

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 184

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 18 mei 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 19 april 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief d.d. 4 maart 2011 van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over diverse toezeggingen m.b.t. woningcorporaties over onder andere energiebesparende maatregelen, onrendabele top bij nieuwbouwhuurwoningen, beloningen bij corporaties, nevenfuncties commissarissen en over prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties (29 453, nr. 182).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Dijksma

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

¹ Samenstelling:

Leden: Dijksma (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), onder-voorzitter, Smilde (CDA), Paulus Jansen (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), Jasper van Dijk (SP), Rouvoet (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Rik Janssen (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 vijf leden der Kamer, te weten: Van Bochove, Monasch, Lucassen, Karabulut en De Boer

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

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg over diverse onderwerpen met betrekking tot woningcorporaties. We hebben van 18.00 uur tot 19.00 uur nog een algemeen overleg met als onderwerp het huurbeleid. Voor mensen die nu al op de tribune zitten en die denken dat wij dan ook zullen spreken over de brief van vrijdag jl. over het woningwaardingsstelsel (WWS) deel ik mee dat de commissie zojuist, om 16 uur, heeft besloten tot een speciale procedure met betrekking tot die brief. Die procedure houdt in dat wij in de komende week een aantal vragen aan de minister zullen voorleggen. Die vragen zullen in het meireces worden beantwoord. Op 16 of 17 mei zullen wij een algemeen overleg met de minister houden over de brief en de antwoorden op de gestelde vragen. Het woningwaardingsstelsel en de brief van vrijdag zijn vandaag niet aan de orde. Ik zal deze mededeling om 18.00 uur nog een keer doen.

Dit algemeen overleg is gepland tot 18.00 uur. Ik heet in het bijzonder mevrouw Karabulut welkom. Het is plezierig om haar na een aantal maanden weer terug te hebben in de commissie en in ons midden. We hebben begrepen dat alles heel goed gaat. Vervolgens heet ik de minister en zijn medewerkers, de belangstellenden op de publieke tribune en de collega's welkom.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Er staat een aantal belangrijke onderwerpen op de agenda. Ik begin met de naar de mening van de PvdA onverantwoorde stijging van de bouwkosten voor de nieuwbouw van huurwoningen, met name in de sociale huursector. Ten tweede is er de blijvende zorg over hoge salarissen en het uitkeren van bonussen. Ten derde zal ik spreken over het ontbreken van een register van nevenfuncties en vervolgens over de discrepantie in de beleving van gemeenten en corporaties ten aanzien van de vraag of er op hun gebied wel voldoende geïnvesteerd wordt.

Er is een schrikbarende toename van de onrendabele top bij nieuwbouw-huurwoningen. Wereldwijd werd een woning in 2007 nog gebouwd met een onrendabele top van € 45 000, in 2014 zal dat naar verwachting € 84 000 zijn. Dat is een stijging van bijna € 40 000. Dit kan bijna niet anders dan leiden tot huurverhogingen dan wel tot de aanpassing van de kwaliteit van woningen, zoals dat in de rapportage van RIGO staat, om het nog betaalbaar te maken. De PvdA-fractie maakt zich grote zorgen over deze ontwikkeling en meent dat we op deze wijze niet verder kunnen gaan. De bedrijfslasten van woningcorporaties – ik haal er dus één punt uit en noem de pennen, de vlaggetjes, de bestuurskosten en de personeelskosten – zijn in nog geen acht jaar tijd van € 800 per eenheid gestegen naar € 1 400 per woning. Dat is een stijging van 70% in de bedrijfslasten per eenheid in een periode van minder dan acht jaar. Dat is een negatief effect, zoals RIGO beschrijft, op de bedrijfswaarde van een woning van € 30 000 over een periode van 50 jaar.

In de gehele bouwketen wordt de rekening doorgegeven aan de laatste in de rij. In de huurmarkt zijn dat de huurders. De huurder, de koper en de overheid betalen de rekening via de huurtoeslag of de hypotheekrenteaftrek. De kosten moeten daarom volgens de PvdA-fractie veel inzichtelijker gemaakt worden en bewoners zullen veel meer betrokken moeten worden bij het bouwproces. Deze rekening is onhoudbaar, omdat zij via de huurprijs wordt afgewenteld op de huurder. De rekening is ook

onhoudbaar, gezien de financiële positie van woningcorporaties. Met deze ontwikkeling van een onrendabele top en met de huidige financieringsmethodiek zullen zij in grote problemen komen. Wat denkt de minister hieraan structureel te gaan doen? Is er een bepaald niveau dat hij aanvaardbaar acht? Er wordt in de stukken bijvoorbeeld gewezen op het niveau van 2007, toen het nog € 45 000 was. Is dat een aanvaardbaar streefgetal? Graag hoor ik daarop de reactie van de minister.

Mijn tweede punt is de beloning van de corporaties. De inkomens van bestuurders zijn wederom gestegen en één op de vijf bestuurdersbeloningen lag vorig jaar nog boven de salariscode van de sector, de zogenaamde Izeboud-code. Tot er wetgeving is, worden de corporaties benaderd en gewezen op de wenselijkheid om bij de topinkomens pas op de plaats te maken. De minister is daar nog niet tevreden over en geeft aan dat hij verdere wetgeving zal afwachten, voordat hij eventueel met nadere maatregelen komt. Wij wachten daar ook op. Hoewel wij nog steeds vinden dat de beloning te hoog is, hechten wij aan een goede afweging, ook in het kader van die andere wetgeving. Wij willen het debat niet te veel laten verstoren door steeds deze discussie te voeren, terwijl er grotere vraagstukken achter liggen. Het punt van zorg blijft echter wel bestaan en we trekken wat dat betreft op met de minister. Graag horen wij de reactie van de minister op het geven van bonussen in deze sector. Gelukkig gaat het niet om de niveaus waarover we in de bankenwereld spreken, maar een bedrag van € 30 000 is over het algemeen meer dan het jaarinkomen van een gemiddelde huurder in een huurwoning. Nu ga ik in op het register van nevenfuncties. De minister wil het register van nevenfuncties voor commissarissen aan de branche overlaten. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vindt de administratieve lasten te hoog om dat zelf bij te houden. Wij vragen ons af of dat niet te vrijblijvend is, temeer omdat je je, kijkend naar de stijging in de onrendabele top, de vraag kunt stellen of de raad van commissarissen of de raad van toezicht wel voldoende toezicht houdt. Zij zijn er in de eerste plaats voor om te waarborgen dat de kosten in de hand worden gehouden. Dat gebeurt echter niet. De vraag is dus of wij niet veel strenger moeten bezien of het aantal nevenfuncties gereguleerd en beperkt zou moeten worden. Is het toch niet mogelijk of denkbaar dat het CFV zelf dat register gaat bijhouden?

Tot slot stel ik een heel korte, open vraag. Ik heb het stuk gelezen over de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten. Ik weet ook hoe de minister dat heeft samengevat, maar er valt nergens in de brief van de minister te lezen hoe hij het rapport beoordeelt. Hij beschrijft het proces, maar we horen graag van hem of hij het voldoende vindt of dat er veranderingen moeten komen in de afspraken en de relatie tussen gemeenten en corporaties op dit gebied.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Corporaties moeten soberheid betrachten als zij omspringen met maatschappelijk bestemde middelen. Dat is een prachtige volzin, die wij lezen in de brief van de minister. En die heeft nog wel betrekking op het beloningsbeleid van de bestuurders van woningcorporaties. Toch zien wij helaas dat de sector hierover nog steeds anders denkt. In 2006 verdiende 10% van de bestuurders meer dan € 15 500 per maand. Er zijn gezinnen die een gat in de lucht zouden springen als ze dat bedrag in een jaar mochten uitgeven. In 2009 verdiende al bijna 14% van de bestuurders meer dan dat bedrag. Zoals de minister al aangeeft, is het teleurstellend dat de bezoldiging van de bestuurders wederom een opwaartse lijn laat zien. In tijden van de ergste crisis ooit en terwijl de corporaties steen en been klagen over afgenomen investeringscapaciteit, ontving maar liefst 21% van de bestuurders in de sector een bonus bovenop het toch al vorstelijke salaris. De PVV wil graag weten hoeveel er de afgelopen jaren aan bonussen is uitbetaald. Ook een gouden handdruk van meer dan € 600 000 getuigt niet van het sober

omgaan met maatschappelijke middelen. Hoeveel is er de afgelopen jaren uitgekeerd aan uittredende bestuurders?

