

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 181

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 10 januari 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 8 december 2010 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 28 mei 2010 betreffende toezeggingen uit het AO financiële positie van woningcorporaties (29 453, nr. 160);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 1 juni 2010 over het rapport «lessons learned» betreffende lessen over integriteit van corporaties, vóór corporaties (29 453, nr. 161);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 6 oktober 2010 over het sectorbeeld voornemens woningcorporaties (29 453, nr. 170);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 13 oktober 2010 over de lijst van vragen en antwoorden inzake het dossier Short stay (situatie woningcorporaties Amsterdam) (29 453, nr. 172);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 6 december 2010 houdende een reactie op artikelen in de Volkskrant inzake de financiële positie van woningcorporaties (29 453, nr. 179).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Dijkzma

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Dijkzma (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), onder-voorzitter, Smilde (CDA), Irrgang (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Heijnen (PvdA), Elissen (PVV), Monasch (PvdA), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van der Steur (VVD), Knops (CDA), Karabulut (SP), Rouvoet (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Jansen (SP), Ouwehand (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Fritsma (PVV), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Wolbert (PvdA), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

Voorzitter: Van Bochove
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: De Boer, Van Bochove, Bontes, Jansen, Monasch, Verhoeven, Voortman

en minister Donner van Binnenlandse Zaken, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Ik open dit overleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Er zitten hier allemaal woordvoerders op het gebied van wonen. Ik heet de minister en zijn medewerkers van harte welkom, evenals de mensen op de publieke tribune. We hebben een spreektijd van maximaal zeven minuten.

De heer **Verhoeven** (D66): Hoeveel interrupties mogen we plegen?

De **voorzitter**: Goed dat u mij dat vraagt. Ik stel voor dat iedereen zijn verhaal neerzet en dat ik daarna wat ruimte geef voor interrupties. Als dat te gek wordt, zal ik de woordvoerders erop wijzen dat het niet ernstiger moet worden.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Mijn inbreng heeft twee elementen: de financiële situatie van en de integriteit bij de corporaties. Volgens de woningcorporaties gaan zij door het beleid uit Den Haag op de fles. Volgens de minister van wonen valt dat allemaal reuze mee. Tot zover is alles zeer voorspelbaar. Deze discussie hebben we eind 2007 al eens eerder gehad en toen is onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting zeer behulpzaam geweest om de langetermijneffecten van vier ontwikkelingen in beeld te brengen. Dat waren toen de invoering van de vogelaarheffing, de integrale vennootschapsbelasting, de wijkaanpak en het energieconvenant. De vennootschapsbelasting van minister Bos is qua effect vergelijkbaar met de huurtoeslagheffing die de corporaties nu voor de kiezen krijgen. Er is echter één verschil. De huurtoeslagheffing is nog veel groter. Het centraal fonds concludeerde destijds dat door deze vier ontwikkelingen bij ongewijzigd beleid binnen tien jaar zestig corporaties op zwart zaad zouden zitten. Ik verwacht nog heel wat spektakel als dit onderzoek uitkomt. Ik heb begrepen dat het centraal fonds inmiddels werkt aan een onderzoek waarbij de langetermijneffecten van de huurtoeslagheffing, het verkleinen van de doelgroep – zeg maar een staatssteundossier – en de effecten van de economische crisis in beeld gebracht worden. Kan de minister bij het centraal fonds aandringen op spoed? Kan de Kamer direct na verschijning het rapport ontvangen? Kan de Kamer zo snel mogelijk daarna de conclusies van de minister bij dit rapport ontvangen? Ik verwacht namelijk dat zijn brief van 6 december dan radicaal herschreven zal moeten worden. De oplossing van de minister voor alle problemen lijkt op die van zijn voorgangers: dan verkoop je je woningen toch. Los van het feit dat het volkshuisvestelijk volslagen onmenselijk is, is het ook onrealistisch. Corporaties die financieel leunen op verkoop komen juist steeds meer in de problemen, zowel binnen als buiten de krimpgebieden. Hoe beziet de minister in dit opzicht de deconfiture van Far West in Amsterdam? Klopt het dat recentelijk een corporatie uit Vroomshoop, Vestion Wonen, moest fuseren omdat zij haar verkoopprogramma niet rondkreeg? Is de minister bereid eens te bellen met corporatiebestuurders in het noorden van het land en in Limburg om het realiteitsgehalte van zijn analyse en zijn welgemeende advies aan de praktijk te toetsen? Er wordt door corporaties minder gesloopt. Dat is op zich goed nieuws. De SP heeft daar jaren voor geknokt. Ik verwijs ook naar ons rapport Langs de slooplat. Uit het sectorbeeld zien we dat minder slopen niet leidt

tot meer opknappen. Dat kan natuurlijk niet. Juist de complexen die van de slooplijst zijn afgehaald, kennen veel achterstallig onderhoud. Ze zouden op zijn minst een grote onderhoudsbeurt moeten krijgen in combinatie met energiebesparing. Onderschrijft de minister dat het onacceptabel is als complexen die van de slooplijst zijn afgehaald, verder verpauperen? Zo ja, wat gaat hij daaraan doen?

Er is een probleem dat niet kan wachten tot januari, namelijk de WSW-borging van aflopende leningen van corporaties die tot op heden onder de WSW-borging vielen. Het zou absoluut rampzalig zijn als die borging vervalt. De minister heeft zich daarover bij een eerdere gelegenheid al iets laten ontvallen. De SP-fractie krijgt vandaag graag de bevestiging dat eerder geborgde leningen die betrekking hebben op al gerealiseerde projecten bij oversluiten opnieuw worden geborgd. Zo nodig dien ik over dit punt een motie in.

In Amsterdam zijn er corporaties die woningen verhuren voor short stay. De minister vindt dat goed. Het zou gaan om vrijesectorwoningen. Is de minister het met de SP-fractie eens dat het omzetten van sociale huurwoningen met meer dan 142 punten in vrijesectorwoningen die voor short stay worden gebruikt, haaks staat op de kerntaak van woningcorporaties? Vrijwel alle sociale huurwoningen voor gezinnen met twee of meer kinderen in Amsterdam hebben toch meer dan 142 punten? Moeten die mensen nu maar driehoog-achter gaan wonen omdat Amsterdamse corporaties liever geld verdienen aan yuppen?

Ik kom op integriteit. Volgens de VROM-Inspectie zijn er lessen geleerd naar aanleiding van de recente ontsporingen in corporatieland: Rochdale, Woonbron, SGGB, Servatius, Rentree en nog wat kleinere zaken. De SP-fractie betwijfelt dat. Ik citeer: stap niet in de verleiding van meer en grotere projecten die niet tot de kerntaak behoren. Tegelijkertijd lees ik in het sectorbeeld 2010 voornemens van corporaties dat zij hun investeringen in maatschappelijk vastgoed juist sterk willen opvoeren. Hoe zit dat? Ik geef een volgend citaat: sommige woningcorporaties zijn in de positie van grote ondernemingen gekomen, maar het ontbreekt aan bewakingssystemen en correctiemechanismen zoals in het bedrijfsleven. Wat doet de minister om dit bewakings- en correctiemechanisme te verbeteren? Ik geef nog een citaat: de bestuurders die boven de lzeboudnorm beloofd worden, dienen zelf om een neerwaartse bijstelling te vragen, dan wel op te stappen. Is dit al gebeurd? Zo nee, gaat de minister wegkijken of gaat hij actie ondernemen? Volgend citaat: de raad van commissarissen treedt onmiddellijk en hard op bij elk vermoeden van integriteitschending. Hoe vaak is dat al gebeurd sinds het verschijnen van het rapport? Ik ken maar één geval, namelijk Rentree. Wat wordt de lijn van de minister tegen raden van commissarissen die aantoonbaar niet voldoen aan zijn criterium?

Dan kom ik op mijn vragen over de integriteitsbrief van 1 juni. Wat zijn de vervolgacties voor de twintig aangebrachte gevallen bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties, waar een zware lucht van integriteitschending omheen hing? We zijn inmiddels bijna een half jaar verder. Wat is de stand van zaken rond het onderzoek van de VROM-Inspectie naar de 1000 vastgoedtransacties bij 145 corporaties waarbij eenzelfde object binnen een jaar meerdere keren is doorverkocht met een waardestijging van minstens 10%? Wat is de stand van zaken van het onderzoek naar nevenfuncties van corporatiebestuurders waarvoor in de jubibrief de eerste resultaten eind augustus verwacht werden? Dat is inmiddels drieënhalve maand geleden. Hoe is het mogelijk dat de internetsite met de neven- en hoofdfuncties van alle leden van de raad van commissarissen anderhalf jaar na de toezegging van minister Van der Laan aan ondergetekende nog steeds niet in de lucht is? Moet ik die site zelf misschien gaan bouwen? Wat is de stand van zaken in de strafvervolgning van de ex-bestuurders van Rochdale en SGGB, en van wellicht de partner van die laatste? Wat gaat de minister doen naar aanleiding van het gisteren

gepubliceerde IFO-onderzoek naar Servatius? Ons is gebleken dat de voorzitter van de raad van commissarissen, mevrouw Klerkx, actief lid is van de PvdA-Statenfractie in Limburg en tevens ex-raadslid is uit Amsterdam uit de tijd dat ex-minister Van der Laan en ex-toezichthouder bij Servatius Duco Stadig daar ook raadslid waren. Vindt deze minister het wenselijk dat een vriendenrepubliek van het CDA vervangen wordt door een vriendenrepubliek van de PvdA? Kan de minister het interview met mevrouw Klerkx op L1 Laat van gisteravond nog eens bekijken en mij daarna berichten of deze mevrouw de waakhond is die de VROM-Inspectie bij haar recente rapport in gedachten had?

Voorzitter ik heb 24 vragen gesteld. Ik kan me voorstellen dat de minister ze niet allemaal kan beantwoorden vandaag. Dan zou ik graag schriftelijk antwoord krijgen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. We hebben 6 december een brief ontvangen. Het eerste deel van mijn betoog wil ik daaraan wijden. Het tweede deel zal gaan over de woningcorporaties. Ik zou de brief willen betitelen als «de vier dwalingen van deurwaarder Donner namens incassobureau Rutte». De eerste dwaling zijn de onrechtmatige vorderingen van deurwaarder Donner. Dit kabinet boekt 625 mln. in bij woningcorporaties. Minister Donner als deurwaarder van het incassokabinet Rutte: «Kan ik even vangen?» Als wordt gevraagd waarom, heeft deurwaarder Donner maar één antwoord: «Het moet van mijn opdrachtgever, incassobureau Rutte». Dan wil het kabinet een kooprecht. Kijk, daar is deurwaarder Donner weer: «Ik kom even wat woningen bij u opeisen namens de koper». «Het zijn toch mijn woningen?» zegt de eigenaar. «Niets mee te maken, inleveren die woningen. Ik geef je er een zacht prijsje voor en dan inpakken en wegwezen. Uw woning wordt gevorderd.» Dat is de eerste dwaling: die van de onrechtmatige vordering. Dan kom ik op de tweede dwaling van deurwaarder Donner over de huizen die hij niet kwijtraakt en het overgaan tot dumping van woningen. Opgewekt gaat deurwaarder Donner zijn gevorderde woningen verkopen. «Hé, waar zijn die kopers nu? In 2009 ging het nog zo goed! Hoezo maakt het wat uit dat mensen geen hypotheek meer kunnen krijgen? Dan moeten de prijzen maar zakken.» zegt deurwaarder Donner. «Dan maar dumpen, want ik moet mijn geld hebben.» Vernietiging van kapitaal van de sociale woningvoorraad? «Niets mee te maken», zegt deurwaarder Donner «als ik mijn centen maar krijg». Startersleningen? «Ben je gek! Dat kost alleen maar geld terwijl ik juist zo lekker geld aan het ophalen ben.» Dat brengt ons bij de derde dwaling van deurwaarder Donner. «Ik begrijp niet waarom er niet gebouwd wordt. Nieuwe huizen bouwen moet kunnen, want dat kon in 2009 ook. Is er iets veranderd? U moet niet moeilijk doen, beste mensen.» Of zoals Nebukadnesar in het door Donner geliefde citaat uit de Bijbel zegt: ik wil u best mijn toekomstverwachting schetsen, maar dan moet u mij wel toestaan u te vertellen dat die in het verleden ligt.

Minister **Donner**: Kunt u aangeven waar dat citaat vandaan komt?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat zal ik doen. Ik zal niet zeggen dat ik de minister kan evenaren, maar als leerling van de Groen van Prinstererschool en het Ichthuscollege ken ik het terrein vrij goed. «625 mln. inleveren?» vraagt de minister. Een kooprecht, de onzekerheid voor de bedrijfsvoering, lagere verkoopcijfers door een slechte markt, minder hypotheek voor lage inkomens en middeninkomens, neerwaartse ramingen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting? Waarlijk deurwaarder Donner, zelfs Prediker zou zich gaan afvragen of er werkelijk niets nieuws onder de zon is. Maar deurwaarder Donner lijkt verblind. Bij de laatste dwaling lijkt deurwaarder Donner het licht te zien. Want wat staat er op bladzijde 4 van zijn – ik zou bijna zeggen «apostolische»-- brief?

Als er geen geld is dan moeten zij maar gericht investeringen uit- of afstellen. Dat dit geen minister van volkshuisvesting is, heb ik vorige week al betoogd, maar deurwaarder Donner zegt hier gewoon dat gerichte investeringen uit- of afgesteld moeten worden. De sterfhuiskonstructie van deurwaarder Donner op het gebied van de volkshuisvesting is compleet.

De **voorzitter**: Ik neem aan dat u uit een brief van de minister citeerde?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat klopt. Het gaat om de brief van 6 december.

In het licht van deze dwalingen wil ik de minister vier concrete vragen voorleggen die een totaal ander beeld schetsen als we kijken naar het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Men zegt dat de investeringen in woningcorporaties onrendabel worden en dat dit zal leiden tot een achteruitgang van de vermogenspositie. Wat is het commentaar van de minister hierop? Men stelt dat er een afname zal zijn van investeringen met 9% en dat er 24% minder woningen zullen zijn dan geprognosticeerd. Graag hoor ik van de minister hoe dit zich verhoudt tot zijn optimistische geluid in de brief. Er worden vraagtekens bij de verkoop geplaatst. Ik begrijp trouwens dat er nu ineens wordt gesproken over een «right to buy». Ik weet niet welke ambtenaar er naar een dure cursus is geweest, maar zullen we het met elkaar gewoon over «kooprecht» hebben? Volgens mij is dat een heel normaal woord. Het centraal fonds waarschuwt de voorganger van de minister, maar dat geldt dus nu ook nog, dat de verkoop flink is gedaald en dat de woningen die wel verkocht zijn, met een enorme korting op de markt zijn gezet. Dat noemde ik al in de dwaling rond de sociale dumping. Dan is er natuurlijk nog Brussel. De minister wilde vorige week niet vertellen wanneer hij naar Brussel zou gaan. Ik heb nog steeds geen kaartje voor hem gekocht, maar over drie weken is het 1 januari. Heeft hij al een reis gepland of is hij er al geweest? In dat licht sluit ik me aan bij de vraag van collega Jansen over de herfinanciering van geborgde leningen.

Dan kom ik op de woningcorporaties zelf. Ik denk dat we gerust kunnen stellen dat er de afgelopen jaren sprake is geweest van een moeizame periode. Wat betreft de PvdA-fractie is het tijd voor een herwaardering van de taken en de rol van woningcorporaties. Dat gaat natuurlijk niet zonder grenzen en een duidelijk doel voor de toekomst. Recepties met borrelende woningcorporatiedirecteuren pratend over hun laatste slimme grondposities zijn wat ons betreft iets uit het verleden. Grotere zeggenschap voor huurders zal moeten terugkeren in het corporatiemodel. We zullen veel scherper moeten bepalen wat de kerntaken van de corporatie zijn. Wat ons betreft is dat meer dan de EU aangeeft, namelijk meer dan alleen bouwen voor de socially disadvantaged. Wij willen kijken naar de groepen op de verschillende woningmarkten in ons land. De inkomensgrens voor Amsterdam zal dan totaal anders zijn vergeleken met die in Achtkarspelen. We willen kijken naar de rol van maatschappelijk vastgoed en naar de taak van de omgeving van het bezit van woningcorporaties. Over een paar punten zou ik graag de mening van de minister horen.

De **voorzitter**: Uw zeven minuten zijn om.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Zou ik de heer Monasch, «de barmhartige», een vraag mogen stellen?

De **voorzitter**: Ja. Ik wijs de heer Monasch erop dat zijn zeven minuten om zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Waar ligt de grens waar woningcorporaties nog wel mogen investeren van de PvdA?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil graag mijn betoog even afmaken, ik heb nog een halve minuut nodig.

De **voorzitter**: Ik heb ook niet gezegd dat u moet stoppen, alleen dat uw tijd om was. U kunt eerst de vraag beantwoorden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb vorige week ook over het artikel uit De Telegraaf gesproken waarin duidelijk wordt dat in de gespannen woningmarkt geen huurwoningen zijn voor mensen met een inkomen van rond de € 35 000 per jaar. De markt bouwt namelijk niet voor die inkomensgroepen. Je kunt wel een heel enge norm hanteren voor de socially disadvantaged, maar dan doe je geen recht aan de verschillen in Nederland. Die 10% is onvoldoende om toe te geven aan de wensen in Utrecht, Amsterdam en Eindhoven. We hebben ervoor gepleit geen inkomensgrens in te voeren. We zijn daarin zeer consistent. Dat is echter toch gebeurd. De politieagent, de verpleger en de onderwijzer kunnen geen huis kopen in die steden, noch een huis huren.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Maar zouden ze in commerciële projecten mogen stappen? Is dat wat de heer Monasch bedoelt? Of wil hij vasthouden aan het opnieuw vaststellen van inkomensgrenzen?

