was daar Ed Groot van de PvdA met zijn nuchtere analyses. Wij hebben ook dankbaar gebruikgemaakt van zijn jarenlange ervaring als journalist ten behoeve van het opschrijven van sommige zaken. Ed, hartelijk dank daarvoor.

Ik vervolg met de heer Peter Oskam van het CDA. Hij is een markant lid van onze commissie. Wij hebben van zijn inzicht ook zeer dankbaar gebruik gemaakt, met name van zijn ervaring als rechter en hoe je omgaat met getuigen. Het is ook derden opgevallen op welke wijze hij dat krachtadig heeft ingevuld. Hij was voorts ook een vrolijke noot in de commissie.

Last but not least, zeg ik dank aan de heer Farshad Bashir van de SP, mijn Vestia-maatje. Farshad was wat leeftijd betreft wel de junior van de commissie, maar niet wat betreft de inbreng. Ik wil hem oprecht bedanken voor de zeer kameraadschappelijke samenwerking bij het voor elkaar krijgen van onze zaken.

Daar wil ik het nu eigenlijk bij laten, voorzitter. Wij hebben ons werk gedaan. Ik hoop dat het serieus wordt opgepakt. Deze motie is daarvoor een goede basis. Ik ben heel blij dat er een wetgevingstraject loopt, want we maken daar nu op een geweldige manier gebruik van door te bekijken in hoeverre onze aanbevelingen daarin hun weg gaan vinden. Ik volg dat dus met zeer grote interesse en ik zal beschikbaar blijven voor vragen van collega's. Wij komen uit uw midden. We hebben het voor u gedaan. Laten we samen de handschoen oppakken. Ik ben altijd bereid om met u mee te denken om het ook uitvoerbaar te houden.

Voorzitter, namens de staf en de hele enquêtecommissie: hartelijk dank.

(Geroffel op de bankjes)

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Dank, namens alle collega's. We zijn gekomen aan het eind van een bijzonder debat. We hebben niet zo vaak een enquêtecommissie en het is toch bijzonder als de Kamer daarover een goed debat kan hebben. Dat heeft uiteraard een vervolg.

We kijken nog even na of de stemming over de motie morgen of dinsdag zal plaatsvinden, maar aan de ondertekening te zien, wordt die zeker aangenomen.

De vergadering wordt van 18.50 uur tot 19.39 uur geschorst.

**Voorzitter: Van Miltenburg**