Voor sommige van deze bestuurders waren zelfs deze royale arbeidsvoorwaarden niet genoeg. Nederland is de laatste jaren regelmatig opgeschrikt door gevallen van fraude en zelfverrijking binnen de corporatiesector. De PVV-fractie vraagt hoe het in hemelsnaam zo kan zijn dat een bestuurder van een corporatie niet uitblinkt in verantwoordelijk bestuur of door een verantwoorde omgang met maatschappelijk kapitaal, maar dat hij juist opvalt door puur patsergedrag. Hoe krijg je het voor elkaar om een Maserati voor een corporatie te parkeren en te zeggen dat het een dienstauto is? Bestuurders konden miljoenen en miljoenen verduisteren zonder dat er alarmbellen gingen rinkelen. De toezichthouders hadden schijnbaar niets in de gaten, maar gelukkig namen anderen wel de moeite om de integriteitskwesaties te melden. Bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn vanaf de start van het meldpunt in 2009 tientallen meldingen binnengekomen. De vraag van de PVV is waarom slechts in een kwart van de gevallen een onderzoek is gestart door de VROM-Inspectie. Is de minister het met ons eens dat dit soort gevallen eigenlijk altijd door het OM zou moeten worden aangepakt? In hoeveel gevallen is dat gebeurd? In hoeveel gevallen heeft het geleid tot vervolging en terugvorderingen? Ik kan mij voorstellen dat die vragen ook gesteld kunnen worden aan de minister van Veiligheid en Justitie. Ik hoop dat de minister zo vriendelijk is om de vragen die hij niet zelf kan beantwoorden, door te geleiden.

Deze gevallen maken duidelijk dat de sector gebaat is bij meer transparantie van en harde regelgeving ten aanzien van beloningen. De PVV hoopt dan ook dat het wetsvoorstel normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semi-publieke sector ervoor zal zorgen dat het gegraai eindelijk ophoudt.

De PVV hecht ook belang aan het register van nevenfuncties van bestuurders, zoals mijn collega van de PvdA al zei. Wij hopen dat de minister er echt voor gaat zorgen dat er een dergelijk register komt. Tot slot. Voor meer controle en transparantie is ook de visitatieplicht voor woningcorporaties een instrument. Onderschrijft de minister het belang van visitaties door een onafhankelijke partij? Klopt het dat een groot gedeelte van de corporaties zich nog steeds verzet tegen dit soort visitaties? Om hoeveel gevallen gaat het dan? Is het misschien tijd voor een wettelijke verankering van een dergelijke visitatieplicht?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb in mijn termijn het RIGO-rapport naar voren gebracht dat vandaag ook op de agenda staat en waarin een heel grote stijging van de onrendabele top is geconstateerd. Ik heb u daar niet over gehoord, mijnheer Lucassen. Ik denk dat dit mede het geval is omdat in dit geval de huurders helemaal niet betrokken zijn bij het bouwproces. Dan kunnen kosten worden doorgegeven. Uiteindelijk is het gevolg of te hoge huren of woningbouwcorporaties die in grote problemen komen. Deelt u die zorg met ons en zou u er iets aan willen doen om dit structureel te veranderen? Dit is een onverantwoorde ontwikkeling volgens de PvdA-fractie.

De heer **Lucassen** (PVV) Ja, die zorg deel ik natuurlijk. De onrendabele top is binnen de hele sector altijd de grootste zorg. Dat is ook het signaal dat wij altijd van de corporaties zelf horen. U geeft aan, en terecht, dat de bedrijfslasten met 70% toenemen. Dat is raar om te zien. Ik denk dat we voornamelijk daarin de oplossing moeten zoeken. We moeten die kosten binnen de corporaties goed verlagen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Dank dat u mij weer welkom heet. Het doet mij deugd om hier weer te mogen zijn, zeker nu we het hebben over een heel belangrijk onderwerp, namelijk de volkshuisvesting.

Ik begin met het puntje van de energiebesparing. De SP-fractie acht het belangrijk dat de corporaties fors investeren in energiebesparende maatregelen, want er valt in het bezit van die corporaties veel energie en dus ook geld te besparen door woningen beter te isoleren en die te verwarmen met systemen met een hoger rendement. Die investeringen zitten echter vooral verborgen in algemene uitgaven aan woningverbetering en onderhoud. Juist de spaarpotjes voor onderhoud en verbetering liggen onder vuur. De minister, dit kabinet, wil met steun van de gedoogpartner 760 mln. bij de verhuurders ophalen, om de rekening van de huurtoeslag af te schuiven. Het moge duidelijk zijn dat het bedrag van 760 mln., dat de verhuurders aan de overheid moeten afstaan, niet geïnvesteerd kan worden in de woningverbetering en dat dit dus het probleem van de onrendabele top inderdaad niet echt helpt op te lossen. Nu al lopen buurten vol huurders in Amsterdam, Rotterdam, maar ook in Den Haag aan tegen het feit dat ze in vochtige, tochtige en krottige woningen wonen, omdat de corporaties geen geld hebben om ze op te knappen of te vervangen. Hoe kan de minister zo'n optimist zijn als de realiteit in mijn ogen zo kil is? Wat is eigenlijk zijn doelstelling? Ziet hij het probleem ook van de heffing die hij oplegt? Die gaat ten koste van bijvoorbeeld de energiebesparende maatregelen.

De collega's voor mij hadden het er ook al over: de onrendabele top stijgt door een aantal autonome ontwikkelingen, als gevolg van de grondprijzen, maar zeker ook door de bedrijfslasten en zaken zoals de idiote torenhoge topsalarissen van bestuurders van wat in mijn ogen gewoon maatschappelijke instellingen zijn. Die dragen er natuurlijk ook niet aan bij. De minister stelt in zijn brief dat het huurbeleid op langere termijn voldoende ruimte moet bieden om de stichtingskosten en de bedrijfs waarde beter aan te laten sluiten. Doelt hij hiermee impliciet op een verdere liberalisering van het huurbeleid? Wordt, met andere woorden, ook hiervan de rekening doorgeschoven naar de huurder? Of ziet de minister nog andere mogelijkheden? Gaan we alleen maar op de toer van een verdere huurexplosie, of is de minister bereid om te kijken naar het hele stelsel en de gehele volkshuisvestingsproblematiek in Nederland? Dan de beloningen van de corporaties. Er is weer meer uitgegeven aan bestuurders. Ik vind het echt onbegrijpelijk – dan doet het er eigenlijk helemaal niet toe hoeveel bestuurders het zijn – dat bestuurders in deze tijden, onder deze omstandigheden, na zoveel debat nog steeds doorgaan met deze vorm van zelfverrijking. Dat is namelijk wel hoe ik het zie. Ik deel dan ook de mening dat dit droevig is en dat de corporaties soberheid moeten betrachten. We zien ook uit naar de invoering van wetgeving, maar wat gebeurt er in de tussentijd met de bestaande gevallen? Kan de minister daar iets mee? Kunnen we een en ander bevriezen? Tot slot kom ik op het register van de nevenfuncties van de commissarissen. We hebben ook in het verleden iedere keer weer opnieuw gepleit voor transparantie en dat doen wij nog steeds. Commissarissen moeten niet tot in het oneindige nevenfuncties blijven uitvoeren. Ze moeten ook toezicht kunnen houden. Nu zegt de minister dat hij dat overlaat aan de branche. Waar is zijn optimisme op gestoeld? Er is geen transparantie. Als je informatie wilt hebben, moet je van alles en nog wat bij elkaar sprokkelen. Waarom neemt de minister niet de verantwoordelijkheid en pakt hij dat register niet op? Waarom zorgt hij er niet voor dat er een overzicht komt op internet?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik ben eigenlijk net zo ontstemd op een aantal punten als een aantal collega's. Ik denk niet dat wij deze keer daarover van mening verschillen.