De heer **Monasch** (PvdA): Door het vaststellen van de inkomensgrens op € 33 000 per jaar is een project van € 34 000 per jaar per definitie commercieel. Als dat volgens mevrouw De Boer de invulling is van een commercieel project, dan zijn we het met elkaar oneens. Dat woningcorporaties te ver van hun kerntaken zijn afgeraakt de afgelopen jaren lijkt me evident.

Ik heb nog twee punten waarmee ik mijn betoog wil afronden. Ons bereiken steeds meer berichten dat woningcorporaties, bijvoorbeeld in Hattem en Dodewaard, wel heel gemakkelijk over de belangen van huurders heenlopen en dat de communicatie lang niet altijd goed verloopt. Ik hoor graag het oordeel van de minister over de werking van de Wet op het overleg huurders verhuurder in dit verband. Wij hebben het gevoel dat veel woningcorporaties zich nogal formalistisch en afstandelijk opstellen ten opzichte van lokale huurdersverenigingen en bewonersgroepen rond herstructurering.

De fusies gaan maar door. Daarover zijn deze week ook vragen gesteld. Er is een motie-Van Bochove-Monasch aangenomen over het feit dat de herziene Woningwet in maart naar de Kamer zou moeten komen. Is de minister bereid fusies van woningcorporaties tot dat moment uit te stellen en niet goed te keuren? Is hij bereid om in urgente gevallen, bijvoorbeeld bij een faillissement, een uitzondering te maken en naar de Kamer te komen om haar om goedkeuring te vragen?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik weet best dat de heer Monasch in de oppositie zit. Ik kan me zijn verontwaardigde verhaal op een aantal onderdelen ook best voorstellen. Zou hij ook kunnen aangeven waar volgens hem de oplossingen liggen? Hij heeft zeven minuten spreektijd gebruikt, maar ik heb geen enkele constructieve oplossing gehoord. Dat verwacht ik wel van een partij als de Partij van de Arbeid.

De heer **Monasch** (PvdA): Wij hebben bij het aantreden van dit kabinet meteen gezegd dat het zo snel mogelijk met partijen om tafel zou moeten gaan zitten om deze problemen in de markt te doorbreken. We hebben gevraagd om een nationaal woonakkoord waarbij alle facetten van de koop- en huurmarkt betrokken zijn. Dat is door het kabinet afgewezen. Daar lopen we dus al een enorme achterstand op. Daarnaast hebben we gevraagd institutionele beleggers uit te nodigen om in het middenssegment mee te doen, want 1 mld. investeringen door institutionele

beleggers leidt tot investeringen van 7 mld. We hebben ervoor gepleit om uit een onderuitputting bij de najaarsnota de startersleningen weer voor een korte tijd te herstellen. Daardoor komt er doorstroming op de woningmarkt. Ik hoop op brede steun van de Kamer daarvoor. Zo kan ik nog een paar voorbeelden geven, maar met deze drie geef ik de heer Verhoeven aan dat dit vorige week uitgebreid aan de orde is geweest.

De heer **Verhoeven** (D66): Hoewel je in een nationaal woonakkoord ook niet kunt wonen, ben ik in ieder geval blij dat er een aantal concrete denkrichtingen is. Laten we er als Kamer voor zorgen dat we de minister zo goed mogelijk bedienen met concrete oplossingen op onderdelen. Anders blijft het een gepolitiseerd probleem dat we niet verder brengen. Ik zal hier in mijn bijdrage ook op ingaan.

De **voorzitter**: Dat was een stelling en daar is deze termijn niet voor bedoeld.

De heer **Jansen** (SP): De heer Monasch heeft iets over integriteit gezegd. Ik heb in mijn bijdrage een concreet voorbeeld uit Maastricht genoemd. In de raden van commissarissen wemelt het van PvdA-politici, ook van VVD'ers en CDA'ers trouwens, maar er zijn heel weinig SP'ers. Die worden er zorgvuldig buiten gehouden. Als de heer Monasch integriteit zo belangrijk vindt, vindt hij dan ook dat het tot de taak van de PvdA behoort om haar leden aan te spreken op dat punt als ze in zijn ogen niet de juiste koers volgen in zo'n raad van commissarissen?

De heer **Monasch** (PvdA): Twee dingen in de vraag van de heer Jansen markeren het verschil tussen de SP en de PvdA. De PvdA neemt door het hele land verantwoordelijkheid en heeft daarin een lange traditie. Dat betekent dat je af en toe vuile handen maakt, maar tussen het verantwoordelijkheid nemen en het alleen maar «nee» roepen is een groot verschil. Bovendien spreken wij elkaar wel aan. Ik doe dat ook. Dat doen we niet vanuit een maoïstische traditie. Er komen geen terechtwijzingen vanuit Rotterdam, zoals toen de SP vanuit Rotterdam Friesland de nek om heeft gedraaid, maar we spreken met iedereen binnen onze partij en daarbuiten over de vraag hoe wij de volkshuisvesting in het belang van iedereen kunnen verbeteren.

De heer **Jansen** (SP): SP-leden hebben met grote regelmaat gesolliciteerd op posten in de raden van commissarissen. We denken dat we daar als waakhonden een prima functie kunnen hebben namens de huurders. Die ambitie hebben we wel, maar het valt me op dat corporaties vaak kiezen voor de insiders; PvdA-leden dus. Kan de heer Monasch aangeven, of hij de casus nu in detail kent of niet, of hij het volgende erg chic vindt? Er zit een PvdA-minister voor volkshuisvesting, die dus de waakhond is vanuit Den Haag. De minister stelt een PvdA-toezichthouder aan bij de corporatie, die vervolgens op de voorzittersstoel van de raad van commissarissen een zittend PvdA-Statelid parachuteert. Is dat de stijl die de heer Monasch logisch vindt als je probeert de integriteit in de woningsector te versterken?

De heer **Monasch** (PvdA): Het probleem van de heer Jansen is dat hij iets suggereert, terwijl hij het niet heeft over de kwaliteit. Het lijkt mij verstandig dat we elkaar op kwaliteit beoordelen. Dan zal ik hem toezeggen dat ik mijn uiterste best zal doen om waar mogelijk te bedingen dat ook SP'ers hun verantwoordelijkheid gaan nemen in die raden van commissarissen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Er zijn ook VVD'ers die regelmatig solliciteren, maar het is een redelijk PvdA-oploopje bij de woningcorporaties. De heer

Monasch zei dat hij nog meer voorbeelden kon noemen. Daarnaast ben ik wel nieuwsgierig. Ik vind een woonvisie niet oninteressant, al vind ik het wel te vroeg voor een woonakkoord. Welke concrete voorbeelden kan hij nog meer noemen om de woningmarkt weer op gang te helpen?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb net drie voorbeelden gegeven. Volgende week is er een AO over de woningmarkt. Is het goed als ik het langzaam uitserveer en dat ik volgende week met de rest van onze voorstellen kom?

De **voorzitter**: Dat lijkt mij een goed idee.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik constateer wel dat de heer Monasch in een soort scheldpartij blijft hangen. Hij heeft het over deurwaarder Donner. Een deurwaarder komt normaal gesproken langs als je je rekeningen niet betaald hebt. Kan de heer Monasch die term eens uitleggen?

De heer **Monasch** (PvdA): Misschien komen er bij VVD'ers niet zo veel deurwaarders langs. Er wordt een recht, een eigendom of geld opgeëist door een eisende partij. In dit geval is dat het incassobureau Rutte, dat zegt: we hebben geen woonvisie want daar komen we volgend jaar pas mee, maar tot die tijd fungeren wij als deurwaarder. De minister zegt dat ook in zijn speech bij Aedes. Hij moet het geld gewoon hebben want de begroting moet kloppend zijn. Dat is precies het karakter van de deurwaarder. Het kan hem niet schelen waar het over gaat. Hij wordt gezonden om geld op te halen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dit antwoord vind ik onvoldoende. Een deurwaarder en een incassobureau komen pas langs als iemand zijn rekeningen niet betaald heeft. Welke rekeningen hebben de woningcorporaties niet betaald?

De heer **Monasch** (PvdA): Dit kabinet heeft zich ten doel gesteld om 18 mld. te bezuinigen. Linksom of rechtsom moet dat geld er komen. Omdat het het bedrag niet weet te halen, boekt het 750 mln. in en stuurt het een deurwaarder om het geld op te halen.

De heer **Bontes** (PVV): Voorzitter. Het regeerakkoord bevat een aantal voornemens voor de huursector die direct betrekking hebben op de taken en de financiële positie van de woningcorporaties. De PVV ondersteunt deze voornemens in grote lijnen. Vooral de nullijn voor wat betreft de huurstijging voor inkomens tot € 43 000 per jaar is door de PVV zwaar bevochten. We zijn daar een groot voorstander van. We hebben wel enkele vragen over deze richtlijn. Wanneer kunnen wij de voorstellen omtrent de nieuwe woonautoriteit tegemoet zien? Welke taken en bevoegdheden krijgt deze instantie? Op welke wijze zullen de corporaties de inkomens toetsen? Welke extra bevoegdheden worden de woningcorporaties voor dit doel toebedeeld? Wanneer wordt de scheefwoongrens van € 43 000 per jaar ingevoerd?

Recentelijk is de vogelaarheffing door de rechter als onterecht bestempeld. Welke gevolgen heeft dit voor de woningcorporaties en voor de begroting? Worden de woningcorporaties geacht de heffing over 2010 te voldoen? Zo nee, welke gevolgen heeft dit voor de lopende verplichtingen van de woningcorporaties? Welke gevolgen zal de staatssteunregeling hebben voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen? Ik vraag dit met name met het oog op de herfinanciering van bestaande leningen. Kan de minister toezeggen dat de bestaande leningen worden ontzien? De PVV is voorstander van het stimuleren van de verkoop van bezit van woningcorporaties aan huurders. We zien graag de plannen tegemoet voor hoe dit verder uitgewerkt gaat worden.

De **voorzitter**: Ik stel vast dat uw vragen allemaal aan de orde zijn geweest bij de begrotingsbehandeling van vorige week. Je kunt van mening verschillen over de kwaliteit van de antwoorden van de minister, maar op al die opmerkingen is de minister in dat debat ingegaan. Het leek me goed dat even op te merken, maar dat laat onverlet dat u vrij bent deze inbreng te leveren.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De heer Bontes vroeg naar de staatssteunregeling. We hebben daar een behoorlijk debat over gehad in de Kamer. Ook de PVV heeft zich daar toen duidelijk in laten horen, maar heeft uiteindelijk wel ingestemd met het laten doorgaan van die staatssteunregeling. Nu vraagt hij of de bestaande leningen kunnen worden ontzien. Is dat geen voorwaarde die hij had moeten stellen voordat hij ermee instemde?

De heer **Bontes** (PVV): Volgens mij is dat niet het geval. Dit is een nieuwe vraag en een nieuwe situatie in een nieuw akkoord. Waarom zou ik daar eerder mee hebben moeten instemmen? Ik begrijp uw vraag niet wat dat betreft.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De SP-fractie, de GroenLinks-fractie en een aantal andere fracties hebben er bij de minister op aangedrongen naar Brussel te gaan om de grens voor de regeling op te rekken. Daar had de PVV dit punt als voorwaarde aan kunnen toevoegen, maar in plaats daarvan heeft de heer Bontes gezegd: die staatssteunregeling moet gewoon doorgaan en wij stellen geen extra voorwaarden. Nu stelt de heer Bontes wel extra voorwaarden. Betekent dat dat hij hier met terugwerkende kracht zijn vraagtekens bij zet?

De heer **Bontes** (PVV): Nee. De motie ging ons te ver. Wij wilden de minister niet terug naar Brussel sturen om dat opnieuw te bevechten. We hebben dat toen ook toegelicht. Nu is een ander feit aan de orde. Het gaat nu om bestaande leningen. Dat was toen volgens mij niet het geval.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb twee vragen. Allereerst weet de heer Bontes net als ik dat het oversluiten van in het verleden geborgde WSW-leningen opnieuw moet gebeuren. Hoe hard is dat punt voor de PVV? Ik zou me kunnen voorstellen dat de minister andere formuleringen kiest dan ons lief zijn. Hoever wil de heer Bontes gaan?

In mijn bijdrage heb ik een voorbeeld gegeven van het feit dat grote sociale huurwoningen voor short stay in de vrije sector worden gebruikt. Hoe kijkt de PVV daartegen aan? Vindt de heer Bontes het acceptabel dat corporatiewoningen op die manier overgeheveld worden naar de vrije sector?

De heer **Bontes** (PVV): Ik vraag de minister of de bestaande leningen worden ontzien. Dat is belangrijk en dus een hard punt. Anders zou ik dat niet zeggen. Kan de heer Jansen zijn tweede vraag verduidelijken?

De heer **Jansen** (SP): Ik zal een voorbeeld noemen uit de Watergraafsmeer waarover ik ooit vragen heb gesteld aan mevrouw Vogelaar. Sociale huurwoningen van € 450 per maand in een zeer geliefde wijk, waar maar 20% sociale huur was, werden bij mutatie op een huur gebracht van € 1 100 per maand en voor short stay verhuurd aan medewerkers van het universiteitsterrein van Diemen. Dat is een voorbeeld van wat er gebeurt als je dit zou toestaan. Dat zijn heel geliefde woningen voor gezinnen met kinderen die verder alleen maar driehoog-achter kunnen wonen in Amsterdam. Vindt de heer Bontes het redelijk dat dit gebeurt? Of moet daar een streep door gezet worden?

De heer **Bontes** (PVV): Het lijkt mij een kwestie van marktwerking en van vraag en aanbod. Als daar een markt voor is, moet je dat zo doen. Ik zie daar geen probleem in.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De visie van D66 op de woningmarkt is inmiddels bekend. Samengevat: huur en koop hervormen. Het medicijn is simpel, namelijk doorstroming doordat meer mensen de werkelijke waarde van hun huis gaan betalen. Dat geldt voor zowel huurders als kopers. Als dit kabinet huizenbezit verantwoord had gemaakt door van de hoofdletter «H» een kleine «h» te maken, was de nodige huurstijging, bijvoorbeeld 3% vanaf € 33 000 per jaar, mogelijk geweest. Zolang echter de Wassenaarse bungalowbezitter buiten schot blijft, gaan we ook de Amsterdamse leraar niet belasten. Overigens bleek vandaag uit een RMO-rapport dat de huidige woningmarkt sociale ongelijkheid vergroot. Wie in een huurhuis is geboren, is gedoemd er ook in te sterven. Wat vindt de minister hiervan?

Omdat de regering het nodige medicijn niet verstrekke, kreeg de woningmarkt zware griep en zijn de woningcorporaties snipverkouden. Corporaties verloren vorig jaar 480 mln. De oorzaak is simpel. Het verhuren van woningen levert onvoldoende geld op, terwijl bouwen steeds duurder werd. Het kabinet gaat 760 mln. per jaar heffen. Waar moeten de corporaties dit van betalen? In zijn brief van 6 december spreekt de minister over het beteugelen van bedrijfslasten, het verkopen van woningen en het uitstellen van investeringen. De vraag blijft echter of dit voldoende is.

De afgelopen jaren hebben de woningcorporaties heel veel hooi op hun vork genomen. Naast sociale woningbouw onderhielden zij wijken, exploiteerden zij winkelveastgoed en deden zij mee in maatschappelijke en commerciële effecten. Een ware hooiberg aan activiteiten. Er waren directeuren die de wereld wilden redden of zich zelfs Zonnekoning waanden. Het is nu tijd om deze kluwen te ontrafelen. D66 wil dat de corporaties terugkeren naar hun kerntaak: het bouwen van goedkope woningen voor de lagere inkomensgroepen. Zo kan de sector weer gezond worden. Zo komt er ruimte voor private partijen en kunnen de wachtlijsten verdwijnen. Hoe kijkt de minister hiertegen aan? Wat moeten corporaties wel doen en wat niet?

D66 ziet natuurlijk wel in dat back to basics aan duidelijke voorwaarden gekoppeld moet zijn. Op lange termijn is de oplossing simpel: een verantwoorde huurverhoging gekoppeld aan het hervormen van de koopmarkt. Na de volgende verkiezingen kunnen wij dit regelen. Op de korte termijn moeten we een lijst bedenken. Met alleen een huurstijging vanaf € 43 000 per jaar, zoals in het regeerakkoord is opgenomen, komen de corporaties er simpelweg niet. Dat corporaties snijden in kosten en investeringen uitstellen is logisch. Er moeten keuzes gemaakt worden, dat moet tenslotte iedereen in deze tijd. Daarbij moeten zij de komende jaren extra woningen voor een redelijke prijs verkopen aan sociale huurders met hogere inkomens. Ik doel op de scheefwoners. Die term is inmiddels wel bekend. De minister schrijft dat het verkopen van 1000 woningen 100 mln. oplevert. Met 4500 extra verkochte woningen per jaar kan een verlies van 448 mln., zoals dat vorig jaar door de corporaties is geleden, overbrugd worden. Laten we daar dan serieus werk van maken. D66 pleit daarom voor een verkoopplan als praktische uitwerking van het kooprecht uit het regeerakkoord. De minister heeft al toegezegd met de corporaties te gaan overleggen over de juridische knelpunten. In aanvulling daarop stellen wij een scheefwoonkooprecht voor, gekoppeld aan een jaarlijkse inkomenstoets. Hierbij gaan scheefwoners hun woning overkopen, want zij kunnen het betalen en zij veroorzaken de wachtlijsten. Dit brengt geld op om nieuwe huurwoningen te bouwen. Anders zorgt het voor een daling van het aantal sociale huurwoningen in ons land. Met 2,4 miljoen huizen, 32% van alle woningen in Nederland, is dit alles behalve proble-

matisch. Zo krijgt de private sector wat meer ruimte om huurwoningen naar behoefte te bouwen tegen marktconforme huren. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister. Gaat hij dit verkoopplan met corporaties en huurders uitwerken?