Enorm verbaasd ben ik over de onrendabele top van € 83 000. Met name las ik in de brief dat die geldt voor woningen buiten de gebieden in de Randstad, dus buiten het gebied waar de schaarste het grootst is. Je zou verwachten dat de herontwikkeling veel duurder is in de oude binnen-

steden, zoals van Amsterdam en Rotterdam. Dus ik verbaas mij daar zeer over, want ik ben gisteren nog op bezoek geweest bij een aantal bouwers. Zij hebben een model ontwikkeld waarbij je voor € 59 000 een woning kunt neerzetten. Dan heb je het over 60 m² gelijkvloers. Deze onrendabele top is hoger dan het bedrag waarvoor je een woning kunt neerzetten, dus ik begrijp er werkelijk helemaal niets van. Ik vraag de minister om dit eens goed te onderzoeken, want als dit de toekomst is van onze sociale volkshuisvesting, dan wordt die inderdaad onbetaalbaar. Daar lijkt het heel sterk op.

Ik ben ontstemd over de beloningen die naar bestuurders zijn gegaan, zeker in de huidige tijden. Als een ondernemer geld verdient, moet hij zelf weten waar hij dat aan uitgeeft. In dit geval is dan ook nog een aantal dingen mis gegaan bij corporaties in de afgelopen jaren, zeer zeker niet bij allemaal, want wij kennen allemaal wel een aantal voorbeelden die ik hier niet hoeft te herhalen. Maar wij hebben wel te maken met buitensporige vergoedingen, in ieder geval boven de balkenendenorm. Volgens mij moet dit gewoon teruggedraaid kunnen worden. Ik weet niet of dat kan. Wil de minister eens met de sector rond de tafel gaan zitten? Zij schrijft immers wel op dat de ontslagvergoedingen inmiddels gemaximeerd zijn. Waren er voor die tijd veel hogere vergoedingen? Moet er derhalve ook niet gehandhaafd worden?

Dan het register. Ik begrijp dat er inderdaad meer transparantie komt. De VVD-fractie is daar ook voor. Zo'n register moet wel een duidelijk doel hebben. Als ik het goed begrijp, heeft de sector zelf niet zoveel zin om aan dat «stukje» bureaucratie te beginnen. Ik kan mij daar ook wel iets bij voorstellen, maar is er niet iets gemakkelijkers te bedenken waardoor dit toegankelijker is? Je kunt nu namelijk per corporatie ongeveer bekijken waar de commissarissen allemaal vandaan komen. Misschien kunnen wij dat op de een of andere manier in een systeem zetten dat zij zelf kunnen invullen, zodat wij er geen werk aan hebben. Wat is daar dan het doel van? Kunnen we inderdaad transparant zien wat al die commissarissen doen en of er geen sprake is van dubbelfuncties? Voor de buitenwacht is het misschien wel handig dat dit toegankelijk is.

Over de bedrijfslasten heeft de heer Monasch ook al gesproken. Het is inderdaad waar dat woningcorporaties bij een huur van € 400 een bedrag van € 100 aan administratiekosten kwijt zijn. Dat is ongeveer een kwart van de huuropbrengst. Dat vind ik ongelooflijk veel, dus volgens mij valt er een hele slag te maken.

Ik wil daar eigenlijk een stapje bovenuit stijgen, want wij hebben het bij de corporaties over een aantal onderwerpen. Voor de zomer komt de minister nog met de woonvisie, die te maken heeft met de woningmarkt. Het lijkt mij wel handig dat wij daarna eens een visie ontwikkelen op de vraag waar wij gegeven de woningmarkt in de komende jaren, als wij het daar met elkaar over eens kunnen worden, naartoe gaan met de woningcorporaties. Ik denk dat woningcorporaties er zelf ook behoefte aan hebben om dat te weten, want zij krijgen ook een heffing opgelegd die per 2014 ingaat. Wij moeten het er wel allemaal over eens zijn hoe wij dat gaan invullen, want dit gaat ook weer naar de huurtoeslag. Het wordt dus allemaal goed besteed. Het lijkt mij alleen wel handig dat wij, gegeven de woonvisie die er ligt en de manier waarop wij met de woningmarkt omgaan, ook eens kijken naar de toekomst van de woningcorporaties. De tijden die we gehad hebben, zijn er niet meer.

Er ligt een nota van Sybilla Dekker uit 2005, waarin ook een aantal belangrijke punten is genoemd. Misschien is het goed om die punten ook te evalueren. Hoe gaat het nu met de woonvisie die daarin is opgenomen? Wij zijn van mening dat corporaties terug moeten naar hun kerntaken, dus alleen naar sociale woningbouw. Wat aantallen betreft kunnen zij eigenlijk ook wel wat terug, want wij hebben er nu volgens mij 418. Ik hoor graag

wat de collega's en de minister daarvan vinden. Laten wij daarover met elkaar eens een fundamentele discussie voeren en natuurlijk ook met de sector.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wat dat fundamentele debat over de rol van de corporaties betreft zeg ik het volgende, ik weet dat de VVD, zoals dat ook in het regeerakkoord is opgenomen, heel graag een huurexplosie voor verhuurders wil. Nu wilt u een fundamenteel debat over de rol van de corporaties. Prima, dat wil ik ook, maar bent u dan ook bereid om dat fundamentele debat te voeren over de villasubsidie, over de hypotheek-renteaftrek? Dan kunnen wij inderdaad de problematiek op de woningmarkt goed bespreken. Dan kunnen we ook een evenwichtig pakket aan maatregelen nemen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik geloof dat de villasubsidie uitvoerig besproken is in de vaste Kamercommissie voor Financiën. Als je het hebt over de hypotheekrenteaftrek denk ik dat dit inherent is aan de manier waarop wij met de woningmarkt omgaan. Ik denk dus dat dit ook bij de woonvisie aan de orde zal komen. Een fundamenteel debat over de woningcorporaties lijkt mij aan de hand van de woonvisie heel goed, maar alsjeblieft ook met de sector zelf, want de sector zal het ook in de toekomst moeten doen. Laten wij samen met de sector kijken wat de plek is van de woningcorporaties, gegeven ook de visie die er al sinds 2005 ligt. Hoe gaat het nu? Laten wij daar gewoon eens goed met elkaar naar kijken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als u daar dan zo goed naar wilt kijken, waarom hebt u nu dan al de maatregel genomen om de middeninkomens uit huurwoningen te jagen om een heffing aan corporaties op te leggen? Moeten wij dan niet ook van al die maatregelen zeggen: ho, stop, wij gaan een visie ontwikkelen. Wij gaan kijken wat er aan de hand is en vervolgens gaan we pas besluiten welke maatregelen moeten worden genomen, in plaats van dat we er nu «sneaky» € 120 extra doorheen drukken aan huurlasten voor huurders?

Mevrouw **De Boer** (VVD): «Sneaky» valt wel een klein beetje mee. Dat is in oktober al opgeschreven in het regeerakkoord. Ik heb u toen, geloof me, niet eens gehoord. De huurexplosie valt ook wel een beetje mee. Een explosie zou betekenen dat alle huurwoningen ineens in prijs omhoog zouden gaan. Dat is in dit geval helemaal niet zo. Wij zeggen wel dat wij de woningmarkt toch een klein beetje recht moeten trekken, dus ik zie het probleem niet.

Ik heb nog een punt, waarover wij vorig jaar al een debat hebben gevoerd. Woningcorporaties mogen vanwege een Europese beschikking alleen woningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de 33 000, althans zonder staatssteun. Dat voorbehoud is gemaakt, maar het is ook inherent aan de beschikking dat het om woningen gaat die onder de € 653 huur liggen. Die huurgrens is driedig. Die geldt voor de huurtoeslag, die ligt ook aan deze beschikking ten grondslag en dan is er nog ergens een grens, die ik niet uit mijn hoofd ken. Zouden wij nu niet de grens voor het huisvesten van die inkomens onder de € 33 000 kunnen verlagen van € 653 naar € 550? Daarmee kom ik mevrouw Karabulut helemaal tegemoet, want dan worden ook de woningen van woningcorporaties meer toegankelijk voor de middeninkomens. Dan komen er meer woningen beschikbaar voor de groep vanaf € 33 000. Dan hebben wij de SP volgens mij ook helemaal mee in dit verhaal. Ik vind dus dat wij hierover eens met elkaar kunnen nadenken. Dit is misschien een technische vraag, dus ik hoop dat de minister begrijpt wat ik bedoel.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De SP heeft net haar inbreng gehad, dus deze inbreng is beslist niet gehouden namens de SP.

De heer **Monasch** (PvdA): Misschien komt dit in het volgende AO aan de orde maar omdat mevrouw De Boer nu zo zegt dat wij de grens moeten verlagen, heb ik de volgende vraag. Als zij straks 25 punten erbij wil in het woningwaarderingstelsel, hoeveel sociale huurwoningen blijven er dan überhaupt over?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dan gaat het om maximaal 25 punten. Daar zullen woningcorporaties ook zelf naar moeten kijken. Bovendien liggen de meeste huren rond de € 550, dus ze zullen inderdaad minder snel boven die liberaliseringsgrens uitkomen. Dat is wat ik eigenlijk bedoel. Ik kom niet aan de huurtoeslag, integendeel. Je zou kunnen zeggen dat je voor die beschikking ook inkomens moet kunnen huisvesten, niet boven de € 653 aan huur maar boven de € 550. Er komen dan meer woningen beschikbaar voor mensen met inkomens van € 33 000 en meer. Dat zal zeker in de Randstad een hele hoop ruimte geven voor deze groep middeninkomens.

De heer **Monasch** (PvdA): Wat betekent dat dan voor de nieuwbouwwoningen? Dan zou je geen enkele nieuwbouwwoning meer mogen bouwen boven de grens van € 550.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik bedoel het specifiek voor deze groep mensen met een inkomen van boven de € 33 000, pak hem beet van € 38 000, dus echt de middeninkomens. Daarvoor zou je ook uitstekend woningen kunnen bouwen van boven de € 550 aan huur. Wat u denkt, is dat zij inderdaad iets meer rente zouden moeten betalen. Dat klopt, maar het heeft wel tot gevolg dat je meer woningen beschikbaar krijgt voor deze groep middeninkomens. Dat is eigenlijk wat ik voorstel. Ik wil graag weten wat de minister daarvan vindt.

Voorzitter: Monasch

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. In de afgelopen jaren hebben wij heel wat AO's gehouden met als onderwerp de bedrijfslasten van corporaties, de salarissen van bestuurders, de stijging van de lasten die leiden tot duurdere woningen et cetera. Dat alles cumuleert in de antwoorden op de brieven die de minister ons voorlegt.

Laat ik bij de beloningen beginnen. Ik moet constateren dat de Aedes-adviesregeling Izeboud niet goed reguleert en dat er op dit punt nog een wereld te winnen is. Jammer dat de sector niet in staat is om dit zelf te reguleren en dat er dus een Wetsvoorstel normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector nodig is om dat te gaan regelen. Wij zullen dat wetsvoorstel steunen. Het zal een handvat zijn om op dat punt in de sector in te grijpen.

Overigens weet ik uit een andere situatie waarin ik wel eens verkeer, dat leden van raden van toezicht in de zorgsector jaarlijks, via het jaarverslag van de instelling, hun nevenfuncties moeten opgeven. Die jaarverslagen worden op de website van de brancheorganisatie gepubliceerd en daarin is precies te achterhalen hoe het met al die nevenfuncties zit. Waarom maken wij voor bestuurders van corporaties en voor leden van de raden van commissarissen niet een vergelijkbare regeling? Ik nodig de minister uit om dat nog eens te overwegen.

Dank voor het rapport over de analyse van de prestatieovereenkomsten. In 2005 hield de Kamer een eigen onderzoek op initiatief van de leden Depla en Van Bochove. Uit een vergelijking met het nu voorliggende rapport blijkt dat er wel sprake is van enige verbetering en van een groei aan prestatie overeenkomsten, maar dat een belangrijk deel van de

gemeenten en corporaties dat in feite nog steeds doet. Ik vraag de minister om bij de brancheorganisatie Aedes en bij de VNG te bevorderen dat partijen dat gaan doen. Wellicht zullen wij bij de Woningwet die eraan komt, evenals bij de aankondigde visitatie, die punten moeten regelen. Veel collega's hebben al gesproken over de discussie tussen de heer Bijndijk en het ministerie, die nauwelijks tot nieuwe feiten heeft geleid. De bedragen voor onrendabele investeringen zijn nu wel heel scherp neergezet, en ook wordt uit het bijgevoegde document duidelijk dat er meer kostendragers zijn die leiden tot forse aanpassing van het vermogen, waaronder bedrijfslasten en salarissen. Bij sommige corporaties zijn er ook spectaculaire projecten die hiertoe hebben geleid. Maar tegelijkertijd, zoals ook wel blijkt uit eerder onderzoek, zijn in de afgelopen jaren de cao-stijgingen, de salarissen en de prijzen voor grondstoffen ook sterk gestegen. Ze hebben ook allemaal geleid tot een behoorlijke lastenstijging.

Ik ben het eens met sprekers die al het nodige hebben gezegd over de vraag wat wij er nu aan kunnen doen om dat terug te dringen. Over de bedrijfslasten en andere onderdelen is hier vaak gesproken, maar die blijven groeien. Hoe kunnen wij dit terugdringen om op dat punt de lasten naar beneden te brengen?

Laten we tevens de hand in eigen boezem steken, want als volksvertegenwoordiging slagen wij er ook voortdurend in om allerlei nieuwe eisen te formuleren, via het Bouwbesluit en dergelijke, die leiden tot stijging van de kosten. Ook op dat punt zouden wij bij het nieuwe Bouwbesluit met elkaar misschien nog eens moeten nagaan wat wij eraan kunnen doen. Dit brengt mij bij het laatste punt in de brieven van de minister, namelijk de maatregelen op het gebied van de lasten van de energieaanpak. Wij kunnen ervoor zorgen dat de woningen zo weinig mogelijk energie verbruiken en dat die zo weinig mogelijk CO₂ uitstoten. Ook op dat punt is er voor een deel sprake van onrendabele investeringen van corporaties, die uiteindelijk leiden tot stijging van de lasten. Voor een deel kan dit worden teruggebracht in huren maar zeker daar waar het gaat om nieuwe woningen, zullen wij met elkaar moeten proberen tot afspraken te komen. Wat dit laatste punt betreft sluit ik mij aan bij de samenvatting die velen hebben gegeven. Wat kunnen wij eraan doen om de lasten van corporaties terug te dringen, waardoor de onrendabele top ook kleiner wordt? Sommige punten zijn niet te beïnvloeden, andere wel.

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Donner** Voorzitter. Uit de bijdragen van de verschillende leden blijkt duidelijk dat er een aantal punten uitspringt. Ik zal dus proberen om de vragen zo veel mogelijk per onderwerp te beantwoorden in plaats van per spreker.

Het eerste onderwerp dat bijna iedereen heeft genoemd, is de ontwikkeling van de onrendabele top. Ik herinner de leden eraan dat die discussie is begonnen met een discussie en een stelling van de heer Bijndijk. Hij stelde dat de onrendabele top al over de honderdduizend zat en dat die in de richting van tweehonderdduizend ging. Daarom is dit onderzoek opgezet. Dat laat zien dat de lijn, zoals die toen al door mijn voorganger van WWI is aangegeven, juist was. De stelling van de heer Bijndijk was onjuist, maar het onderzoek laat inderdaad ook zien dat het de afgelopen jaren wel sterk is opgelopen. In de brief aan de leden ben ik ingegaan op de vraag wat de verschillende onderdelen zijn. Voor een deel zijn dat autonome kostenstijgingen die niet goedge maakt worden in het huurbeleid. Al vijf jaar wordt de huurontwikkeling door opeenvolgende kabinetten op het niveau van de inflatiestijging gehouden. Alle verdergaande kosten kunnen dus niet uit de inkomsten komen. Als er wordt gevraagd wat je kunt doen, dan is dat een van de aspecten. Er zijn andere onderdelen, maar zolang het voor de overheid geen kwestie van het