Dan kom ik op de scheiding tussen sociaal en commercieel en daarbij betrek ik de integriteit. Corporaties die willen doorgaan met allerlei commerciële activiteiten mogen dit van D66 doen onder één voorwaarde: strikte scheiding van commercieel en sociaal. De WSW-borging is niet bedoeld om met lage rentekosten te concurreren met private partijen. Zo zorgen we voor een gelijk speelveld en voor gezonde spelers. Is de minister bereid dit te regelen of ziet hij de staatssteunregeling zoals die per 1 januari van kracht wordt, als voldoende?

De heer **Jansen** (SP): De heer Verhoeven wil de scheefwoners een kooprecht geven. Ik neem aan dat hij geen koopplicht bedoelt. Mag ik hem een kleine rekenom voorleggen? Een huishouden in Amsterdam dat € 45 000 per jaar verdient is evident aan het scheefwonen in de visie van D66. Ik vind dat nog wel meevallen, maar goed. Dan krijg dat huishouden het recht om de woning waarin het woont te kopen. Die woning heeft waarschijnlijk een marktwaarde tussen de € 200 000 en de € 250 000. Daar kunnen zij geen hypotheek voor krijgen. Wat lost de heer Verhoeven met deze aanpak op?

De heer **Verhoeven** (D66): Als je € 45 000 per jaar verdient, of dat nu in Amsterdam of in de Alblasserwaard is – ik erken overigens dat er regionale verschillen zijn – behoor je tot de 25% hoogste inkomens van dit land. Dan ben je in de ogen van D66 inderdaad een scheefwoner. Ik geef toe dat de situatie in Amsterdam anders is, maar ook in Amsterdam zijn er woningen te vinden die ook voor die mensen betaalbaar zijn. Mocht het in bepaalde grote steden niet kunnen, dan moet je daarnaar kijken. Dat is echter niet het grootste deel van Nederland. Daar is het namelijk wel mogelijk om met een inkomen van € 45 000 per jaar een huis te kopen. Wij moeten ons niet op de uitzonderingen in Amsterdam richten, hoewel we daar best oog voor hebben en er ruimte voor is in die 10%, maar het gros van de mensen kan met € 45 000 per jaar prima een woning kopen.

De heer **Jansen** (SP): Ik geloof dat ik nu begin te begrijpen waarom de heer Verhoeven denkt dat dit kan. Een inkomen van € 45 000 per jaar is voor het individuele inkomen inderdaad 25%. We hebben het hier echter over huishoudensinkomens. Dan zit ongeveer de helft van de huishoudens boven die € 45 000 per jaar. Kortom: de helft van de huishoudens zit in deze situatie. Dat zijn mensen die er met z'n tweeën hard voor moeten werken. Ik bestrijd dus de analyse van de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Jansen heeft misschien wel een punt waar het gaat om huishoudens versus inkomens. Zelfs al gaat het om de helft van het aantal mensen; je kunt nu eenmaal niet meer dan de helft van de mensen in dit land in een gesubsidieerde woning laten wonen. Dat is gewoon niet betaalbaar. Ik snap best dat de heer Jansen zoveel mogelijk huurders in een goede situatie probeert te plaatsen. Dat willen wij ook. Ik heb niet voor niets gezegd dat we zolang we de Wassenaarse bungalowbezitter ontlasten ook de Amsterdamse leraar niet aanpakken. Wij kijken echter ook naar de toekomst. De betaalbaarheid van de woningmarkt en de socialehuursector is in het geding. Als we niet redelijk naar macrocijfers kijken om die betaalbaarheid te handhaven loopt het mis. Zelfs al gaat het om 50%, dan nog vinden we dat die mensen niet allemaal in een gesubsidieerde woning kunnen wonen.

De heer **Monasch** (PvdA): Het is een politieke keuze voor welke groep je wilt bouwen. Ik ben benieuwd naar de voorstellen van D66 voor de zorgverzekering: alleen nog maar van toepassing op mensen met een inkomen tot € 33 000 per jaar en de rest moet het zelf maar uitzoeken. Ik heb twee vragen. Ik wil het zo graag met de heer Verhoeven eens zijn. Zijn verhaal blijft echter steken in een handboek economie. We weten allemaal dat die prachtige verhalen bevatten over vraag een aanbod, maar de praktijk blijkt weerbarstiger te zijn. Wij zijn samen op een congres geweest in Rotterdam. De grote baas van de institutionele beleggers zei daar dat hij de afgelopen jaren niets gebouwd heeft in het marktsegment € 600 tot € 900. Waarom? Het is niet rendabel, dus dat doen ze gewoon niet. Hoe gaan we die mensen ertoe verleiden dat wel te doen? Ik zou het heel graag willen en ik zal volgende week ook wat voorstellen in die richting doen. Het tekstboek economie klinkt leuk, maar niet alles wordt gebouwd. Dan kom ik op mijn tweede vraag.

De **voorzitter**: U moet geen algemene beschouwingen houden, maar een vraag formuleren.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Verhoeven ziet ruimte, maar die is er niet.

Mijn tweede vraag sluit aan bij de woorden van de heer Jansen. Gisteren is een bericht gekomen over wat tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen van € 35 000 per jaar nog mogen lenen voor de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is € 129 000. Daar krijg je in Amsterdam misschien net een garagebox voor en als je mazzel hebt zit er een raam in. Waar moeten die mensen naartoe?

De heer **Verhoeven** (D66): Wat betreft de visie van de PvdA, en ook die van de SP, krijg ik soms het gevoel dat zij mensen het liefst een baan, een woning en een auto van de staat zouden geven. Dat is niet betaalbaar. We moeten dus ergens een grens trekken. Als je een grens trekt, zijn er schrijnende gevallen. Daar hebben we ook oog voor. D66 kijkt niet alleen naar de bovenkant van de markt, maar is er voor iedereen, ook op de lange termijn.

De heer Monasch vroeg naar de ruimte voor private partijen. Ik vind dat een klassieke kip-eidiscussie. Woningcorporaties hebben nu 2,4 miljoen woningen van het totaal in Nederland. Zij domineren bijna de hele huurmarkt. Slechts 10% van de huurmarkt is in andere handen. De ruimte die de corporaties de afgelopen jaren hebben opgeslokt, moet je teruggeven aan de markt. Dat heeft even tijd nodig. Die beleggers gaan vanzelf weer bouwen naar behoefte, ook in het segment boven de € 600, als de woningcorporaties teruggaan naar hun kerntaak.

De tweede vraag betrof de € 35 000 per jaar. Ik grijp terug op het antwoord dat ik net aan de heer Jansen gaf. In de staatssteunregeling voor mensen met een jaarinkomen van € 33 000 is 10% vrije toewijzingsruimte. De schrijnende gevallen kunnen hiermee worden geholpen. Wij hebben zelfs een motie ingediend waarin we uitspreken dat corporaties die 10% volledig moeten benutten om de schrijnende gevallen uit de brand te helpen. Die motie werd alleen gesteund door de fracties van de VVD en het CDA en niet door die van de PvdA. De heer Monasch stelt mij een vraag die hij gewoon had kunnen beantwoorden door mijn motie te steunen. Dan hadden de corporaties die ruimte van 10% gewoon voor de schrijnende gevallen kunnen gebruiken. Ik zie de heer Jansen lachen, maar hij weet dat ik gelijk heb.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Dat laatste geeft toch wel aan dat wij ook sociaal zijn en dat de PvdA het wel eens laat afweten. Die pretendeert het alleenrecht daarop te hebben samen met de SP, maar dat is niet waar.

Corporaties moeten ook wat ons betreft terug naar die kerntaken, namelijk het verzorgen van sociale huisvesting. Ik sluit mij aan bij de vorige spreker wat dat betreft. Ik wil het uitbreiden. Corporaties zouden ook zorg moeten dragen voor maatschappelijk vastgoed. Wat is dat? Dan moet je denken aan verzorgingstehuizen, zorginstellingen en onderwijsgebouwen. Wij zijn van mening dat die taak breder kan. Gemeenten hebben veel vastgoed in handen. Er zijn onderzoeken gedaan dat corporaties dit beter en goedkoper kunnen. Zij zijn efficiënter. Dat is ook logisch, want het beheren, exploiteren en behouden van vastgoed is hun corebusiness. De taak van maatschappelijk vastgoed mag wat ons betreft worden toegevoegd aan de kerntaak van sociale huisvesting van woningcorporaties. In het kader van die kerntaak moeten de corporaties niet meer investeren in commerciële projecten. Zij moeten niet concurrentievervalsend werken ten opzichte van marktpartijen. Dat was tot nu toe het geval, maar dat zou na 1 januari niet meer moeten kunnen want de Europese beschikking inzake staatssteun maakt hieraan een einde. Corporaties kunnen het nog wel doen, maar niet meer onder staatssteun. Wat ons betreft moeten zij zich daar niet meer in mengen. Met het schip in Rotterdam is het bijvoorbeeld misgegaan. Daar ontbreekt een sanctie voor de verantwoordelijke bestuurder. De heer Jansen heeft al veel vragen gesteld over de integriteit van bestuurders, dus de antwoorden daarop wacht ik eerst maar eens af. Er moet speciale aandacht zijn bij woningcorporaties voor ouderenhuisvesting. Je ziet dat de markt daar minder voor bouwt. Ik vind dat woningcorporaties hierin een taak hebben, zeker met het scheiden van wonen en zorg. Dit vergt een splitsing tussen de commercie en de kerntaken in juridisch en financieel opzicht. Wanneer zal de minister voorstellen doen voor de administratieve scheiding van het bezit van woningcorporaties? Dit is al een tijdje geleden ter sprake gekomen, maar daar wachten we nog steeds op, zeker ook bij de woningcorporaties. Als de corporaties teruggaan naar hun kerntaken houdt dat tevens in dat zij meer bezit moeten afstoten. Het recht op koop door particulieren is ook in het regeerakkoord opgenomen. Dat slaat meteen een bruggetje naar de financiële positie van corporaties op dit moment. Dat die niet denderend is, erken ik ten volle. Het gaat economisch heel slecht. Tal van bouwbedrijven vallen om. Ook de woningcorporaties ondervinden hinder van de economische situatie. Het is voor niemand een pretje. Ze hebben wel een vermogen. Dat wil dus zeggen dat de solvabiliteit van de corporaties minder het probleem is dan de liquiditeit. Corporaties hebben weinig geld beschikbaar om investeringen te kunnen doen. Dat kun je oplossen door woningen te verkopen aan particulieren. Daarmee genereer je namelijk kasstromen. Daarnaast zouden corporaties meer in staat moeten worden gesteld om vreemd kapitaal aan te trekken. Er is al gesproken over de pensioenfondsen. Het APG heeft al van zich laten horen. Ik kom even niet op de uitwerking, want die laat ik graag aan de minister over in samenwerking met de woningcorporaties. Je kunt bezit in een bv laten zakken en misschien aandelen verkopen. Op die manier genereer je gelden en kun je aan je investeringsruimte voldoen. Om dat laatste te kunnen faciliteren, zal moeten worden onderzocht of corporaties een gelijk spelveld kunnen krijgen ten opzichte van commerciële partijen. Er bestaan nogal wat verschillen. De heer Jansen heeft ooit een motie ingediend over de inkomstenbelasting artikel 3–29. Ik vraag de minister om te kijken naar de verschillen tussen woningcorporaties en de commerciële markt. Twee woningcorporaties hebben ook al aangegeven te willen uittreden uit het systeem. Dat kan op dit moment niet en daarom zijn zij ook door de rechter teruggefloten. Ik geloof dat er echter wordt doorgeprocedeerd tot het Europees hof. Corporaties willen er misschien ook wel niet voor niets uitstappen, dus laten we die verschillen eens op een rijtje zetten en daar eens goed naar kijken, zonder dat ik hier van tevoren al concrete voorstellen over doe.

Dan kom ik op de staatssteunregeling. Hoe zit het met de herfinanciering van bestaande leningen? Het klinkt logisch dat die herfinanciering onder de staatssteunregeling zou moeten kunnen vallen. Hoe pakt dat uit voor de toewijzing van die woningen? Kijken we pas een jaar later naar de verdeling van 10% versus 90%? Ik ben wel nieuwsgierig naar de praktische uitwerking hiervan.

De kosten van nieuwbouw moeten omlaag. Daar komen we volgende week ook over te spreken. Met name op het gebied van duurzaamheid hebben we de kosten behoorlijk opgedreven, ook op het gebied van grondprijzen. Een aantal componenten hebben ervoor gezorgd dat woningen onbereikbaar zijn geworden.

Dan heb ik nog een aantal losse opmerkingen. Hoe staat het met de inspraak en betrokkenheid van huurders bij renovatie? Die verloopt niet altijd even soepel. Ik heb in het land verschillende voorbeelden gehoord. Een waarborg hierbij is artikel 220 van het Burgerlijk Wetboek: 70% van de huurders zou moeten instemmen met een renovatie. Er zou ook een lokaal handvest moeten komen over burgerparticipatie. Hoe staat het met de ontwikkeling hiervan? In het rapport *Lessons learned* staat dat bestuurders boven de Izeboudnorm zelf om neerwaartse bijstelling moeten vragen dan wel moeten opstappen. Kunnen we dit bij wet verplicht stellen? De motie-Karabulut die vorige week is aangenomen, overigens niet met steun van de VVD-fractie, over het kopen van woningen door corporaties vinden wij geen goed idee. Dit legt wederom beslag op hun financiële middelen. Ik heb net een paar oplossingen aangedragen.

De **voorzitter**: Uw tijd zit er bijna op.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb nog een half minuutje nodig. In Amsterdam is het staande praktijk dat woningcorporaties voor honderden euro's per nacht woningen als hotelkamers verhuren, terwijl expats bij wijze van spreken van hun bed worden gelicht gezien hun tweede woning en de economische gebondenheid. De gemeente Amsterdam vorderde de woning als sociale huurwoning met de huisvestingsverordening in de hand. Over huisrecht gesproken! Ik wil daar op een later moment graag nog eens met de minister over doorpraten. Mijn voorganger heeft er jaren onderzoek naar gedaan. De minister is verantwoordelijk voor een juiste uitvoering van de Huisvestingswet. Waarom wordt hier niet gehandhaafd?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb bewondering voor mevrouw De Boer, want zij moet elke keer hier optreden en kan niet het hele verhaal vertellen. Zij mag de letter «H» namelijk niet gebruiken. Het ging wederom totaal niet over de samenhang tussen koop en huur. Het RMO-rapport stelt dat wie in een huurhuis geboren is, gedoemd is daar te sterven. Starters komen er niet tussen op de woningmarkt. Wat vindt de VVD-fractie van dat probleem?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Wij vinden dat de doorstroming moet worden bevorderd. We hebben 42% socialewoningbouw. De doorstroming stagneert. We hebben niet voor niets het recht op koop willen introduceren middels het regeerakkoord. Ik ben absoluut niet met de heer Verhoeven van mening dat wie in een huurwoning geboren wordt, daar ook moet sterven. Integendeel, het emancipeert mensen juist als je hen in staat stelt een woning te kopen. We willen graag dat mensen de kans krijgen een wooncarrière door te maken.

De heer **Verhoeven** (D66): Wat vindt mevrouw De Boer van het idee om de overdrachtsbelasting af te bouwen? Dat is namelijk voor starters op de woningmarkt een grote drempel. Dat kunnen we doen door de hypotheekrente te versoberen.

De **voorzitter**: Ik wil mevrouw De Boer er niet van weerhouden antwoord te geven, maar ik wil wel op de agenda van dit AO wijzen, waarvan de hypotheekrenteaftrek geen deel uitmaakt. Je kunt het er allemaal bij halen, maar we moeten ons wel aan het onderwerp houden. Dat is over het algemeen gebruikelijk in een algemeen overleg.

De heer **Verhoeven** (D66): De integraliteit van de woningmarkt is een kernvisie van D66. Ik zal me beperken, maar een en ander hangt wel met elkaar samen. Als we het gescheiden behandelen, ontstaan er problemen.

De **voorzitter**: Volgende week hebt u een nieuwe kans.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik denk dat we er volgende week de tijd voor moeten nemen en dan kom ik hier graag op terug.