verlagen van de kosten is, kan de overheid proberen om ruimte te scheppen. Anders is de overheid namelijk bezig met bedrijfsexploitatie. Dat is de zinsnede waar mevrouw Karabulut naar vroeg: je kunt de huurstijging niet eindeloos op het niveau van de inflatieontwikkeling houden, omdat je dan bij overige stijgende kosten geheel afhankelijk bent van de snelheid waarmee huurwoningen van huurder veranderen. Dan kun je er via de harmonisatie iets bijtrekken, maar voor het overige houdt je dan een systeem in stand waarin de kosten sneller stijgen dan de inkomsten. Dat merk ik op over de algemene vraag in hoeverre de overheid kan ingrijpen. Het onderwerp zal ook aan de orde komen bij de wijziging van de Woningwet, omdat het toezicht op dit soort ontwikkelingen een wezenlijk onderdeel is van het financieel toezicht op corporaties en op de vraag of er verantwoord beleid wordt gevoerd. Ik constateer wel dat de onrendabele top kleiner is dan de opbrengst van de verkoop van een woning. Men teert dus nog niet in op het kapitaal, waardoor het steeds minder wordt. De winsten van de corporaties staan wel onder druk. Mevrouw Karabulut vroeg in dat verband ook naar de plannen voor een heffing. Ik heb de Kamer eerder al meegedeeld dat ik in de loop van mei de doorrekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting van de effecten van het regeerakkoord op de woningbouwsector verwacht. Daaruit moet blijken of het klopt dat een dergelijke heffing de ruimte van woningbouwcorporaties beperkt, zoals mevrouw Karabulut vreest. Je kunt echter niet zeggen dat die heffing vreselijk is voor het investeringsvermogen, om vervolgens te constateren dat de beloning bij corporaties nog steeds te hoog is. De heer Calon van Aedes, de vereniging van woningbouwcorporaties, heeft al aan de orde gesteld dat de bedrijfslasten van corporaties substantieel naar beneden kunnen. Hij noemde het percentage van 20%. Dat moeten de corporaties in eerste instantie zelf realiseren. Ik ben het geheel eens met degene die in de Kamer stelt dat het niet de bedoeling moet zijn dat de eventuele te hoge stijging van bedrijfslasten wordt afgedekt met de ontwikkeling van de huren. Dat is ook niet mijn bedoeling. Op korte termijn meen ik dat er inderdaad verschillende manieren zijn om de problematiek van de onrendabele top aan te pakken, ook via factoren binnen de greep van de corporaties zelf. De heer Van Bochove wees erop dat de toegenomen bouwkosten en de kwaliteitseisen die we aan nieuwbouwwoningen stellen, daarbij een rol spelen. Kortom: het betreft het gehele Bouwbesluit dat ik binnenkort ook ter bespreking aan de Kamer hoop voor te hangen. Dit geheel komt aan de orde in de mij gevraagde visie op de ontwikkeling van de woningmarkt op lange termijn. Daarin komt naar voren hoe we op termijn denken om te gaan met dit soort kostenontwikkelingen en het huurbeleid dat daarbij past. De levensvatbaarheid van woningbouwcorporaties op langere termijn speelt daarbij ook een rol. Daar hebben wij het namelijk in wezen over als wij het over de ontwikkeling van de onrendabele top hebben. Op dit moment kan ik er weinig meer over zeggen dan wat in de brief staat. De stijging is zonder meer een punt van zorg en een punt van aandacht in het overleg met de woningbouwcorporaties. Zij hebben factoren en elementen in de hand en zij zullen moeten ingrijpen. Het is ook een kwestie van welke eisen de overheid aan woningen stelt, zoals de heer Van Bochove al zei. Die factor moet ook bij de ontwikkeling van het huurbeleid in de gaten worden gehouden en bij de ruimte die voor de ontwikkeling van huren geschapen wordt.

De heer **Monasch** (PvdA): Dank voor deze eerste beantwoording, maar volgens mij moeten wij een slag dieper gaan. Zit er geen structurele weeffout in de prijsstelling van onze woningbouw? Dat geldt voor een groot deel ook voor koopwoningen, maar wij hebben het nu over de sociale huurwoningen en het corporatiestelsel. Ik heb het recht om hierover, ook namens collega Verhoeven, het volgende op te merken. Wij

kunnen een boom opzetten over het gegeven dat de huren onvoldoende zijn gestegen. Dat laat echter onbenoemd dat de rekening van het bouwproces, vanaf het moment dat besloten wordt om een plan te ontwikkelen totdat de eerste bewoner de woning intrekt, door iedereen kan worden doorgeschoven. De laatste in de rij betaalt: de koper, de huurder of het Rijk via de huurtoeslag of de hypotheekrenteaftrek. Geen van die drie partijen, koper, huurder of het Rijk als cofinancier, is betrokken bij het bouwproces; wel als regelgever zoals de heer Van Bochove terecht zei. De rekening kan dus door alle partijen worden doorgeschoven en dat brengt automatisch een inefficiëntie met zich. In de bedrijfslasten zie je terug dat het kan worden doorgegeven. Kennelijk is het vermogen van woningcorporaties nog zo hoog, dat men zich dit kan permitteren. Moeten wij dus niet veel fundamenteeler bekijken hoe wij de beslissers, de uiteindelijke gebruikers, bij het besluitvormingsproces betrekken om de prijs naar beneden te krijgen?

Minister **Donner**: Ik begrijp de redenering, althans de vraag of dat niet een structureel punt is. Ter rechterzijde wordt mij net ingefluisterd dat de marges in de bouw laag zijn en dat dit juist het meest ongeschikte moment is om te bekijken hoe het mechanisme werkt. Vanwege de algemene depressie op de markt zitten wij namelijk überhaupt met zeer lage bouwkosten en helaas ook met zeer lage transacties op de woningmarkt. Op zichzelf is het goed om de stelling van de heer Monasch te bekijken in het kader van de visie op de woningmarkt; zijn er aanwijzingen dat het systeem in die richting werkt en dat er nergens effectieve remmen voor het beheersen van de prijsontwikkeling zijn? De bouwkosten zijn naar mijn idee de minst belangrijke factor in de afgelopen tijd, behoudens de bouwkosten die het gevolg zijn van de eisen die wij zelf stellen. Er is echter een aantal factoren, zoals de grondprijzen, die evenzeer in de prijs tot uitdrukking komt. Ik kan er op dit moment niet verder op ingaan, maar ik zal in de woonvisie op de gedachtegang van de heer Monasch ingaan en bekijken of wij nader onderzoek naar de werking van mechanismen moeten doen. De vraag is of dat een geldig punt is en of wij dus in wezen te maken hebben met een markt waarin eenieder zijn eigen prijsverhoging aan de volgende kan doorgeven, waardoor uiteindelijk de overheid en de huurder betalen. Dat kan voor ons vanwege de huursubsidie van belang zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Dank voor het antwoord en de toezegging om de marges in de bouwkosten erbij te halen. Dat is eigenlijk het bewijs van de stelling, want er wordt nu pas over ketenintegratie gesproken. Opeens ziet men namelijk in dat de kosten beheerst moeten worden, omdat de rekening niet meer tot in het oneindige betaald wordt. Er wordt bezuinigd op de huurtoeslag dan wel op andere manieren, of het budget van de koper of de huurder is gering. Nu bekijkt men de ketenintegratie en bekijkt men van binnenuit of er iets aan de prijs gedaan kan worden. Dat bevestigt naar mijn mening wat ik zei. De minister zegt wel dat de marges gering zijn, maar men krijgt nu pas een prijsprikkel. Die prijsprikkel zat niet ingebakken in het systeem omdat men dacht: de ene aannemer doet het pijpleidinkje en de andere aannemer doet het keukentje. Vorige week hebben wij in een hoorzitting met verschillende deskundigen gehoord dat wij veel grotere voordelen kunnen behalen als wij aan het begin van het bouwproces op basis van energie de goede materialen gebruiken die voor een deel onzichtbaar zijn, in plaats van dat wij dat later in het bouwproces doen.

De marges zijn misschien klein, maar kijkt men niet nu pas naar de prijsprikkel omdat de kosten opeens niet meer doorgegeven kunnen worden?

Minister **Donner**: Ten dele kan ik dat gevoel begrijpen. Eigenlijk is dat bevestigd in de brief die ik aan de Kamer gestuurd heb. Dat staat in de zin vlak voor de zin die mevrouw Karabulut uitsprak. Er is namelijk ook sprake van een afvlakking van de snelle stijging van de bedrijfslasten in de afgelopen jaren. Dat is in wezen hetzelfde boerengevoel.

De **voorzitter**: Het is gezond boerenverstand.

De heer **Lucassen** (PVV): De minister haalt terecht de visie van de sector zelf aan waarin staat dat er tientallen procenten op de bedrijfslasten bespaard kunnen worden. Hoe brengen wij dat proces op gang? Hoe zorgen we ervoor dat men in eigen vlees snijdt in plaats van dat men de afweging maakt om iets minder te investeren? Is dat een taak voor de politiek of is het aan gemeenten om het te vervatten in prestatieafspraken?

Minister **Donner**: Ik constateer dat de corporaties op dit moment verlies pakken; ook voor de corporaties is de stijging eruit. Daarom wordt er ook aandacht voor dat punt gevraagd. Het mechanisme werkt nu wel omdat er sprake is van een algemene zwakte in de bouwsector en op de woningmarkt. Dat is onderdeel van de vraag die de heer Monasch stelde: werken de mechanismen in de woningmarkt ook onder andere omstandigheden goed? Hetzelfde punt zal onderdeel zijn van de woningvisie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Begrijp ik goed dat de minister niet alleen naar huurliberalisatie kijkt, maar dat hij open en eerlijk een aantal zaken uitzoekt, waaronder het effect van een mogelijke heffing en wat corporaties zelf kunnen besparen? Neemt hij in zijn woonvisie ook de koopmarkt en de hypotheekrenteaftrek mee, zoals mevrouw De Boer zojuist beaamde? Begrijp ik goed dat de minister een open visie en open stukken zal neerleggen waarover wij van gedachten kunnen wisselen?

Minister **Donner**: Mevrouw Karabulut, u weet dat ik altijd open visies en stukken heb. De woningvisie is mede door de Eerste Kamer gevraagd, om mij namens het kabinet een beeld te laten schetsen over de vraag waarom het verantwoord is om met de hypotheekrenteaftrek om te gaan zoals wij dat doen. Ook in dat opzicht zal de notitie geheel open zijn en kunnen de verschillende aspecten aan de orde worden gesteld, waaronder ook de vraag op welke wijze een en ander verstorend werkt in de woningmarkt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil geen woordspelletjes doen, dat gevecht win ik nooit van deze minister. Mijn vraag was heel simpel. Met deze maatregelen gaan de huren de kant op van liberalisatie. Is het mogelijk dat er straks andere maatregelen komen, zodat die heffing niet doorgevoerd wordt? Zitten wij aan een huurstijging vast, of is het mogelijk dat op een andere manier wordt bespaard, zoals met de hypotheekrenteaftrek? De minister antwoordde daar in feite bevestigend op.

Minister **Donner**: Vanwege de staat van de rijksfinanciën zijn wij genoodzaakt om een dergelijke maatregel in te voeren; dat heb ik ook in de eerdere discussie hierover gezegd. Dat laat onverlet dat deze maatregel, zoals alle maatregelen, hier voorgesteld en aan de orde gesteld zal worden. Dat was ook de eerdere vraag van de Kamer. Zij vroeg wanneer zij een adequaat beeld krijgt van het effect dat dit heeft op onder andere de investeringsruimte van woningbouwcorporaties. Ik heb toegezegd dat deze berekeningen er in de loop van mei komen. Ik hoop dat wij deze hebben op het moment dat wij de woonvisie bespreken. Als de Kamer voorstellen van het kabinet verwacht om nu de hypotheekrenteaftrek af te schaffen, kan ik zeggen dat de kans daarop vrij gering is. Alles is mogelijk in deze wereld, maar de kans is heel klein.

Mevrouw **De Boer** (VVD): In tweede termijn zal ik op een aantal dingen terugkomen. Ik heb nu een procedurele vraag. Wij krijgen eerst een woonvisie. Is het goed dat wij aan de hand van die woonvisie nagaan hoe de woningmarkt in elkaar zit en dat wij dan inzoomen op de woningcorporaties? Wij kunnen dan samen met de woningcorporaties nagaan hoe wij daar in de toekomst mee omgaan. Dat kunnen wij bijvoorbeeld in het najaar doen. Daar heb ik toch wel behoefte aan. Ik kan het ook via de procedurevergadering agenderen, maar het zou fijn zijn als de minister mijn mening deelt dat dit noodzakelijk is.

De **voorzitter**: Ik wijs mevrouw De Boer erop dat de minister nog niet zo lang geleden heeft toegezegd dat hij binnenkort wijzigingsvoorstellen voor de Woningwet zal doen. Alle punten die zij genoemd heeft, zullen wij ongetwijfeld bij die discussie betrekken. Die afspraak hebben wij al met de minister gemaakt. Hij doet binnenkort wijzigingsvoorstellen voor de Woningwet, waarin al deze punten aan de orde komen. Die afspraak heeft de commissie met de minister gemaakt.

Minister **Donner**: Het is inderdaad zoals de voorzitter zegt. De plaats van, het toezicht op en het systeem van de woningbouwcorporaties komen heel specifiek aan de orde in de voorstellen voor de wijziging van de Woningwet. De heer Monasch vroeg hoe het daarmee staat. Het voorstel ligt al bij de Raad van State. Nee, het voorstel is zelfs al bij de Raad van State geweest en komt naar het parlement.

De **voorzitter**: Dan is natuurlijk onmiddellijk de vraag: wanneer?

Minister **Donner**: Ik mag niet uit de school klappen. Wanneer zaken in de ministerraad aan de orde komen, is geheim. In een onderzoek van Finance Ideas onder corporaties geeft ongeveer 87% van de respondenten aan dat de corporaties kunnen snijden zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor de dienstverlening. Tegen mevrouw Karabulut zeg ik dat men zelf ook heel duidelijk ruimte ziet, wat niet betekent dat dit onmiddellijk in de huren tot uitdrukking moet komen. Zoals gezegd, zal dat op termijn aan de orde komen. Je kunt immers niet blijven vasthouden aan de gedachte om de huren niet verder te verhogen dan het niveau van de inflatie.

Hoe komt het – dat valt op – dat de onrendabele top juist buiten de Randstad, buiten de gebieden waar de woningmarkt onder druk staat en waar de sociale woningbouw het meest wordt aangeboden, het hoogst is? Mevrouw de Boer vroeg daarnaar. Voor een deel komt dat, denk ik, doordat in die andere gebieden de mogelijkheden van de huurverhoging beperkt worden door de situatie in de markt. Het valt op dat vooral in Brabant en Gelderland door de corporaties duurdere eengezinswoningen zijn neergezet. Daar krijg je derhalve die combinatie van effecten. Dat is de verklaring die ik er op dit moment voor kan geven. Of het inderdaad zo zit, weet ik niet precies.

De beloningen in de corporaties zijn door bijna alle commissieleden aan de orde gesteld. Ik ben ook niet gelukkig met de ontwikkeling dat de code die door de branche zelf is uitgevaardigd, in deze tijd niet strak wordt gehandhaafd. Mevrouw Karabulut vroeg: kun je iets doen aan de bestaande situatie? Het antwoord is «nee». Als ik dat wel zou kunnen, zou ik geen wet nodig hebben om het te regelen. Het wetsvoorstel om het te regelen ligt bij de Kamer. Een en ander is afhankelijk van de snelheid waarmee het kan worden behandeld. Een onderdeel van dit wetsvoorstel is dat de ontslagvergoeding wordt beperkt tot € 75 000 per geval. Dat zal echter slechts gelden voor nieuwe arbeidsovereenkomsten en dus niet voor bestaande arbeidsovereenkomsten.

Ik heb enkele gevallen gezien die boven deze norm uitkomen. Een van de gevallen die in het oog springt – dat betreft de hoogste ontslagver-

goeding – heb ik laten uitzoeken. Toepassing van de kantonrechters-formule zou in dat geval tot bijna hetzelfde resultaat hebben geleid, vanwege de lengte van het dienstverband dat aan de orde was. Wij zullen moeten wachten op de toepassing van de Wet normering topinkomens, zoals de heer Monasch ook aangaf, voordat wij meer grip krijgen op de ontwikkeling en de hoogte van de beloningen.