De heer **Jansen** (SP): Mevrouw De Boer en ik zijn het erover eens dat de WSW-leningen bij oversluiten opnieuw geborgd moeten worden. Ik heb twee vragen. Mevrouw De Boer suggereerde dat corporaties moeten gaan lenen van pensioenfondsen. Zij weet net als ik dat pensioenfondsen dat best willen, maar dat zij minimaal 2% meer rente willen dan op de geborgde WSW-leningen. Een woning die met de WSW-lening € 600 per maand zou kosten, kost dan € 900 per maand. Welk probleem lost zij daarmee op?

De VVD-fractie zegt dat het op dit moment vooral om de kasstromen gaat. Is mevrouw De Boer het met mij eens dat solvabiliteit als bottomline – die heilige ondergrens van 15% van het centraal fonds – heel belangrijk is om op termijn je kerntaak als volkshuisvester te kunnen uitoefenen? Is zij daarom net zo benieuwd als de SP-fractie naar het onderzoek van het centraal fonds naar de effecten van al die nieuwe regelingen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben daar inderdaad ook benieuwd naar. Er komen verschillende onderzoeken aan, onder andere naar de vraag hoe de prijsstelling uitpakt. De heer Jansen zegt dat de pensioenfondsen een zo hoog mogelijk rendement willen. Dat klopt inderdaad. We weten ook allemaal dat de beurzen nu niet veel opleveren. Pensioenfondsen en beleggers zien vastgoed als een zekere belegging. Daarom willen zij daar graag in investeren. Ik weet niet waar de heer Jansen de stijging van € 600 per maand naar € 900 per maand vandaan haalt. Daar geloof ik namelijk helemaal niets van. Sterker nog, ik geloof dat je hiermee kasstromen kunt genereren en afspraken kunt maken over de rendementen. Je kunt dingen laten uitzakken in een bv en onder voorwaarden kunnen beleggers daarin investeren. Er worden afspraken gemaakt in een statuut. Ik zie het probleem niet zo. Dit gebeurt in de «gewone» bouwwereld ook.

De heer **Jansen** (SP): Zullen we dan gezamenlijk aan de minister vragen of hij voor ons uitzoekt wat het betekent voor de aanvangshuur als corporaties niet zouden financieren met een WSW-geborgde lening van 4% of 4,5%, maar een pensioenfondsgefinancierde lening met een rendement waarvan de minister mag aangeven wat normaal is? Is mevrouw De Boer het met mij eens dat we die vraag zouden moeten stellen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Jansen mag die vraag gerust stellen. Ik wil bekijken in hoeverre het mogelijk is dat private geldstromen toegelaten kunnen worden in de woningmarkt. Het is een aantrekkelijke investering. We kunnen de pensioenen er zelfs mee borgen. Wat dat onderwerp betreft roept de SP altijd als eerste de minister naar de Kamer. Ik vind het een safe belegging. Het gebeurt ook in Duitsland. Ik denk dat we er hier iets te huisverig voor zijn. Ik laat het graag aan de minister over

om erop terug te komen, want volgens mij kunnen we hiermee de woningcorporaties gelden laten genereren waarmee zij hun investeringen kunnen doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit kabinet doet een greep uit de kas van de woningcorporaties en van de institutionele beleggers, de particuliere verhuurders. En dan ga je aan de institutionele beleggers vragen of zij alsjeblieft willen investeren in de woningmarkt. Ik heb het nu even niet over de woningcorporaties, want dat landt toch niet. Laten we dus even naar de institutionele beleggers gaan. Het kabinet prijst hen om hun business case en is te spreken over het feit dat zij bouwen. Dat wil het kabinet ook graag in de toekomst, maar het heeft geld nodig: «Sorry, we hebben 125 mln. nodig en dat bedrag gaan wij afromen. Kijk verder maar hoe je het doet met je huren». Hoe kun je bij institutionele beleggers en pensioenfondsen, die een zekere business case willen opbouwen en garanties over een lange periode willen hebben, in de tussentijd even 125 mln. uit de kas graaien?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het is bedoeld om de huurtoeslag betaalbaar te houden. Dat zou de PvdA zeer moeten aanspreken. Ik heb geen alternatieven van de PvdA-fractie gehoord tijdens de begrotingsbehandeling. Die heffing bestaat inderdaad, maar het is mij niet bekend dat de institutionele beleggers niet in woningen zouden willen beleggen. Ik krijg juist andere signalen uit de markt.

De heer **Monasch** (PvdA): Probeer nu eens een keer antwoord op de vraag te geven, zonder op de PvdA te richten. Dit gaat over de institutionele beleggers, over Jan Modaal die geen huis kan vinden en over woningcorporaties. Geef gewoon antwoord op de vraag. Als een ondernemer over een langere periode in de woningmarkt wil investeren, wil hij de garanties hebben dat zijn business case blijft kloppen. Het kabinet komt langs en graait 125 mln. uit de kas. Wat zegt mevrouw De Boer tegen die institutionele belegger die over een langere periode wil gaan investeren?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik zal zeggen dat de woningmarkt in Nederland een veilige markt is om in te investeren. Dat moet om de woningmarkt in al zijn facetten betaalbaar te houden, inclusief de huurtoeslag. Ik geef hiermee een duidelijk antwoord, in tegenstelling tot de heer Monasch, die helemaal niet met alternatieven komt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Uit het voorgaande debat blijkt al dat het moeilijk is om de onderwerpen helemaal los van elkaar te zien. We hebben vorige week de begroting van BZK behandeld en nu hebben we een AO over woningbouwcorporaties. Volgende week spreken we in een algemeen overleg over de woningmarkt. Ik zal mij nu voornamelijk richten op de woningbouwcorporaties aan de hand van de stukken op de agenda. Ik wil ingaan op het toezicht op integriteit van woningbouwcorporaties, de financiële situatie van corporaties en de diversiteit tussen corporaties.

Aangaande het toezicht op de integriteit van woningbouwcorporaties waren we erg positief over de brief van de voorganger van minister Donner, waarin hij heel duidelijk ingaat op de aanbevelingen van de VROM-raad en aangeeft hoe hij hiermee verder wil gaan. Ik moet wel zeggen dat toen ik de heer Jansen hoorde spreken, ik toch een beetje begon te twijfelen of ik me door die brief met een kluitje in het riet heb laten sturen. Dacht ik misschien te simpel dat het allemaal wel in orde is? Ik ben erg benieuwd naar de reactie van de minister op de vragen van de heer Jansen.

Over de financiële situatie zijn veel meningsverschillen. Volgens de minister is er eigenlijk niets aan de hand, terwijl Aedes aangeeft dat de toekomst van de woningbouwcorporaties juist heel zorgelijk is. Vorig jaar was al sprake van een verlies van 480 mln. Voor de komende jaren is het de vraag hoe dat verder zal gaan, want er zijn diverse beleidsvoornemens die de positie van woningbouwcorporaties verder in de knel kunnen brengen. Ik denk aan de EU-beschikking waarbij woningbouwcorporaties alleen nog aan mensen met een lager inkomen huisvesting zouden mogen bieden. Daarnaast denk ik ook aan de heffing op corporaties. Weliswaar is de vogelaarheffing afgeschaft, maar daar komt nu een andere heffing voor in de plaats. Aangaande die EU-beschikking heb ik wel de vraag hoe die te rijmen is met de huurstijging. De minister geeft aan dat mensen met een inkomen hoger dan € 43 000 per jaar een grotere huurstijging kunnen verwachten en dat daarmee meer inkomsten voor woningbouwcorporaties zijn te verwachten. Tegelijkertijd zal die groep, als het aan het kabinet ligt, juist niet meer in aanmerking komen voor een corporatiewoning. Het aantal mensen met een jaarinkomen boven de € 43 000 in een corporatiewoning zal afnemen. Daar zijn dus weinig hoge inkomsten voor corporaties van te verwachten, lijkt mij. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

Ik mis in de stukken de diversiteit tussen corporaties. Het maakt volgens mij nogal uit of je een kleine woningbouwcorporatie in een krimpregio bent of een grote woningbouwcorporatie in de Randstad of in een studentenstad. De minister geeft dat half toe in zijn brief van 6 december. Enerzijds zegt hij dat corporaties nog steeds een stevige vermogenspositie hebben, maar anderzijds erkent hij ook dat de mogelijkheden om de financiële positie te verbeteren per corporatie verschillen. Hij zegt dus dat de ene woningbouwcorporatie de andere niet is. Graag hoor ik van de minister of hij met mij van mening is dat daarmee in het beleid rekening moet worden gehouden en hoe hij dat doet.

GroenLinks maakt zich zorgen over de toekomst van veel corporaties en over hun investeringsruimte. Daarmee maken we ons dus ook zorgen over de mogelijkheden tot huisvesting van mensen met lagere inkomens, de wijkaanpak en de investeringen in projecten die commerciële partijen laten liggen. Wij moeten zo langzamerhand af van het idee dat alle corporaties op dikke reserves zitten. Ik verwacht dat de minister, net als vorige week tijdens het BZK-debat, weer gaat zeggen dat het allemaal wel meevalt. Dat is immers ook de strekking van de brief van 6 december 2010. We moeten vertrouwen hebben en zo. Dat zal ongetwijfeld weer een rode draad worden in het betoog van de minister. Tegelijkertijd krijgen we ook het signaal dat woningbouwcorporaties afstevenen op een faillissement. Daar zit dus een groot verschil tussen. Wat als de minister geen gelijk krijgt? Wat als blijkt dat zijn beleid wel degelijk leidt tot het omvallen van corporaties? Wanneer is het mantra van de minister niet meer houdbaar? Is hij dan in staat om alsnog te zeggen: ik heb mij vergist en ik zal het beleid bijstellen? Ik sluit me aan bij de SP-fractie die aangeeft dat we zo spoedig mogelijk het onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting hierover willen hebben. Dat lijkt me een goed moment om de voornemens van de minister te herijken en om te bekijken of zijn koers wel houdbaar is.

De heer **Verhoeven** (D66): Wat vindt mevrouw Voortman van het feit dat heel veel corporaties de afgelopen jaren, wellicht uit goede bedoelingen, toch een beetje verworpen zijn tot een soort van rupsjes-nooit-genoeg? Zij willen alles doen om het leed van de wereld te verzachten: maatschappelijk vastgoed, commerciële zaken en de wijkaanpak. Is het geen tijd om op dieet te gaan en juist op die manier de sector gezonder te maken en duidelijker te maken wat zijn taken zijn? Ik heb soms het gevoel dat GroenLinks het liefst zou willen dat de woningbouwcorporaties alles doen in Nederland op het gebied van vastgoed.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het is onzin dat GroenLinks zou willen dat woningbouwcorporaties alles doen op het gebied van vastgoed. Ik deel echter absoluut niet de conclusie van de heer Verhoeven dat corporaties rupsjes-nooit-genoege zouden zijn. Ik zie een breed takenpakket voor de corporaties voor mij. Zij zijn partner in landelijk en lokaal beleid, bijvoorbeeld in de wijkaanpak. Ik zie ook dat zij huisvester zijn, vooral van lagere inkomens. Ik zie daarnaast echter ook een rol voor corporaties in het investeren in vastgoed. Commerciële partijen laten veel projecten liggen. Mevrouw De Boer beweert wat anders en ik kan wel met haar in discussie gaan, maar dan wordt het een herhaling van zetten, daarom heb ik dat vandaag niet gedaan. Dat spaart tijd en ik denk dat veel mensen op de tribune die discussie inmiddels ook wel kennen. Ik heb niet de indruk dat corporaties zich bemoeien met taken die andere partijen veel beter zouden kunnen doen.

De heer **Verhoeven** (D66): Wat als de woningcorporaties een bescheiden opstelling kiezen, teruggaan naar hun kerntaak en een stap terugdoen zodat er voor een aantal zaken ruimte ontstaat voor andere partijen die dat misschien wel beter en efficiënter kunnen? Zou mevrouw Voortman in die kip-eidiscussie eens kunnen stoppen met het vasthouden van de kip en een keer een ei kunnen leggen? Kan zij wat ruimte laten ontstaan zodat marktpartijen dingen kunnen doen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Volgens mij is die ruimte er zonder meer. Een tijd geleden hielden wij hier een hoorzitting waarin diverse corporaties aan het woord kwamen. Zij gaven aan dat zij inspringen op de steken die de markt laat vallen. Ik denk dat een bescheidener opstelling helemaal niet nodig is. Ik wil graag betrokken woningbouwcorporaties.

Voorzitter: Jansen

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Gisteren kreeg de Kamer een brief van de minister naar aanleiding van een artikel in de Volkskrant. Ik ben de minister erkentelijk voor het nog op tijd toesturen van deze brief. Ik stel vast dat je na het lezen van deze brief met grote gretigheid de resultaten over 2010 wilt zien. Vooruitlopend op allerlei verwijten dat de brief erg geruststellend is, wil ik aangeven dat in deze brief toch allerlei geruststellends naar voren komt. Laat ik een voorbeeld noemen. Jarenlang heeft in deze commissie bijna iedereen gesproken over het terugdringen van bedrijfslasten van corporaties omdat die zo enorm opliepen. Dat had een grote invloed op de kasstromen van corporaties. Jarenlang heeft deze commissie erop aangedrongen dat daar wat aan moest gebeuren. Nu zal het ongetwijfeld niet deze commissie zijn geweest die de corporaties daartoe heeft gebracht, maar ik stel wel vast dat dan kennelijk de crisis ervoor heeft gezorgd dat de corporaties een ander beleid zijn gaan voeren. Dat is dus een verbetering in het voordeel van het functioneren van de woningbouwcorporaties. De omstandigheden in de sector zijn de afgelopen twaalf maanden veranderd. Dat brengt me ook bij de wens om te weten hoe dat zich ontwikkelt. Ik vind de brief in die zin positief, maar ik laat mij niet in slaap sussen omdat ik weet dat de ontwikkelingen verder zijn gegaan.

Ik stel vast dat ik vorige week bij de begrotingsbehandeling op bijna alle hier naar voren gebrachte punten ben ingegaan. Of het nu gaat over de heffing, de beschikking of de oplossingen: ik heb alle punten genoemd. De minister heeft mij enkele toezeggingen gedaan. Ik kan die vragen wel opnieuw stellen, maar dat leidt waarschijnlijk niet tot andere antwoorden. Op de agenda staan ook nog andere stukken. Op sommige daarvan wil ik kort ingaan. Ik heb met grote belangstelling kennisgenomen van het rapport Lessons learned. Ik hoop dat die geleerde lessen uit dit rapport met hun belangrijke aanbevelingen gaan doorwerken in het functioneren

van de corporaties, zowel in de raden van toezicht als op bestuurlijk niveau. De heer Jansen heeft daarover gevraagd wat je doet als het niet gebeurt en of de minister het wel eens heeft gedaan. Ik vind de start van dit document van betekenis. Er zijn nu nadrukkelijke aanbevelingen, maar wat gaan de corporaties ermee doen? Ze doen er niets mee als het niet onder hun aandacht wordt gebracht. Ik wil dus graag dat de minister daar aandacht aan besteedt. In de begeleidende brief staat een passage over de gerichte corporatiedoorlichting. Eén zin valt in het bijzonder op: «Van de vier geselecteerde corporaties die worden doorgelicht omdat mogelijk sprake is van een verminderde borging, zijn er twee geselecteerd uit de lijst van corporaties die – ondanks herhaalde oproep daartoe – niet hebben meegewerkt aan de nulmeting van het CFV.» Hoeveel corporaties staan op de lijst van corporaties die niet willen meewerken? Is het meewerken zo vrijblijvend dat men dit rustig kan weigeren? Wordt gezocht naar mogelijkheden om de vrijblijvendheid om te zetten in een verplichting? Ik denk bijvoorbeeld aan de komende woningwet die ons in maart bereikt. Krijgen wij daar dan beter inzicht in? Waarom worden de corporaties die niet hebben gereageerd, niet direct aangepakt? Op dit moment zijn er twee geselecteerd om nader onderzocht te worden. Wanneer volgt de rest?

Ik heb ook een vraag naar aanleiding van de opmerkingen van anderen over het onderzoek naar abc-constructies. Wat is precies de stand van zaken? Met betrekking tot de nevenfuncties van bestuurders en leden van de raad van toezicht is het van belang dat dit nog steeds niet terug te vinden is. Nu zijn er regelingen, bijvoorbeeld in de zorgsector, waar het verplicht is in het jaarverslag precies op te nemen welke nevenfuncties men allemaal heeft. Als dat in de corporatiesector niet aan de orde is of niet werkt, is de minister dan bereid dat in de komende woningwet adequaat op te nemen, zodat daar geen misverstand meer over hoeft te bestaan? Dan is de webpagina waarover de heer Jansen sprak, snel gevuld.

Uit de antwoorden op vragen van de commissie inzake het dossier Short stay blijkt een duidelijke ergernis van de minister omdat de leden van de commissie de antwoorden op eerder gestelde vragen kennelijk niet wilden geloven. Met mevrouw Van der Burg heb ik in de afgelopen periode vragen en aanvullende vragen gesteld omdat vrije nieuwsgaring en informatie uit Amsterdam nadrukkelijk wijzen op tegenstrijdigheid tussen de antwoorden en de door betrokkenen onderzochte feiten. De minister gaat in de jongste antwoorden weliswaar iets verder met het verstrekken van informatie dan in zijn eerdere reactie, maar ik blijf een ondefinieerbaar gevoel houden dat er tussen antwoorden en werkelijkheid op meerdere onderdelen sprake is van spanning. Deze opvatting wordt gevoed door recente informatie. Er blijft nadrukkelijk het gevoel van een nog niet sluitend aantal antwoorden. Het dossier is daarom voor de CDA-fractie nog niet gesloten. Ik kom op dat punt graag nog nader terug. Het gepresenteerde sectorbeeld sluit aan bij de vele reacties die we bij het verschijnen van dit beeld uit de sector kregen. Corporaties zijn terughoudend in hun investeringsbeleid. Ook de door het centraal fonds genoemde mogelijke oorzaken zijn herkenbaar op basis van informatie uit de sector. Eén opvallend gegeven is duidelijk: sterk dalende leefbaarheids-uitgaven, terwijl in de jongste analyse van de bedrijfslasten juist dit onderdeel wordt genoemd als een van de belangrijkste onderdelen van het stijgen van die lasten. Kan de minister die discrepantie toelichten?

Voorzitter: Van Bochove

De **voorzitter**: We beginnen met de beantwoording door de minister.

Minister **Donner**: Voorzitter. Het past mij om eerst een aantal algemene opmerkingen te maken, gelet op het feit dat dit het eerste meer algemene

overleg is over dit onderwerp, behoudens het eerdere overleg over de uitvoering van de EU-beschikking. Daarom denk ik dat het goed is de hoop uit te spreken dat wij in de komende tijd op dit terrein constructief kunnen samenwerken.

Vorige week heb ik bij de begrotingsbehandeling aangegeven dat het beeld dat ik de situatie van de corporaties rooskleurig zou schilderen, misplaatst is. Ik heb wel in de brief van afgelopen maandag gereageerd op een aantal kanttekeningen die geplaatst zijn. Het was een reactie op een krantenartikel dat rapporteert over positieve van de woningbouwcorporaties. Men kent het kinderspelletje wel waarbij je door te fluisteren een bericht doorgeeft: aan het eind van de keten kan het totaal anders zijn. Ik ben mij er ten volle van bewust dat de woningbouwcorporaties, net als de woningmarkt, de gevolgen van de crisis ondervinden. Die crisis is nog lang niet afgelopen als het gaat om de onzekerheden. Dat is alleszins reden om in nauw overleg te blijven en te geraken met de woningbouwcorporaties en met andere organisaties van belanghebbenden of anderszins. Dat heb ik vorige week ook aangegeven bij de begrotingsbehandeling. Daar kom ik echt niet na een week op terug. We kunnen iedere week een overleg in de Kamer organiseren, maar dat ontnemt mij de gelegenheid om met belanghebbenden te spreken. Sinds vorige week donderdag heb ik één dag in de ministerraad en één dag in Brussel gezeten vanwege deze materie. Gisteren heb ik de hele dag in de Eerste Kamer gezeten. Ik heb dus niet veel tijd gehad om met de woningcorporaties te spreken. We moeten een andere wijze vinden om elkaar te ontmoeten over deze materie, misschien met iets grotere tussenpauzes. Wij kunnen iedere keer de discussie voeren, zoals de heer Monasch die hier voert, namelijk om in steeds mooiere beelddspraken aan te geven dat je tegen het regeringsbeleid bent. Maar dat is bekend. Ik ga er ook niet vanuit dat hij wél voor het regeringsbeleid is als hij niets zegt. Dat is nu eenmaal een gegeven waarbinnen we het voorlopig moeten doen. We kunnen wel steeds standpunten uitwisselen voor of tegen het regeringsbeleid, maar dan komen wij niet verder. Mevrouw De Boer wees er al op dat de heer Monasch inderdaad twee functies van de deurwaarder verwacht, namelijk die van het incassobureau en die van de gerechtsdienaar die een exploot uitbrengt dat iets aan de orde zal komen. Hij doelde duidelijk op de eerste functie. Daarvoor geldt gewoon: don't kill the messenger. Ik zal dat beleid alleszins behartigen. We hebben het over zaken die ordelijk via de wetgever zullen worden opgelegd. Als ze opgelegd zijn, zullen ze worden geïnd. Ik vermoed toch ook niet dat de heer Monasch van mening is dat we hier de wet aanvaarden en «m dan vervolgens niet uitvoeren. De heer Monasch zal nog ten volle de kans krijgen om hierover te discussiëren als de voorstellen er zijn. Het lijkt mij echter wel zo constructief om in het traject ervoor te kijken hoe wij binnen de grenzen die er zijn deze periode kunnen doorkomen.

Datzelfde geldt voor de heer Verhoeven. Als hij iets wil zeggen, denk ik altijd: o, «H»! Dat bedoel ik natuurlijk niet zonder respect. Wij kunnen de hypotheekrente er iedere keer bijslepen, maar door die discussie te voeren, verscherpen wij slechts de problemen die wij hebben. Dat heb ik vorige week al aangegeven en dat zal ik ook in de visie op het wonen en de koopmarkt aangeven. Om die reden zeg ik dat wij die discussie niet moeten voeren. Ik zal een en ander uitleggen, maar de heer Verhoeven kan iedere keer dit onderwerp opvoeren en daarin dan een excuus zien om voor de rest ook niets te doen onder het mom: als de minister daar niets aan doet, doe ik voor de rest ook niet mee. Dat is niet zinvol. Laten wij die discussie voeren als de visie op de markt er is. Wanneer die visie er is, weet ik niet. Als ik de visie mede moet laten berusten op discussies met het veld, duurt het wat langer voor de visie er is; als de Kamer de visie niet wil laten berusten op discussies met het veld, kan zij de visie snel krijgen, maar dan is deze minder waard omdat zij daarna nog met het veld moet worden besproken. Het is kiezen tussen twee kwaden.

De komende jaren zullen wij onze handen vol hebben. Wij moeten nagaan op welke wijze wij zo goed mogelijk door de crisis op de bouwmarkt kunnen komen. Welke activiteiten ondernemen wij op dat punt en hoe kunnen wij een en ander stimuleren? Verder moeten wij nagaan hoe wij kunnen komen tot een reorganisatie van de huurmarkt die leidt tot een grotere doorstroming en hoe wij de totale markt zo goed mogelijk kunnen organiseren met het oog op het verschaffen van adequate huisvesting aan de groepen die bescherming behoeven. Voor het overige moeten wij zorgen voor een zo goed mogelijk functionerende woningmarkt.

Daarnaast – ik denk dat daar terecht op gewezen is – moeten wij bekijken op welke wijze wij kunnen voortgaan met het stimuleren van de investeringen in de leefbaarheid en het functioneren van wijken. Ik bedoel dat breder dan alleen de traditionele wijken; ik denk ook aan buurten en de leefomgeving in krimpregio's. Dit was mijn algemene inleiding.

Ik zal nu de woordvoerders langslopen om hun vragen te beantwoorden. Ik waarschuw wel dat als ik de vragen van de heer Jansen beantwoord heb, ik vermoedelijk ook de vragen van de meeste anderen beantwoord heb. Dat zal dan blijken.

De heer Jansen vroeg wanneer het onderzoek van het centraal fonds naar de effecten van het regeerakkoord klaar is. Ik heb begrepen, mede uit mededelingen van het centraal fonds, dat dit nog enige maanden zal vergen. Als ik het antwoord heb, is het overigens niet mijn bedoeling om het hals over kop naar de Kamer te sturen en vervolgens mijn reactie erop te sturen. De Kamer krijgt het antwoord tezamen met mijn reactie erop, om geen onnodige discussie te voeren over de stukken. Uiteraard kunnen wij dan die discussie voeren.

De heer Jansen vroeg verder hoe ik de deconfiture van woningcorporatie Far West zie. Ik moet constateren dat het centraal fonds in nauw overleg is met de deelnemers van Far West over de afwikkeling. De heer Jansen verbond hier vragen aan over de toetsing en het op peil houden van de prestaties, in het bijzonder het onderhoud van panden. Dat is een vast toetspunt, ook voor het departement. Dat dit voor één bedrijf geleid heeft tot een deconfiture is geen bewijs dat dit voor het overige ook het geval is. Dat is ook het antwoord op de vragen met betrekking tot de constatering dat er minder sloop is. De heer Jansen vroeg: leidt dit dan niet tot een verpaupering van grotere delen van het bestand? Ik heb daarover geen signalen. Op dit punt wordt goed gelet. De corporaties hebben een verplichting om dat op peil te houden.

De heer **Jansen** (SP): Volgens mij is het heel simpel. Uit het rapport van het centraal fonds blijkt dat het aantal sloopwoningen terugloopt met zoveel duizend. Het aantal woningen dat groot onderhoud of renovatie krijgt, loopt niet op met hetzelfde aantal. Daar zit dus een gat tussen. Daar wijs ik de minister op.

Minister **Donner**: Dat is sjabloondenken. Als je minder sloopt, zijn er niet per definitie meer slechte woningen. Het kan ook zijn dat er minder gesloopt wordt omdat er minder woningen waren die zich voor de sloop aanboden omdat de kwaliteit over het algemeen beter was omdat wij uit een bepaalde klasse van woningen zijn. Dit is raden naar de oorzaak van een statistische ontwikkeling. Ik noteer de zorg, maar ik geef aan dat het een toetspunt voor toezicht is. Ik heb vooralsnog geen aanwijzing dat dit zo is; dit is slechts de verklaring van de heer Jansen voor deze ontwikkeling.

Op de vragen over de Europese beschikking en de omzetting van eerder geborgde leningen zal ik straks ingaan. Ik ga nu in op de vragen over de short stay. De shortstayvergunningen zijn alleen mogelijk voor woningen boven de liberalisatiegrens. Dat is mij een- en andermaal aangegeven en dat is ook bevestigd vanuit Amsterdam. Mede naar aanleiding van andere klachten van mevrouw Van der Burg is dat gezien. De heer Jansen stelde

dat short stay zich niet voor moet doen in woningen die gereserveerd zijn voor de sociale woningbouw en dat als het al gebeurt, het dan gebeurt in de geliberaliseerde sector. Dat is in lijn met het algemene beleid dat ik heb ingezet, namelijk om te komen tot een betere concentratie van de woningbouwcorporaties op het segment waarvan ik het van belang acht dat ze opereren, namelijk sociale woningbouw voor mensen met een jaarinkomen onder de € 33 000. Daarboven mag men opereren, maar dan wel als commerciële onderneming. Dat is ook de reden waarom de Europese Commissie vraagt om scheiding tussen deze twee sectoren. Als men daar dan doet wat andere commerciële verhuurders doen, is dat geen punt waarover men in het bijzonder kan vallen.

De heer **Jansen** (SP): Het zal best kloppen dat de woningen in de meeste gevallen meer dan 142 punten hebben en nu dus in de vrije sector worden verhuurd, maar mijn vraag is: zijn dit de woningen die grote sociale huurwoningen waren voor de Amsterdamse gezinnen met kinderen? Mijn stelling is van wel. Straks zijn die woningen er niet meer. Het gaat om woningen die tot voor kort sociale huurwoningen waren, met een huur van € 450 per maand, die nu voor € 1 100 of € 1 200 per maand verhuurd worden. Kortom: de corporatie verzaakt haar kerntaak en gaat op de commerciële toer.

Minister **Donner**: Wij zijn het erover eens dat wij dit zo veel mogelijk moeten voorkomen. Ik hoop dus dat de heer Jansen mij steunt in de uitvoering van het besluit van de Europese Unie. Dat is precies de invalshoek die hij kiest, namelijk dat de woningbouwcorporaties vooral moeten opereren in het segment sociale woningbouw.

De heer **Jansen** (SP): De minister heeft deze portefeuille nog niet zo lang; misschien moet hij even naar rechts kijken.

Minister **Donner**: Dank u dat u mij dat aanraadt.

De heer **Jansen** (SP): Daar zitten namelijk zijn perfecte ambtenaren!

De **voorzitter**: Zo kan het wel weer. Laten wij doorgaan met de vraag.

De heer **Jansen** (SP): Een eengezinswoning voor een gezin met kinderen heeft standaard meer dan 142 punten. Als de minister deze redenering volgt, kan er in Nederland geen eengezinswoning in de sociale huursector meer gebouwd worden, want die zit standaard in de vrije sector. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

Minister **Donner**: Aangezien ik weet dat een heel groot gedeelte van de Amsterdamse huurmarkt niet in de vrije sector zit, is de veronderstelling van de heer Jansen niet juist. De vraag is: op welke werkelijkheid oriënteer je je? De heer Jansen zegt: boven dit puntenaantal kan men niet meer in de sociale sector zitten. Dat is in strijd met de werkelijkheid in Amsterdam, namelijk dat het grootste deel daar wel in de sociale sector zit. Een van de twee aannames moet dus fout zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik wil iets toevoegen, maar ik doe tegelijkertijd het verzoek om deze discussie een andere keer te voeren, op basis van wat meer feiten. Volgens de feiten waarover ik beschik – ik heb deze portefeuille ook nog niet zo lang – is er sprake van frauduleuze zaken. Er zijn woningcorporaties die via hotels de woningen verhuren die eigenlijk voor de sociale huursector beschikbaar moeten zijn. Daar zijn tig voorbeelden van. De minister kan eens op de website van bijvoorbeeld Hotel Flipper kijken. Het gebeurt gewoon. Ik verzoek de minister om hierover later met mij verder te spreken.

De **voorzitter**: Dat kan de commissie zelf bepalen; dat hoeft mevrouw De Boer de minister niet te verzoeken.

Minister **Donner**: Op dit punt ben ik primair aangewezen op de voorbeelden die worden aangedragen. Mevrouw Van der Burg heeft eerder een aantal voorbeelden aangedragen. Deze zijn onderzocht. Als er andere voorbeelden zijn, houd ik mij aanbevolen. Als het even kan, is het AO meer de afsluiting van deze discussie dan het begin.

De heer Jansen had ook een lange lijst vragen over integriteit. Hij gaf een aantal citaten. Het eerste ging over de verleiding van meer en grotere projecten. Vervolgens wees hij op het sectorbeeld dat de corporaties hun investering in maatschappelijk vastgoed juist sterk willen opvoeren. Op dat punt is er geen tegenspraak met de grotere projecten; het betreft de ontwikkeling van de commerciële sector. Het maatschappelijk vastgoed zie ik als kerntaak van de woningbouwcorporatie. Daarvoor is staatssteun beschikbaar. Deze twee zaken zijn strikt genomen niet met elkaar in tegenspraak. Zowel de WSW als het centraal fonds houden financieel toezicht op die operaties. Uiteraard moeten er geen gekke dingen gebeuren. Het is niet zo dat de ene constatering en het beeld dat de heer Jansen schetst met elkaar in tegenspraak zijn.

De **voorzitter**: Ik wil voorkomen dat de heer Jansen bij elk punt een vraag stelt. Hij moet zorgvuldig omgaan met zijn interrupties. Hij heeft nu het woord.

De heer **Jansen** (SP): Ik probeer de kennisachterstand van de minister weg te werken. Het ss Rotterdam, een zeperd van 200 mln., werd door de corporatie maatschappelijk vastgoed genoemd. De bouw van een roc onder de Grolsch Veste van FC Twente werd door de twee betreffende corporaties ook als maatschappelijk vastgoed bestempeld. Hoe kan dat?

Minister **Donner**: Als de heer Jansen voorbeelden geeft naar aanleiding waarvan wij juist tot een scherper onderscheid en een verscherping van het beleid zijn gekomen, dan blijft hij altijd gelijk houden. De feiten uit het verleden zullen altijd de feiten uit het verleden zijn. Als hij bij alles wat wij doen iedere keer het ss Rotterdam opvoert, dan zal er nooit iets veranderen!

De heer Jansen gaf een citaat met de stelling dat de woningcorporaties in de positie zijn van grote ondernemingen, maar dat bewakings- en correctiemechanismen ontbreken. Mag ik discussie hierover uitstellen totdat de woningwet is ingediend conform de toezegging naar aanleiding van de begrotingsbehandeling? Dat is nu net het kader waarin deze zaken moeten worden geregeld. Dan kunnen wij toetsen of er wel of niet iets aan moet worden gedaan.

De heer Jansen wees op de Izeboudnorm voor bestaande beloningen. Dat is een norm van de sector zelf. Wetgeving op dit terrein zal zien op nieuwe beloningen volgens het vaste uitgangspunt dat het geen terugwerkende kracht moet hebben. Dat geldt strikt genomen ook voor het optreden van de raden van commissarissen op dit moment. Doorgaans geldt geen terugwerkende kracht voor bestaande beloningen; het zal gaan om de nieuwe beloningen. Voor al deze gevallen doet het kabinet op korte termijn een wetsvoorstel inzake de normering van topinkomens. Daarbij zullen ook de woningbouwcorporaties worden betrokken. Ik verwijs dus naar de discussie die wij dan zullen voeren.