De heer Lucassen vroeg of wij inzicht hebben in wat er wordt betaald aan bonussen en gouden handdrukken. Het antwoord daarop is «nee». Dat wordt niet bijgehouden. Dat moet hij niet onmiddellijk combineren met de tweede vraag die hij stelde naar de integriteit. Hier gaat het nog om het normale beloningsbeleid. Daarnaast is er inderdaad een meldpunt voor integriteitsproblemen. De heer Lucassen vroeg waarom maar 25% van de meldingen wordt nageetrokken door de VROM-Inspectie. Dat is mede omdat je in een aantal van de gemelde gevallen, hoewel deze inderdaad vallen in de categorie van bonusbetalingen en gouden handdrukken, bij de huidige stand van de regelgeving niet kunt constateren dat er iets mis is. Bij dit soort meldingen zal het altijd de VROM-Inspectie zijn die in eerste instantie onderzoek doet. Dit biedt de beste waarborg dat je de feiten boven water krijgt. Op basis daarvan kan het OM vervolgens besluiten om over te gaan tot vervolging als sprake is van strafbare feiten. Dat zal per definitie dus een beperkter aantal gevallen zijn. Je kunt namelijk niet iedere melding onmiddellijk overdragen aan het OM. Ik vermoed dat er dan in minder gevallen zou worden opgetreden, omdat het OM dan eerder, op basis van het opportuniteitsbeginsel, zou beslissen dat iets geen zaak is om te vervolgen. In het specifieke geval van Maserati heeft inmiddels wel strafvervolgning plaatsgevonden. Dat waren de vragen over de beloningsafspraken.

De heer **Monasch** (PVDA): Ik had ook nog de vraag gesteld hoe de minister staat tegenover het feit dat er in deze sector bonussen worden uitbetaald. Vanochtend werden wij eindelijk eens positief verrast door de HBO-raad. Deze zei: bonussen horen niet thuis in het stelsel van de hbo-instellingen. Vindt de minister dat het systeem van bonussen wel thuishoort in de corporatiesector?

Minister **Donner**: Ik kan mij er iets bij voorstellen dat de HBO-raad tot die conclusie komt. De corporatiesector is echter sterk afhankelijk van de prestaties van de afzonderlijke directies. Dat men een element van prestatiebeloning invoert, acht ik niet ondenkbaar. Het gevoel «elders, in het bankwezen, heeft men bonussen, dus die moeten wij ook hebben» spreekt mij weinig aan. Dat er een element van prestatiebeloning in zit, is minder onredelijk dan in de hbo-sector.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister doet mij gissen naar zijn gevoel. Ik zou graag een argumentatie willen horen waarom dit zo is. Ik kan wel een paar argumenten geven waarom dit nu juist niet in deze sector zou thuishoren: soberheid, doelmatigheid, het feit dat de meeste huizen kunnen worden verhuurd vanwege de uitkering van een huurtoeslag.

Minister **Donner**: In deze sector kunnen sommigen beter omgaan met hun talenten dan anderen; dat zie ik duidelijk aan de prestaties van corporaties. Sommigen blijven meer rusten op hun talenten. De inzet die wordt getoond, het inzicht dat wordt toegepast, kan wel degelijk een factor zijn. Prestatiebeloning kan een onderdeel zijn om dat uit bestuurders te halen. Dat vind ik in eerste instantie een kwestie van de toezichthouders; zij moeten daarover beslissen. Gegeven het feit dat de sector met een zekere bescherming functioneert en binnen een segment werkt waar minder concurrentie is, is het ook niet vanzelfsprekend om te zeggen: hier moet je bonussen invoeren; dat is doodnormaal en zo is het in andere sectoren ook.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het wordt toch weer een beetje onduidelijk. Het is of het een, of het ander: of wel bonussen, of geen bonussen. Bij corporaties gaat het om geld van huurders en niet om winstgevende bedrijven. Het gaat om betaalbare volkshuisvesting; dat is de kerntaak. Daarin horen bonussen toch niet thuis? Dat moet de minister toch kunnen uitspreken? Wij zien immers dat de stijging van de topsalarissen gewoon doorgaat.

Minister **Donner**: Op dit terrein is het niet wit of zwart. In dit segment van de publieke dienstverlening of – zo mevrouw Karabulut wil, formuleer ik het anders – de private dienstverlening met een publieke taak, is de vraag op welke wijze je omgaat met de publieke middelen. Uit de prestaties blijkt zonder meer dat sommige corporaties dat beter doen dan andere. Dat is in het verleden ook reden geweest om daarin in te grijpen. Niet iedere corporatie presteert en functioneert op dezelfde wijze. Er kan wel degelijk reden zijn om in deze sector te werken met de prikkel van prestatiebeloning. In het wetsvoorstel dat nu bij de Kamer ligt, geldt de norm, ongeacht of het een prestatiebeloning of een vaste beloning betreft. Vaste beloning in dit soort segmenten biedt een bepaalde zekerheid. Het is echter heel wel denkbaar om er ook een element in te stoppen van prestatiebeloning, onder de algemene norm die wij daarvoor stellen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik ben het fundamenteel oneens met de minister. Juist de prestatiebeloning geeft bij dit soort maatschappelijke activiteiten een heel perverse prikkel. Ik ken heel veel voorbeelden van corporatiebestuurders die veel minder verdienen dan de bonusvangers, maar het veel beter doen. Het reikt nu misschien te ver om die discussie met elkaar aan te gaan, maar ik vind het jammer dat de minister zich niet uitspreekt tegen prestatiebeloningen in de sector.

Minister **Donner**: Ik zou ook liever hebben dat mensen dit vanuit een zekere moraliteit, plichtsbetrachting en verantwoordelijkheid deden. Ministers krijgen ook geen prestatiebeloning. Je zou het salaris eens kunnen verbinden aan het aantal regels dat je hebt afgeschaft! Prestatiebeloning kan een perverse prikkel geven, maar een vaste beloning ook. Dat betekent dat het ook geen verschil maakt of men rustig zijn dienst uitzit en doet wat er nodig is, of dat men kijkt wat men kan doen met het toevertrouwde kapitaal. Voor beide valt iets te zeggen. In het wetsvoorstel stellen we een algemene grens voor. Ik weet echter niet of je kunt zeggen dat, wanneer gekozen wordt voor een prestatiedeel, dat een perverse prikkel geeft. Een en ander zal ook afhangen van de criteria waarvan de prestatie afhankelijk wordt gemaakt.

Dan ga ik verder met de rapportage over de prestaties. Velen van u hebben dat aan de orde gesteld. Waarom hebben we daarover geen oordeel uitgesproken? Allereerst gaat het om een gat tussen wat gemeenten verwachten en wat corporaties schatten dat ze kunnen realiseren. Waarschijnlijk zal daartussen altijd een gat blijven bestaan. Desondanks is er een toename van het gebruik van dit soort prestatieovereenkomsten. In het wetsvoorstel zal het gebruik daarvan nog verder worden gestimuleerd. Echter, er blijft een gat zitten tussen wat gemeenten verwachten en hopen dat gerealiseerd kan worden en wat corporaties denken dat gerealiseerd kan worden. In 2006 werd er in 48% van de gevallen gebruik gemaakt van prestatieovereenkomsten; in 2010 was dat 68%. Er wordt dus al gebruik gemaakt van prestatieovereenkomsten en de verwachting is dat dit percentage in de toekomst verder zal stijgen. Een volgend punt is het register voor de nevenfuncties. Het gaat hier om een branche die niet door publiekrechtelijke organisaties geregeld wordt; het is aan de branches om een en ander te regelen. Ik heb daarover een brief geschreven aan Aedes en de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Mede met het oog op dit AO heb ik

hierover nog geen nader overleg gehad met de betreffende organisaties. Wel zal dit overleg binnenkort plaatsvinden. Ik zal daarbij zeker de gevoelens zoals die hier aan tafel zijn geuit, betrekken en aangeven dat een groot deel van de Kamer vindt dat er iets moet gebeuren. Ik zal ook de ervaring in de zorgsector, waarover de heer Van Bochove sprak, daarbij meenemen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Over dit punt wordt al lang gesproken. De minister zegt met Aedes en andere partijen om de tafel te gaan zitten. Wanneer heeft de minister de brief verstuurd en waarom heeft dat overleg tot nu toe nog niet plaatsgevonden?