Verder vroeg de heer Jansen of de raden van commissarissen optreden bij ieder vermoeden van integriteitschending. In de afgelopen maanden hebben diverse corporaties zelf het initiatief genomen om een forensisch onderzoek in te stellen in verband met mogelijke integriteitschending. Bij mijn weten zijn dat er in totaal dertien geweest. Ik zal nu niet de namen noemen van de organisaties waar het zo is. Als hierover vragen of twijfels

zijn, zullen wij proberen de raden van commissarissen te stimuleren om daaraan een vervolg te geven. Het is dus niet zo dat er niets gebeurt. De heer Jansen heeft ook gevraagd naar de vervolgactie voor twintig aangebrachte gevallen bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Die heb ik nu niet voor me liggen, maar daar kom ik straks wel aan toe. Ik ga in op het onderzoek van de VROM-Inspectie naar de 1 000 vastgoed-transacties bij 144 corporaties. Beide onderzoeken hebben te maken met de lastige verkrijgbaarheid van de juiste gegevens. Om deze reden verlopen de onderzoeken minder snel dan wij oorspronkelijk dachten. Ik verwacht dat de onderzoeken rond maart 2011 tot resultaten leiden. Er zijn ook vragen gesteld over de nevenfuncties van de commissarissen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het klopt inderdaad dat is toegezegd dat het centraal fonds zou nagaan in hoeverre de transparantie op dat punt kan worden verbeterd. Ik heb dat advies gekregen. Dat wordt op dit moment bestudeerd. Het centraal fonds geeft hierin aan dat de investeringen die gedaan moeten worden om die informatie te krijgen waarschijnlijk disproportioneel zijn in vergelijking met wat ermee gewonnen wordt. Derhalve moet bezien worden langs welke andere wegen dit kan.

Op de corporatiebestuurders kom ik straks nog terug, want ik heb mijn aantekeningen over deze vraag kennelijk elders in de stapel gelegd.

Hoe staat het met de strafvervolgning van de bestuurders van Rochdale?

De precieze stand van zaken weet ik niet, omdat deze zaak bij het OM in behandeling is. Dat geschiedt samen met de inspectie- en opsporingsdienst van het voormalig departement van VROM.

Er is gesproken over het interview met mevrouw Klerkx van gisteren. Als ik daar schriftelijk op mag reageren, ben ik daar gaarne toe bereid. Ik weet dat er verder gekeken wordt naar de mogelijke integriteitsinbreuken. Ik heb het vertrouwen dat deze processen lopen. Het departement is in ieder geval op de hoogte van de problemen die zich bij Servatius voordoen. In verband daarmee is op 9 oktober 2009 een aanwijzing verstrekt en een externe toezichthouder benoemd. Dat is de heer Stadig. De corporatie is op eigen initiatief een forensisch onderzoek gestart. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek is de voorlopige conclusie van het departement dat er geen bestuursrechtelijke implicaties zijn. Voor eventuele strafrechtelijke implicaties is nu eerst een oordeel van de Inlichtingen- en Opsporingsdienst nodig. Het ondernemen van civielrechtelijke stappen is in de eerste plaats een zaak van de raad van commissarissen. Het past mij niet om daarover nu mededelingen te doen, behoudens dan mijn constatering dat ik het beeld heb dat de corporatie op dit terrein een eigen verantwoordelijkheid heeft genomen en zich daarvan ook bewust is.

Nu ga ik in op de twintig gevallen die gemeld zijn bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. De IOD voert hierover overleg met het parket. Het is aan het Openbaar Ministerie om een beslissing te nemen over de vervolging. Daarover kan ik op dit moment geen nadere mededelingen doen. Het beeld dat er niets gedaan is, is dus niet correct; de meldingen zijn serieus ter hand genomen.

Dan kom ik bij de vragen van de heer Monasch. Zoals gezegd was zijn bijdrage vooral een beschrijving van de onderdelen van het kabinetsbeleid waar hij tegen is of die hij minder verstandig vindt. Daarover zullen wij in de loop van de tijd moeten spreken. De heer Monasch vroeg of het klopt dat de investeringen steeds onrendabeler worden. Het investeren in sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed is in principe onrendabel. Dat is ook de reden waarom er voorzieningen voor zijn, die vervolgens door de Europese Commissie als staatssteun worden aangemerkt. Deze kunnen acceptabel zijn, maar moeten dan aan bepaalde voorwaarden voldoen. De Kamer is een onderzoek toegezegd over de ontwikkeling van de onrentabiliteit. Ik verwacht dat dit onderzoek nog deze maand wordt afgerond. Ik hoop daar dan op terug te kunnen komen

bij de Kamer. Zoals gezegd verwacht ik de doorrekening van het kabinets-beleid later, op basis van de informatie van het centraal fonds. Nu ga ik in op de constatering over het centraal fonds over de afname van investeringen en de waarschuwing voor de verkoop. Ook ik constateer de afname van investeringen. De brief die ik heb gestuurd ging meer over de basis waarop te zijner tijd eventueel de heffing kan worden ingevoerd en de mogelijkheden daarvoor. Daarover zullen wij spreken als het wordt voorgesteld op basis van de gegevens die er dan zijn. Op korte termijn is de neergang van het investeringsvolume een punt van aandacht en zorg. De vraag wordt nu echter gesteld juist op het moment dat de gevolgen van de financieel-economische sector voor de bouwmarkt het hevigst zijn. De huidige situatie is derhalve niet bepalend voor de situatie over twee of drie jaar; althans, dat hoop ik niet! Ik heb al eerder aangegeven dat ik ten volle bereid ben om met de partijen te overleggen. Waarop de mededeling van de heer Monasch berust dat ik overleg over een nationaal woonakkoord zou hebben afgewezen, weet ik niet. Ik heb alleen geconstateerd dat de heer Calon in zijn voorstel de overheid bewust uitsloot van het geheel. Ik heb daarvan kennis genomen. Ik heb het wenselijk genoemd dat de partijen in deze sector tot een gemeenschappelijk standpunt zouden komen en dat dit een goede basis zou kunnen zijn voor overleg met de minister. Het beeld dat ik niet bereid zou zijn om met de sector te praten, berust nergens op. Dat heb ik ook duidelijk gemaakt in antwoord op de motie-Van Bochove.

De heer **Monasch** (PvdA): De motie met die strekking, die tijdens het debat over de regeringsverklaring is ingediend, is met 76 tegen 74 stemmen verworpen. Dat laten wij achter ons als de minister zegt dat hij van harte bereid is om met alle partijen te praten.

De minister bevestigt eigenlijk dat de brief op een paar punten iets te positief was en dat wij ons grote zorgen moeten maken over de toekomst van de woningmarkt. Wat mij verbaast, is dat het kabinet ervoor kiest om de onzekerheid op de woonmarkt te vergroten. De minister wil dat er gebouwd wordt; althans, dat neem ik aan. Als dat niet de doelstelling is, dan hebben wij het over een heel ander onderwerp met elkaar. De minister wil dat er gebouwd wordt. En wat doet hij? Hij haalt 750 mln. weg. Wanneer en hoe weet hij nog niet, maar hij zal dat geld weghalen. Laat de minister zich eens verplaatsen in de rol van een woningcorporatie of institutionele belegger die wil investeren. Deze zal toch niets doen, omdat hij onzeker is over de investeringsruimte die hij heeft? De minister versterkt de neergang van de bouwmarkt door deze maatregel op dit moment te introduceren.

Minister **Donner**: De heer Monasch bevestigt de woorden van Prediker: er is niets nieuws onder de zon. Dit betoog heeft hij al een aantal keren gehouden. Hij pakt één punt uit het geheel en zegt: als de minister wil bouwen, moet hij dit en dat allemaal niet doen. Daarover gaat ook de discussie met de meeste groeperingen. Het kabinet heeft echter te maken met de totale economische situatie en de totale overheidsfinanciën. Met het oog op de toekomst proberen wij deze gezond te houden. Wij kunnen natuurlijk ook blindelings doorlopen op ieder punt en zeggen: wij gaan door met de cultuur, wij gaan door met bouwen; daar hebben wij allemaal geld voor en wij beperken ons op geen enkele wijze. Het einde van het liedje is dan dat een bepaald onderdeel misschien floreert, maar dat het totaal inzakt omdat wij dan in dezelfde situatie belanden als Ierland of Griekenland. Dat is het verschil. De uitgangspositie is de stabiliteit en soliditeit van de overheidsfinanciën als geheel. In dat kader meent het kabinet een beroep te kunnen doen op de sector zelf, mede ter financiering van de huursubsidies, die het vervolgens mogelijk maken om te blijven verhuren. Het idee «vestzak-broekzak» zou dichterbij in de buurt komen! Ook dat bestrijd ik overigens! Het gaat hier om een heffing die op

de sector wordt gelegd, mede ter financiering van de huursubsidie van de sector zelf. Als hiervoor voorstellen zijn gedaan, zullen wij erover spreken. De heer Monasch wil echter nu al een discussie op basis van zijn conclusie dat het niet zinvol is. Hij hoopt dat ik dan zeg: wij zullen ervan afzien, want de heer Monasch denkt dat het niet werkt.

De heer **Monasch** (PvdA): Er is een heel duidelijk verschil in visie: stimuleer je de woningmarkt of creëer je onzekerheid door er 750 mln. uit te halen? Dan moet de minister niet zeggen dat dit voor de huurtoeslag is, want dat is een andere doelstelling. Hij moet niet twee dingen door elkaar halen. De huurtoeslag is een doelstelling; een andere doelstelling is de vraag wat wij met de woningmarkt doen. Ik begrijp dat het kabinet boekhoudkundige maatregelen verkiest boven het stimuleren van de woningmarkt om woningen voor mensen te bouwen en om bedrijven weer aan het werk te krijgen.

Minister **Donner**: Dit zijn dus de luchtkastelen die de heer Monasch iedere keer wenst op te trekken. Hij spreekt over het stimuleren van de woningmarkt met geld dat ik niet heb en dan zegt hij: ik weet wel een paar groepen waar u het weg kunt halen. Het kabinet heeft aangegeven dat er een heffing voor de huursector komt ter financiering van de huursubsidie. Dat was de vraag die hij stelde. Ik zie niet waarom dat niet met elkaar in verband zou staan. Over de constatering dat wij het op dit punt niet met elkaar eens, ben ik het geheel met hem eens! Hij kan gerust zijn: ook als hij er niet over spreekt, ga ik er niet van uit dat hij het er plotseling wel mee eens is!

Dan kom ik op de Europese beschikking. Afgelopen maandag heb ik hierover een gesprek gehad met Commissaris Almunia van de Europese Commissie. De Commissaris was heel vriendelijk en open. Hij zei: Er is nu een beschikking, maar Nederland kan op ieder moment een wijziging van de beschikking voorstellen. Voordat deze uitgevoerd kan worden, zal de wijziging wel door de Europese Commissie aanvaard moeten worden als nieuwe steunmaatregel. De kans dat de uitkomst erg zal afwijken van de bestaande beschikking is vrij gering. Een eerste eis die de Commissie zal stellen voor eventuele aanvaarding van een wijziging, is dat een begin gemaakt is met de uitvoering van de beschikking die er ligt. Verder heb ik, ingevolge de motie-Van Bochove, met de Commissie gesproken over enkele knelpunten die ontstaan bij de uitvoering. De Commissie heeft duidelijk aangegeven: verwacht niet van ons dat wij de beschikking zullen wijzigen, zeker niet aangezien deze op dit moment nog voorwerp van geschil is bij het Europees hof. Tegelijkertijd is de Commissie er gevoelig voor om na te gaan wat de knelpunten zijn bij invoering, onder andere op het punt van de omzetting van bestaande leningen naar nieuwe voor die sector waarvoor zij niet meer beschikbaar gesteld zouden kunnen worden. Er is afgesproken dat nu eerst met de sector gekeken moet worden waar de problemen zich voordoen en waar de knelpunten zitten. Dan kunnen wij bezien op welke wijze wij een en ander kunnen oplossen binnen de grenzen van de toepassing van de Europese beschikking. Hoe harder wij dingen willen doordrukken, hoe minder ruimte wij hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Heeft de minister ook met de Eurocommissaris besproken wat er gebeurt als Nederland stappen zou zetten om het afgeven van een nieuwe beschikking in gang te zetten? In hoeverre zou die beschikking dan harder of milder kunnen zijn? Daar heb ik ook wel eens uitspraken over gehoord: een eventuele nieuwe beschikking zou nog zwaarder kunnen uitpakken. Of is dit helemaal niet aan de orde geweest?

Minister **Donner**: Ik heb het punt aan de orde gesteld. De Commissie heeft gezegd dat Nederland op ieder moment een wijziging kan aanvragen. Ik heb net aangegeven dat de Commissie de kans klein acht

dat er iets anders uitkomt dan de huidige beschikking. Ik wil mij niet uitlaten over het punt dat de heer Verhoeven net noemde, want dat zou onmiddellijk de indruk wekken dat de Commissie Nederland daarmee dreigt. Zo is de verhouding niet. Conform de toezegging aan de Kamer heb ik dit punt heel duidelijk aan de orde gesteld bij de Commissie en wij hebben bekeken wat de ruimte is. Uitgangspunt van de Commissie is dat dit een vorm van staatssteun is. Dat is ook het uitgangspunt van Nederland geweest. Daarom hebben wij deze maatregelen al onder het kabinet-Kok aangemeld als steunmaatregelen; zij betreffen namelijk een vorm van staatssteun. Staatssteun kan in beginsel niet, tenzij hij verenigbaar is met het recht van de Europese Unie. De steun kan hiermee verenigbaar zijn, mits hij beperkt wordt tot de sociale woningbouw. Bij het huidige criterium moet voor de Commissie al ongeveer 43% van de huishoudens in Nederland binnen de categorie «sociale achterstand» vallen. De Commissie heeft aangegeven dat de kans dat dit percentage veel hoger zal worden, vrij gering is.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik dank de minister voor zijn duidelijke antwoord. Het is nu dus zaak de regeling zo goed mogelijk door te voeren, met oog voor de problemen die dat in Nederland met zich brengt op het gebied van de uitvoering. Gaat de minister dit vanaf 2 januari zo snel mogelijk doen, om ervoor te zorgen dat de schrijnende gevallen in Amsterdam en Rotterdam de beschikking niet voortdurend doen wankelen? Zal hij daar op praktisch niveau naar kijken?

Minister **Donner**: Ik zal dat al voor die tijd doen. Naar aanleiding van het Kamerdebat heb ik de vereniging Aedes aangeschreven om na te gaan waar de knelpunten zitten. Ik heb inmiddels antwoord gekregen. Ook met Aedes wordt gekeken op welke wijze wij verder kunnen. Laten wij ermee beginnen en nagaan waar zich de problemen voordoen!

De **voorzitter**: Ik verzoek de Kamerleden om korte vragen te stellen en de minister om korte antwoorden te geven, anders loopt het overleg uit.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Zou een nieuwe beschikking, maatregel of grens niet vallen onder nieuwe steun? Dat wordt nu niet beschermd. Er is nooit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie te verwachten.

Minister **Donner**: Misschien is dat wel mogelijk als wij met heel sterke argumenten komen, bijvoorbeeld dat de situatie dramatisch veranderd is. De steunmaatregelen worden nu formeel niet meer beschouwd als maatregelen die al in 1956–1957 bestonden bij de totstandkoming van het Europees Verdrag, maar zij worden beschouwd als nieuwe steun die niet mag worden ingevoerd dan nadat de Commissie ermee heeft ingestemd.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister is nieuw op dit dossier. Misschien moet hij nog eens kijken naar de definitie van de socially disadvantaged. Is dat geen volstrekt misplaatste definitie? Wij moeten veel meer kijken naar de lokale woningmarkten: hoe zien deze eruit? Wat betekent dat voor de woonlasten van inkomensgroepen? Dat is nogal verschillend in het ene of het andere gebied. Op basis daarvan moet je nagaan voor welke groepen je gaat bouwen.

Minister **Donner**: Ik ben misschien nieuw op het terrein van de woningbouw, maar u bent nieuw op het terrein van het Europees recht. Ik denk dat ik er enkel en alleen op basis van leeftijd al langer mee bezig ben dan u!

Het betreft hier steun waarvoor een rechtvaardiging kan bestaan. Volgens de definitie van de Europese Commissie gaat het om de socially disadvan-

taged. Wij kunnen van mening verschillen over de vraag of deze definitie terecht is, maar dit is onderdeel van het Europees recht.

De heer **Monasch** (PvdA): Het heeft niet zo veel te maken met kennis van het Europees recht, maar als oud-docent internationaal recht van het Koninklijk Instituut voor de Marine wil ik de minister hierin niet de maat nemen. Ik vraag de minister of deze definitie, los van het Europees recht, eigenlijk wel goed van toepassing is op de gespannen woningmarkt.

Minister **Donner**: Het gaat hier om definities die al veel ouder zijn en waarop wij ons met grote regelmaat zelf beroepen in het kader van bescherming van het mededingingsrecht binnen de Europese Unie en bescherming van het recht inzake staatssteun. Wij hebben veel meer te verliezen dan te winnen bij het versoepelen van deze criteria. Voor de marine geldt overigens: qua patet orbis.

Ik ga in op de vraag over de fusies. Het is best mogelijk dat de fusies doorgaan. Ik heb niet de bevoegdheid om fusies te weigeren. Het betreft private ondernemingen. De Nederlandse Mededingingsautoriteit toetst bij de wat grotere corporaties of er een te grote marktpositie ontstaat; het departement toetst bij fusies op effecten voor huurders en gemeenten. Huurders en gemeenten hebben daarin een belangrijke stem. Het moet zo veel mogelijk een discussie over de lokale omstandigheden zijn. De minister toetst marginaal en heeft zelfs niet de bevoegdheid om te zeggen: ik geef geen toestemming voordat de Kamer ermee heeft ingestemd. Dat laat onverlet dat wij hopelijk binnenkort discussie kunnen voeren over de uitwerking van de fusieregeling.

De heer Bontes vroeg wanneer de inkomenstoets wordt ingevoerd. Er is met Aedes en de VNG een bepalingsmodel gemaakt om aan te geven hoe deze toets gehanteerd kan worden door de corporaties. Dit model staat op de websites van Binnenlandse Zaken, Aedes en de VNG.

Wanneer wordt de grens van een jaarinkomen van € 43 000 gehanteerd? Invoering van die grens vereist wetswijziging. Ik verwacht derhalve niet dat dit voor 2012 kan plaatsvinden. Ik vermoed dat het 2012 wordt, maar dat is afhankelijk van de snelheid waarmee de wetswijziging gerealiseerd kan worden.

De heer Bontes wees er terecht op dat de rechter de toepassing van de vogelaarheffing, genoemd naar mijn voorganger, mevrouw Vogelaar, voor het jaar 2008 onrechtmatig heeft geacht vanwege de termijn van invoering. Zowel in 2008 als in 2009 heeft de rechter vragen gesteld met betrekking tot de rechtmatigheid. In dat verband kwam ook de vraag aan de orde van de verenigbaarheid met het Europees recht. Dit punt heb ik opgenomen in mijn gesprek van afgelopen maandag met de Europese Commissie teneinde daar zo snel mogelijk een antwoord op te krijgen. Op dit moment wordt overwogen om in hoger beroep te gaan tegen deze uitspraak, los van het uitgangspunt in het regeerakkoord dat de heffing moet worden afgeschaft. Uit de opbrengsten van 2008–2009 is namelijk een aantal projecten gesteund en de financiering daarvan zou dan op losse schroeven komen te staan. Die twee vragen staan los van elkaar. Het hoger beroep is formeel gezien een bevoegdheid van het centraal fonds. Die is hier in het geding.

Ik ben al ingegaan op de beslissing over de herfinanciering en de Europese Unie. Zoals gezegd ben ik bezig om na te gaan waar de knelpunten zich voordoen en hoe wij die kunnen aanpakken.

Ten slotte vroeg de heer Bontes naar de invoering van een woonautoriteit. Dat zal worden voorgesteld in de woningwet. Op dat moment zal dat aan de orde komen.

De heer Verhoeven vroeg naar het RMO-rapport. Hij leest sneller de persberichten dan ik de rapporten kan beantwoorden. Ik verzoek hem om mij even de tijd te geven om na te gaan wat de strekking van dat rapport is. Over de mededeling dat wie geboren is in een huurhuis, daar ook in zal

sterven, moet ik constateren dat ik geboren ben in een huurhuis, maar daar nu niet in woon; mogelijk zal ik daar echter wel in sterven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik hoop dat dit antwoord nog lang op zich laat wachten.

Minister **Donner**: De discussie over de heffing zullen wij voeren als deze wordt voorgesteld. De heer Verhoeven en mevrouw De Boer vroegen naar de scheiding tussen de sociale en commerciële activiteiten. Dat is een onderdeel van de toepassing van de beschikking van de Europese Unie. Dat is nog niet volstrekt voldoende. Ik constateer dat er knelpunten zijn; wij gaan na in hoeverre wij daar een antwoord op kunnen vinden. In de nieuwe woningwet zal in ieder geval een scherpe scheiding worden voorgeschreven. Hoe dat concreet vormgegeven wordt, is nog voorwerp van overleg met Aedes, het waarborgfonds en het centraal fonds. Op het verkoopplan voor scheefwonen reageer ik nu nog niet. Ik kan natuurlijk onmiddellijk zeggen dat ik er niet aan denk, maar dat vind ik niet aardig. Ik kan echter ook niet zeggen: dat lijkt mij een goed idee. De heer Verhoeven heeft mij er immers net mee geconfronteerd. Ik zal dit idee betrekken bij mijn gedachtevorming.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is prettig om te horen dat de minister het idee zal beoordelen. Er ligt een rekensom aan ten grondslag. Misschien kan de minister daarover iets zeggen. In zijn brief van 6 december staat namelijk dat de verkoop van 1000 extra woningen de corporaties 100 mln. zou opleveren. Ik heb dat lineair doorgetrokken: de verkoop van 5000 extra woningen zou dan 500 mln. opleveren. Dat komt overeen met de verliescijfers van 448 mln. volgens Aedes. Klopt deze rekensom? Deze is immers een belangrijke grondslag voor het voorgestelde verkoopplan. De verkoop van 5000 extra woningen lijkt mij haalbaar.

Minister **Donner**: Op dat punt kan ik echt geen antwoord geven, omdat de waarheid van de heer Verhoeven nu berust op een structurele fout in het verlichtingsdenken dat als je de ene waarheid lineair doortrekt, je een andere waarheid krijgt. Dat is in de werkelijkheid vaak niet het geval. Ik moet gewoon uitkijken. De heer Verhoeven geeft aan dat het plan op een berekening berust. Ik moet nagaan of deze juist is.

De heer **Verhoeven** (D66): Daar kan ik in dit stadium zonder meer genoeg mee nemen. Ik vraag de minister om dit dan te betrekken bij de beoordeling van het verkoopplan. Als de berekening niet klopt, kan hij uitleggen waarom niet, opdat ik als verlicht denker weer weet hoe de waarheid zich tot de praktijk verhoudt.

Minister **Donner**: Dit is geen verlicht denken; het is een probleem van de verlichting.

Op het punt van mevrouw De Boer over de commerciële acties en de scheiding van het bezit ben ik ingegaan. De problematiek van het recht op koop zal aan de orde moeten komen als wij daarover voorstellen doen.

Over de financiële situatie zeg ik allerm minst dat alles rozengleur en maneschijn is. Het is moeilijk, maar ik heb wel in de brief aangegeven dat tegenover de ene werkelijkheid ook een aantal andere staat.

Op de vraag in hoeverre corporaties woningen verhuren als hotel moet ik op dit moment het antwoord schuldig blijven.

Dan ga ik in op de ruimte voor samenwerking met commerciële projecten. Ook met de beschikking van de Europese Commissie bestaat die mogelijkheid, op voorwaarde van scheiding. De vraag blijft in hoeverre wij die situatie in Nederland wenselijk achten. Het is essentieel dat woningbouwcorporaties hun taak uitvoeren op het terrein van de sociale woningbouw. Daar hebben zij sinds jaar en dag al steun voor gekregen.

Daar zijn vaak de vermogens op opgebouwd. Daarop berust ook de uitspraak dat men vervolgens niet vrijelijk kan uitstappen. Dat laat onverlet hoe wij in de toekomst omgaan met de zuiver commerciële activiteiten van woningbouwcorporaties. Ik wil namelijk niet dat de risico's die daar eventueel ontstaan de functie op het terrein van de sociale woningbouw infecteren. Ook hier geldt dus het vereiste van een scherpe scheiding, niet alleen vanwege de eis van de Europese Commissie, maar ook vanuit ons eigen belang op de woningmarkt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat laatste kan ik onderschrijven. In Duitsland is het goed gebruik dat vastgoed uitzakt in een bv-structuur en dat commerciële partijen daar bijvoorbeeld aandelen in kunnen nemen. Ik weet niet hoe dat precies uitwerkt voor de staatssteunvraag. Je kunt dingen regelen binnen een bv, je kunt afspraken maken en statuten schrijven voor het beheer van die woningen. Het is misschien een idee om dit te betrekken bij de gesprekken die de minister nog zal voeren met de woningcorporaties. Het is geen heilige voorwaarde voor mij, maar ik denk dat het kan meehelpen bij het laten instromen van geld in de woningcorporaties opdat zij weer kasstromen kunnen creëren om te kunnen investeren in de sociale woningbouw.

Minister **Donner**: De situatie in Duitsland is anders; daardoor is uitzakken mogelijk. Duitsland kent namelijk geen corporaties die onder het publiekrecht vallen. Uit een aantal incidenten weet ik dat er in Nederland beperkingen gelden voor de mate waarin woningen kunnen worden overgeheveld en dan onder een ander mom kunnen worden geëxploiteerd. Dat komt al gauw neer op het ontduiken van de beperkingen die daaraan gesteld worden. Ik zal dit punt echter betrekken bij de regels voor de woningwet, omdat deze er mede op gericht zijn om duidelijkheid te scheppen over wat wel en niet kan.

Dan kom ik op de vragen over de inspraak van de huurder bij renovatie. Ik houd mij aanbevolen voor voorbeelden van situaties waarin dit misgaat. Hiervoor geldt gewoon de wet, namelijk het civiel recht. Daardoor is het aan de partijen zelf om een en ander te handhaven.

Mevrouw De Boer vroeg nog naar een handvest voor participatie. Op dit punt zal de nieuwe woningwet een mogelijke kapstok bevatten om verder te gaan met dit soort regelingen waar dat wenselijk is. Ik denk dat de opmerking dat de corporaties privaat kapitaal zouden moeten aantrekken, een algemeen geldig punt is. In hoeverre daar met de pensioenfondsen overleg over is, is primair een zaak van de woningbouwcorporaties en de pensioenfondsen. In mijn toespraak op het congres van Aedes heb ik geconstateerd dat aan de ene kant de woningbouwcorporaties bang zijn voor stijging van de rente, terwijl aan de andere kant de pensioenfondsen dagelijks smeken om stijging van de rente. Op die basis is wellicht een gemeenschappelijke grond te vinden voor een oplossing voor beider probleem.

Nu ga ik in op de vragen van mevrouw Voortman. Ik hoop dat ik op het punt van de integriteit niet de indruk heb gewekt dat zij in slaap is gesust. Het is een voortgaand proces. Vanuit dat oogpunt is de woningwet ontstaan. Ik heb de indruk dat de corporaties hier alert op zijn; dat heb ik ook in mijn antwoorden aan de heer Jansen aangegeven.

Mevrouw Voortman heeft gewezen op de verscheidenheid van de situaties op de woningmarkt: een kleine woningbouwcorporatie in een krimpsituatie kun je niet vergelijken met een grote woningbouwcorporatie in een grote stad. Dat ben ik met haar eens. Er is in de beschikking van de Europese Commissie een aanknopingspunt voor regionale differentiatie. In hoeverre dat bruikbaar is, weet ik niet.

Mevrouw Voortman zei dat ik het beeld schets dat de financiële situatie meevalt. Zij vroeg: wat nu als een corporatie failliet gaat? Deze redenering is enigszins in tegenspraak met het voorgaande. Ook op dit punt is de

situatie van alle woningbouwcorporaties niet gelijk. Het faillissement van één woningbouwcorporatie wijst niet op de financiële situatie bij alle andere corporaties. Ik heb gezegd dat dit een punt van zorg is en dat dit meegenomen wordt, maar de redenering dat het enkele feit dat het faillissement van één corporatie de onjuistheid zou bewijzen van het algemene beeld, is niet correct.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik had ook gevraagd naar de verhouding tussen de EU-beschikking en de inkomensgrens van € 33 000 per jaar.

Minister **Donner**: Daar kom ik nu op. Mevrouw Voortman vroeg inderdaad: hoe verhoudt zich dat nu tot de inkomensgrens van € 43 000 per jaar, waarboven de rente misschien sneller mag stijgen. Dit zijn twee volstrekt verschillende zaken. Het ene betreft het aanbod van sociale woningbouw; dat is een taak van de woningbouwcorporaties. Het andere betreft de markt die voor het overige bestaat. Voor de huurbescherming en stijging van de huren zal een differentiatie gemaakt worden tussen jaarinkomens beneden en boven de € 43 000. Mevrouw Voortman heeft gezegd dat daar niet veel te halen valt. Onze berekeningen wijzen uit dat het gaat om een groep van zo'n 350 000 sociale huurwoningen bij corporaties en dat dit jaarlijks toch nog zo'n 100 tot 350 mln. kan opleveren, juist vanwege het scheefwonen. De beelden dekken elkaar dus niet geheel.

Tot slot ga ik in op de vragen van de heer Van Bochove. Hij vroeg of de corporaties mogen weigeren om mee te werken aan een nulmeting voor integriteit. Het antwoord daarop is: nee, medewerking is niet vrijblijvend. Corporaties die niet hebben meegewerkt, worden daarop aangesproken. Nu biedt de regelgeving al de mogelijkheid om hun medewerking te vragen in de vorm van het opvragen van informatie die nodig is om het toezicht te kunnen uitoefenen. Dat is artikel 40 van het BBSH. Naar dit punt zal mogelijk in de woningwet verder gekeken worden. Er is gevraagd naar het rapport Lessons learned. Ik heb toch het bemoedigende beeld dat de woningbouwcorporaties daar wel degelijk mee bezig zijn. Het rapport is echter vrij recentelijk verschenen. Wij moeten nagaan wat dat nog oplevert. De heer Van Bochove ziet een discrepantie binnen de sector ten aanzien van het investeringsbeeld enerzijds en de dalende leefbaarheidsuitgaven anderzijds. Daar kan ik nu niet onmiddellijk een antwoord op geven. Dat berust op het beeld dat uit het rapport naar voren komt.

Volgens mij heb ik nu alle vragen beantwoord.

De **voorzitter**: Ik ga ervan uit dat de commissie behoefte heeft aan een tweede termijn. De spreektijd zal twee minuten per spreker zijn.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn verdienstelijke poging om die 24 vragen zo veel mogelijk te beantwoorden. Er zijn nog enkele losse eindjes. Dat is allereerst het dringende punt van de WSW-borging voor herfinanciering. De minister zegt dat hij daarover in gesprek is gegaan om te proberen het in te passen. Zegt de minister nu dat hij het gaat doen of dat hij het wellicht gaat doen? Straks is het kerstreces. 1 januari is het fatale moment. Ik wil nu de zekerheid hebben dat het gaat lukken. Dan krijgt de minister het krediet om dat te regelen. Als de minister nog niet weet of het gaat lukken, moeten wij hierover denk ik een Kameruitspraak vragen.

De minister heeft gezegd dat hij het rapport van het centraal fonds niet direct na verschijning zal doorzenden aan de Kamer, omdat hij er tegelijk een oplegnotitie aan wil toevoegen. Dat heb ik heel graag en ik kijk daar echt naar uit. Mogen wij dan wel een datum horen van de minister? Hoe lang na het verschijnen van de rapportage krijgen wij deze oplegnotitie,

inclusief het rapport? Ik denk dat dat een mooi moment is om hierover door te praten.

Wij hebben gesproken over de verkoop van huurwoningen als een kurk waarop de corporaties kunnen blijven drijven. De minister heeft gezegd dat het centraal fonds bezig is met de afwikkeling van de deconfiture van Far West. Het cruciale probleem was toch juist dat de verkoopaspiraties niet meer waargemaakt kunnen worden, zelfs niet in Amsterdam? Dat is de goudkust van Nederland voor de verkoop! De minister heeft niet gereageerd op het tweede voorbeeld van Vroomshoop: Vestion Wonen. Wellicht kan hij dat nog doen.

Ik heb nog een suggestie voor het integriteitsdossier. Ik begrijp dat twee belangrijke vervolgrapportages pas in maart volgend jaar zullen verschijnen. Dat lijkt mij een natuurlijk moment om daarover door te praten, nadat de minister ook daar zijn licht over heeft laten schijnen en een oplegnotitie heeft gemaakt. Dan kan hij gelijk ingaan op de losse eindjes en de vragen die ik daarover gesteld heb. Dat lijkt mij dan ergens voor het zomerreces van 2011.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik sluit mij aan bij de vraag van de SP-fractie over de borging van de herfinanciering. De minister heeft één vraag laten liggen. Uit het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt ook dat er grote vraagtekens worden gezet bij de verkoop. Deze blijft zwaar achter bij de verwachtingen. Dit is zelfs gevaarlijk voor de huizenmarkt in zijn totaal; het kan onder andere leiden tot prijsdumping. Graag krijg ik hierop nog een reactie.

De minister bevestigt dat hij zal optreden als deurwaarder. Hij is alleen nog op zoek naar een juridische titel. Daarvoor wordt de wetgeving aangepast en dan komt deurwaarder Donner langs om het geld op te halen. Deurwaarder Donner haalt 750 mln. uit de markt. Dat is een boekhoudersmentaliteit. In plaats van te investeren in de economie en in woningen, vergroot hij de onzekerheid en haalt hij geld uit de economie. Dit leidt tot een lagere economische groei, waardoor mensen langer werkloos thuis zitten. Veel bouwvakkers zouden graag aan het werk willen. Dit kabinet van CDA en VVD pleit voor zekerheid, maar die zekerheid is er niet voor huurders. Op de huurtoeslag wordt gewoon bezuinigd. Mensen die hypotheekafrek ontvangen, krijgen gegarandeerd elk jaar hun afrek, maar voor huurders hangt het helemaal af van het verbruik. Een bejaarde kan straks meer huur gaan betalen, omdat er wordt bezuinigd op de huurtoeslag. Voor velen is er zekerheid, maar niet voor de woningcorporaties, want daar wordt, evenals bij institutionele beleggers, 625 mln. weggehaald. Dat betreuren wij ten zeerste.

De heer **Bontes** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor het beantwoorden van de vragen. Over het algemeen zijn zij wat mij betreft naar tevredenheid behandeld. Eén antwoord heb ik nog niet scherp, namelijk het antwoord op de vraag over de WSW en bestaande leningen. Misschien kan de minister daarop nog een iets puntigere toelichting geven.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De minister heeft D66 opgeroepen om niet steeds de hypotheekrente en de afrek daarvan ter discussie te stellen. Als oppositielid laat ik mij niet op alle punten het zwijgen opleggen, maar ik zal de ministers visie, waarbij hij dit onderdeel zeker zal betrekken, afwachten. Ik wil de minister wel een denkstap meegeven: wie de hypotheekrenteaftrek versobert, kan ook de huren iets verhogen en zo de corporaties redden. Zo is in één zin de samenhang tussen alle onderwerpen zichtbaar. Ik zal dus op die visie wachten. Ik ben blij dat de minister serieus zal kijken naar het door ons voorgestelde verkoopplan en de berekening die daaraan ten grondslag ligt. Ik vraag de minister ook of hij het idee van een op scheefwonen gerichte

inkomenstoets daarbij wil betrekken zodat het echt gaat om een scheef-woonkooprecht, opdat de rijkere huurders de woningen zullen kopen; zij kunnen het betalen en zij zorgen voor de wachtlijst. Dan slaan wij twee vliegen in een klap.

Ik dank de minister voor het beantwoorden van de vragen en de gemotiveerde wijze waarop dat gebeurd is.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik wil nog een opmerking van de SP pareren. De heer Jansen meende gehoord te hebben dat wij tegen de WSW-borging voor herfinanciering zouden zijn. Ik weet nog niet hoe het zit. Wij gaan kijken hoe het zit met de uitvoering van de richtlijn uit de Europese beschikking. Dat heeft de minister ook aangegeven. Dat wil ik afwachten. Welke ruimte zit daarin? Welke keuzes kunnen wij daarin maken? Daarover wil ik het debat aangaan. Dat wil ik afwachten. De minister heeft nog weinig tijd gehad om hierover met de corporaties in gesprek te gaan, maar ik verzoek hem om dat toch voor het kerstreces te doen, zodat wij op korte termijn, ik meen in januari, met deze commissie kunnen spreken over de vraag hoe een en ander uitpakt voor de woningcorporaties.

De heer **Jansen** (SP): Ik dacht dat mevrouw De Boer juist in ons kamp zat! Ik dacht dat ook zij ongerust was over de herfinanciering en van mening was dat het wel goed geregeld moet worden. Als 1 januari de deadline is, moeten de dingen in de regelgeving uitgewerkt zijn. Is mevrouw De Boer het met de SP-fractie eens dat de zaken wel goed geregeld moeten zijn, in lijn met wat wij hier bijna allemaal gezegd hebben? Vindt zij ook dat, als de minister dit niet toezegt, wij daarover een uitspraak moeten doen om hem op dat punt bij de les te houden?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het is een twijfelachtige eer om in het kamp van de SP te mogen zitten. De heer Jansen heeft dat kennelijk uit mijn bewoordingen afgeleid. De lijn die de heer Jansen heeft aangegeven heb ik niet als zodanig gezien. Het gaat om herfinanciering. Vanaf 1 januari wordt niet die hele portefeuille geherfinancierd; dat gaat stapsgewijs. Om hoeveel gaat het dan in 2010? Ik wil eerst iets meer informatie hebben voordat ik kan besluiten in hoeverre dat wel of niet zou kunnen. Hebben wij hier überhaupt beleidsvrijheid in? De richtlijn geeft geen enkele vrijheid voor nieuwbouwwoningen. Ik wil eerst horen welke verschillende aspecten eraan zitten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. De minister is er een meester in om conclusies van Kamerleden te vervormen en dan daarop te reageren. Daar is hij zeer bedreven in! Ons bereiken signalen dat corporaties zich zorgen maken over hun vermogenspositie, mede als gevolg van de koers van het kabinet. Het faillissement van één corporatie betekent niet per definitie dat die koers niet zou deugen. Ik vrees echter wel voor de investeringsruimte van veel corporaties. De ene corporatie heeft meer ruimte dan de andere. Dat was het punt dat ik wilde maken over de diversiteit tussen corporaties.

Verder vrees ik dat het een welles-nietesdiscussie wordt tussen de minister en een deel van de Kamer. Ik denk dat het niet zinvol is om dat rondje nog een keer te maken. Ik laat het hier nu even bij.

De minister zou niet in staat zijn om het gesprek aan te gaan met verschillende organisaties omdat hij zo vaak in de Kamer is, zo beweert hij. Voor volgende week is een AO over de woningmarkt gepland. Ik wil niet als excuus worden gebruikt dat de minister niet kan praten met bijvoorbeeld Aedes of de Nederlandse Woonbond. Wat mij betreft kan hij op dat tijdstip best met de verschillende partijen gaan praten om te komen tot een nationaal woonakkoord.

De heer **Monasch** (PvdA): Vindt mevrouw Voortman dan dat wij er niet over kunnen praten omdat de eigen partij van de minister er zo lang over heeft gedaan om een coalitie te vormen? Er was zo veel ruzie en tweespalt in zijn partij dat het maanden langer heeft geduurd om uiteindelijk een coalitie te vormen! Daarom kunnen wij niet over dit soort zaken spreken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De heer Monasch heeft niet goed geluisterd naar wat ik net heb gezegd. Verschillende partijen geven aan dat zij heel graag een nationaal woonakkoord willen. De heer Monasch geeft dat ook aan; hij heeft de minister gevraagd wanneer hij in gesprek gaat. Dan moet er ook een moment zijn waarop dat kan. Dit is een mogelijkheid.

De heer **Verhoeven** (D66): Stelt mevrouw Voortman concreet voor om het overleg van volgende week te schrappen? Misschien moeten wij dat dan in de procedurevergadering regelen. Ik wil daar best in meegaan, mits de minister die tijd daadwerkelijk nuttig zou besteden om snelheid te maken met de woonvisie. Ik denk dat een AO na de woonvisie interessanter is dan een AO ervoor.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat voorstel wil ik best doen.

De **voorzitter**: Daarvoor hebben wij in dit huis regels. U moet de weg op de afgesproken wijze bewandelen. Ik heb geen aanvullende vragen. Het woord is aan de minister voor zijn tweede termijn.

Minister **Donner**: Voorzitter. De heer Jansen heeft een vraag gesteld over het fuseren van Vestion Wonen uit Vroomshoop omdat de verkoop niet loopt. Het klopt dat ik deze vraag niet heb beantwoord. Hij vroeg of in het regeerakkoord rekening gehouden wordt met de effecten hiervan in de krimpgebieden. Over Vestion Wonen is mij verder niets bekend; het kan best zo zijn als de heer Jansen schetst, maar dat weet ik niet. Bij de doorrekening van de macro-effecten van het beleid door het centraal fonds en het departement wordt gekeken naar het onderscheid tussen krimpgebieden enerzijds en de gespannen markten anderzijds en ook naar de verschillende typen corporaties. Dat is het antwoord op de vraag van mevrouw Voortman. Er wordt dus op zowel macro- als microniveau gekeken naar de effecten, als je «micro» tenminste niet als «heel micro» beschouwt, namelijk dat ik precies kan berekenen wat het voor één corporatie betekent.

De heer Jansen vroeg naar ontvangst van de rapportage. Nadat ik de rapportage ontvangen heb, zal ik deze zo snel als redelijkerwijs mogelijk aan de Kamer sturen, met de reactie van het kabinet daarop. Ik weet nu nog niet wanneer het rapport tot stand zal komen en wat de inhoud ervan zal zijn. Ik verzeker hem echter dat ik dit zo snel mogelijk aan de Kamer zal sturen.

De heer **Jansen** (SP): Bedoelt de minister met deze nadere explicatie een termijn die korter is dan de «paar maanden» uit zijn eerste termijn?

Minister **Donner**: Nee. Het centraal fonds heeft aangegeven nog een paar maanden nodig te hebben om die effecten door te rekenen. Daarom heb ik ook gesproken over maart. In tweede termijn ging de heer Jansen ermee akkoord dat het rapport niet «bloot» aan de Kamer wordt gestuurd, maar met het standpunt van het kabinet. Dan moet hij mij een redelijke termijn laten, want ik heb er enige tijd voor nodig om een reactie op te stellen. Ik kan derhalve geen uitspraak doen over het tijdstip waarop dit standpunt aan de Kamer wordt gestuurd.

De heer **Jansen** (SP): Wij vinden maar best een redelijke termijn. Vindt de minister dat ook?

Minister **Donner**: Dat klinkt als een redelijke termijn. Als de inhoud van het rapport erg onrustbarend is, vergt het misschien iets meer tijd maar wil de heer Jansen het ook sneller hebben.

Dan kom ik op het punt van minder sloop en het effect op het onderhoud van woningen. Voor de sloop liggen de voornemens 18% lager dan vorig jaar. De voornemens voor ingrijpende woningverbetering liggen 4% hoger dan vorig jaar. Dat is toch een ander beeld dan dat van de heer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): Dat is grappig, want dit punt had ik in tweede termijn niet herhaald omdat ik dacht daar geen tijd voor te hebben, maar nu de minister erop terugkomt, wil ik er best op ingaan. Op pagina 71 van het Sectorbeeld voornemens woningcorporaties staan de volgende cijfers: de realisatie van nieuwbouw in 2010 is 35 000 en de prognose voor 2014 is 24 000; de realisatie van verbeteringen groter dan € 20 000 – deze betreffen groot onderhoud en renovatie – in 2010 is 29 600 en de prognose voor 2014 is 14 400. Dat is bijna 5% minder.

Minister **Donner**: De heer Jansen ziet dat mijn medewerkers naartoe met hem proberen mee te lezen. In het licht daarvan moeten wij zien hoe de situatie dan is.

Door verschillende commissieleden is gesproken over de problematiek van de herfinanciering in verband met de invoering van het besluit per 1 januari. Mijn inzet is net iets anders dan die van de heer Jansen. Mijn inzet is om te voorkomen dat het leidt tot problemen vanwege de termijn waarop het nu ingevoerd moet worden. Dat is een vrij korte termijn. Dat is iets anders dan zijn verzoek om ervoor te zorgen dat het geregeld is. Hoe meer duidelijkheid hij op het laatste wil hebben, des te minder ruimte zal er zijn om mijn inzet te realiseren: voorkomen dat het moeilijkheden oplevert.

De heer **Monasch** (PvdA): Heeft de EU-commissaris in het gesprek in Brussel gezegd dat hetgeen de minister wil, onder een nieuwe steunaanvraag valt, of kan het vallen onder het huidige principe?

Minister **Donner**: Als mijn verzoek zou zijn om het EU-besluit te wijzigen, dan zou dat een andere steunaanvraag betekenen. Dat heeft de Eurocommissaris aangegeven.

De heer **Monasch** (PvdA): Heeft de Eurocommissaris dan aangegeven dat dit binnen de bestaande afspraak kan?

Minister **Donner**: Dat is nu net het punt: op welke wijze pakken wij de problemen die zich voordoen aan? De Eurocommissaris heeft gezegd dat hij zich kan voorstellen dat het hier gaat om implementatieproblemen en dat dit geen reden is om handhavend op te treden. Hoe meer duidelijkheid de Kamer van mij wil, des te eerder triggert dat de juridische dienst in Brussel. De Kamer kent juristen!

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal dan voor het eerst op dit punt geen duidelijkheid van de minister vragen.

De heer **Jansen** (SP): Als 1 januari geen fatale termijn is, als wij dan geen enorme problemen creëren bij de corporaties, dan heb ik ook geen haast. Als dit volgens de minister geen probleem is, dan is het voor mij ook geen probleem!

Minister **Donner**: Ik ben mij ervan bewust dat, gegeven het besluit, de problematiek van het heronderhandelen betekent dat je niet opeens op 1 januari alles op een andere wijze kunt oversluiten. Dat zie ik als de problematiek van de invoering. Ik heb daarvoor begrip gekregen in Brussel, zolang ik maar niet preciseer wat ik doe.

De heer **Jansen** (SP): Dan heb ik op dit punt geen behoefte aan een VAO.

Minister **Donner**: De heer Monasch schetste het beeld dat de verkoop sterk zou achterblijven. Er is een teruggang, maar die is niet zodanig dat je kunt zeggen dat hij sterk achterblijft. De heer Verhoeven noemde aantallen van enkele duizenden woningen die verkocht moeten worden op een totaal woningbestand van 2,4 miljoen. Ik zie noch dat het plotselinge aanbod leidt tot dumping op de markt, noch dat dit niet mogelijk zou zijn. Wij spreken dan niet over de huidige markt, maar over een situatie die aan de orde zal komen tegen de tijd dat wij een eventuele heffing zouden invoeren. Dan spreken wij over 2014. Zijn wij niet in de huidige, gedrukte situatie van de markt een probleem aan het oplossen, waarvoor wij nog een aantal jaren hebben om te bezien hoe het zal lopen?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik moet de minister toch teleurstellen. Het centraal fonds schrijft: de toezichthouder stelt dat de verkoop aan huurders de afgelopen tien jaar, in een goede markt, juist flink is gedaald; alleen met forse kortingen worden woningen nog verkocht. Zie daar de prijsdumping! Die kortingen kunnen volgens het fonds nadelig zijn voor de woningmarkt. Ik citeer letterlijk uit de rapportage.

Minister **Donner**: Op die wijze geraakt iedereen geleidelijk in de knel. De heer Monasch wil verkoop aan huurders; dat beeld hebben ook mijn voorgangers van PvdA-huize bevorderd. Dat wordt bevorderd met korting, maar zodra korting gegeven wordt, zegt hij: dat is prijsdumping. Dan is uiteindelijk helemaal niets meer mogelijk! Het bewijst dat je alles op zodanige wijze kunt framen dat je het er niet mee eens bent. Ik krijg de cijfers nu onder mijn neus geschoven: op de langere termijn is er een geleidelijke verkoopdaling aan huurders van 3000 woningen op een totaal van 13 000 woningen. Voor de overige verkoop is er ook een daling; die is naar verhouding iets groter, maar die varieert van jaar tot jaar. Waarschijnlijk discussiëren wij hier over interpretatie en in hoeverre je daar een beleid voor drie jaar op kunt laten rusten. Laten wij die discussie voeren als wij voorstellen doen op dat terrein. Wij zullen het er niet over eens worden, maar tegen de tijd dat ik naar de woningbouwcorporaties ga om een heffing te introduceren, heeft de Kamer, waar de heer Monasch deel van uitmaakt, deze als wet aanvaard.

De heer **Monasch** (PvdA): Het is geen verschil van interpretatie. De minister is het gewoon niet eens met het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ik heb een vervolgvraag. Volgens het fonds worden op het moment een kleine 10 000 woningen gebouwd. Samen met de woningen die niet gebouwd worden, hangt er een enorme molensteen om de nek van de corporaties. Het komt neer op zo'n 2 mld. Hoe denkt de minister dat probleem op te lossen?

Minister **Donner**: Ik heb in de brief aangegeven wat de redenering is. Ik heb toegegeven dat ik helemaal niet het beeld heb dat de situatie rooskleurig is. Wij bevinden ons in een markt waarin wij te maken hebben met de gevolgen van de crisis. De markt is zeer sterk afhankelijk van de financiering, dus deze staat zwaar onder druk. Daar zijn wij het over eens. Desondanks zal het kabinet ervoor moeten zorgen dat het de overheidsfinanciën stabiel houdt en de economie weer op gang krijgt.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik val de heer Monasch op dit punt bij. Wij hebben niet voor niets gezegd: probeer ervoor te zorgen dat de hogere inkomensgroepen onder de sociale huurders de woningen kopen, want dan krijg je de werkelijke waarde. Zodra de werkelijke waarde betaald wordt, heb je ook geen dumping. Ik hoop dat de minister aandacht kan schenken aan dit punt. Wij moeten ervoor zorgen dat voor de volgende keer de cijfers redelijk overeenstemmen, zodat wij niet voortdurend een lange discussie over de cijfers hebben. Het gaat om de grotere lijn en die is volgens mij duidelijk.

Minister **Donner**: Dat punt zie ik ook in het voorstel van de heer Verhoeven. Dat zou wenselijk zijn. Laten wij wel wezen: om verkopers daartoe meer aan te zetten dan op dit moment gebeurt, kan ik niet slechts van vrijwilligheid afhankelijk zijn. Als ik wel van vrijwilligheid afhankelijk ben, moet ik één ding in ieder geval niet doen bij potentiële kopers van een eigen woning en dat is een discussie beginnen over de hypotheekrenteaftrek!

De heer **Verhoeven** (D66): Om de verstandigste van ons tweeën te zijn, zal ik niet ingaan op dat laatste punt. Het gaat mij om het eerste punt van de minister. Wij willen geen verplichting opleggen, maar wij willen wel alle mogelijke creativiteit inzetten in het overleg tussen corporaties, huurders en de regering om de juiste groep te stimuleren tot het gedrag dat zo snel mogelijk tot de oplossing leidt. Zo bedoelde ik het.

Minister **Donner**: Ik heb al eerder aangegeven dat wij zo creatief mogelijk moeten zijn en dat ik moet kijken wat de mogelijkheden zijn. Ik zal dat betrekken bij onze gedachtevorming. Volgens mij heb ik hiermee ook de vragen van mevrouw De Boer over de herfinanciering beantwoord. Ik ben mij ervan bewust dat er zeker woningbouwcorporaties zijn die met enige zorg kijken naar het beleid, zoals mevrouw Voortman aangaf. De vraag hoe wij met alle betrokkenen de komende tijd kunnen proberen om de bouwmarkt weer op gang te krijgen om de woningmarkt ook weer op gang te krijgen, is voorwerp van discussie. Op dit moment kan ik niet anders dan kennisnemen van deze zorg.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor zijn inbreng in dit algemeen overleg. Ik dank ook de medewerkers van de minister, de collega's en de belangstellenden op de publieke tribune.