Minister **Donner**: De brief is recentelijk verstuurd. Verder is het niet zo dat dit punt al jarenlang aan de orde is. In de brief is antwoord gegeven op de vraag van de heer Paulus Jansen. Ik neem nu kennis van de beelden die men heeft en die wat meer echo geven aan de hartenkreet van de heer Paulus Jansen. Dat zal mijn geluid naar de corporaties ook versterken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De heer Jansen en ik zitten in dezelfde fractie, maar naar mijn mening is dit punt blijven liggen. Ik ben wel blij dat de minister er nu mee aan de slag gaat, maar hoor nog graag van hem wanneer wij een dergelijk register kunnen verwachten. Laten we daar niet nog eens twee jaar over doen.

Minister **Donner**: Akkoord, maar ik zal de komende maand of in ieder geval voor het zomerreces, eerst overleg moeten hebben. Uit dat overleg zal moeten blijken in hoeverre de corporaties er zelf mee verdergaan en welke consequenties ik daaraan kan verbinden. Als wij over de woonvisie spreken, kan ik daarop ingaan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De toezegging is dus dat wij er na de zomer over kunnen spreken.

Minister **Donner**: Ja, die toezegging doe ik.
De heer Lucassen heeft gevraagd naar de visitaties. Ik beaam dat visitaties belangrijk zijn voor de corporaties. Alle leden van Aedes hebben zich daartoe ook verplicht. Om die reden hoeft er op dat punt geen wetgeving te komen.
Ik ben al ingegaan op de vragen van mevrouw Karabulut over de heffing en het effect daarvan op de ruimte voor investeringen. Datzelfde geldt voor haar vraag naar de zin in de brief over wat er op langere termijn zou moeten gebeuren. Ook ging zij in op de beloningen en het register van nevenfuncties.
De vraag over de woningcorporaties van mevrouw De Boer heb ik beantwoord. Haar suggestie was om de grens van € 653 voor de sociale woningbouw te verlagen. Ik ben het met haar eens dat dit tot gevolg zal hebben dat daardoor de vrije sector ruimer zal worden. In de discussie over de inkomensgrens van € 33 000 waarmee de € 652 samenhangt, is er al op gewezen dat de beschikbaarheid van woningen in het segment daarboven onder druk kan komen te staan. Dat wil ik eerst onderzoeken, want op dit moment hebben we nog geen goed beeld van hoe het aanbod vanuit de sociale woningbouwsector zich ontwikkelt. Ik heb ook nog niet het beeld uit de knelpunten gekregen, dat daar op dit moment daadwerkelijk een nijpende situatie ontstaat. Wel zal, als de grens voor de huren naar beneden gaat, het probleem van de onrendabele top nog sneller toenemen. De vraag is of je bij een dergelijke huur nog wel woningen kunt bouwen, als je niet ook een segment hebt waar je potentieel meer winst op kunt maken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben het met u eens dat we eerst moeten kijken hoe de regeling uitpakt. Wanneer een grote groep middeninkomens buiten de boot valt omdat men geen goede woning kan vinden, kunnen we het opnieuw aan de orde stellen. Dan kan ook nagedacht worden over de vraag of de grens van € 653 in het kader van de Europese beschikking niet op € 550 moet worden gesteld. Voor nu ben ik het ermee eens dat we eerst moeten kijken hoe het komende halfjaar uitpakt.

Minister **Donner**: Ja, dit is inderdaad een onderdeel en kenmerk van het totale systeem van de woningmarkt en de huurmarkt. Dit kunnen we zonder meer bespreken als we de woonvisie behandelen. Ik ben al ingegaan op de meeste punten van de heer Van Bochove. Hij vroeg onder andere wat de mogelijkheden voor de wetgever zijn om invloed te hebben op de onrendabele top. Hij wees in dat kader op de eis aan nieuwe woningen die op dat punt gesteld wordt. Hij wees ook op een aantal kostenfactoren dat heel duidelijk in handen van de woningbouwcorporaties ligt. Ik ben dat met hem eens.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik wil nogmaals benadrukken dat het verhaal over de onrendabele top in het RIGO-rapport een heel duidelijk markeringspunt is in het debat. De PvdA-fractie denkt dat dit een signaal is waarbij alle alarmbellen moeten gaan rinkelen, want zo kan het niet langer. Er zal echt iets moeten veranderen. De Kamer moet ook de hand in eigen boezem steken, zoals de heer Bochove terecht opmerkte. Als er te veel regels worden gevraagd, zal het aantal kwaliteitseisen toenemen en dat trekken wij onszelf ook aan. Hierover moet de discussie opnieuw worden gevoerd. Het gaat dan om vragen als: wat stoppen we in een huis en krijgen huurders, kopers en cofinanciers ook nog het recht om in een eerder stadium mee te beslissen over wat er in dat huis komt en hoe het eruit komt te zien? Dat lijkt ons van wezenlijk belang om de kostenontwikkeling in de hand te houden. Ik ben de minister dus zeer erkentelijk voor zijn toezegging om deze afweging mee te nemen in de woonvisie. Dan ga ik in op de bonussen. Ik laat mij door de minister altijd verleiden om mijn eigen jeugd erbij te halen, waarin mij altijd over zilverlingen en talenten onderwezen is. Stop je de zilverlingen in de grond of ga je ermee aan de slag? Opvallend in deze sector is dat het juist de kleine corporaties zijn die de zilverlingen in de grond hebben gestopt waardoor ze een heel doelmatig beheer en lage bedrijfslasten hebben. In Friesland bedragen de beheerskosten bij de kleinste woningcorporaties gemiddeld € 700. De grote woningcorporaties, met mooie gebouwen langs de snelweg, zitten op een gemiddelde bedrijfslast van € 1400. Dit komt doordat de kleinere corporaties erg hechten aan de kerntaak. Zo is er in Den Helder een woningcorporatie die uitstekend werk doet in een krimpgebied en onrendabele toppen voor haar rekening neemt omdat er anders helemaal niets meer gebeurt. Het beeld is dus heel wisselend en een en ander ligt nogal genuanceerd. Wij denken dat bonussen in deze sector niet thuishoren. Er moet een veel duidelijkere censuur komen in die gevallen waar het de publieke zaak betreft. Geld verdienen gebeurt in het bedrijfsleven en niet op kosten van de belastingbetaler of de huurder. Tot slot nog een paar woorden over het register. Het feit dat de bedrijfslasten zo hebben kunnen stijgen, is een voorbeeld van onvoldoende toezicht. Ik durf de stelling aan dat het toezicht beter moet en daarvoor is een register nodig dat men kan inzien. In bestuurlijk Nederland wordt nu te veel toezichtfunctie op toezichtfunctie gestapeld. Daarvan zijn veel voorbeelden bekend. Men komt dan niet meer aan de eigen toezichtfunctie toe. Het register moet dus openbaar worden gemaakt.

De heer **Lucassen** (PVV): Wij zijn blij dat er, helaas door wetgeving en niet door de sector zelf, een eind komt aan het gegraai. In die zin vinden wij dus ook dat een bonus of een prestatiebeloning niet thuishoort in een

sector die eigenlijk in het verleden al blijk heeft gegeven van het feit dat hij niet met die verantwoordelijkheid kan omgaan. Daarbij komt dat het gaat om maatschappelijk kapitaal.

Ik kom kort terug op de visitaties. Ik kreeg het korte antwoord van de minister dat de visitaties geregeld zijn via Aedes. Ja, dat klopt, maar daarmee missen we veel corporaties die niet aangesloten zijn bij Aedes. Daarbij komt dat de handhaving door die organisatie twijfelachtig is. Het enige handhavingsinstrument dat Aedes heeft, is uitsluiting van het lidmaatschap en daarbij is ook niemand gebaat. Mijn concrete vraag was hoeveel corporaties niet meewerken binnen de afgesproken termijn. Mij is ter ore gekomen dat het één van de vijf organisaties betreft. Kan de minister dat bevestigen? Zo ja, wat gaan we daaraan doen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik ga ervan uit dat we voor de zomer linksom of rechtsom dat register met die nevenfuncties krijgen. Ik ben erg optimistisch en ga ervan uit dat de minister ook wel inziet dat het echt noodzakelijk is. Als het niet vanuit de branche zelf gebeurt – de minister is daarmee sinds kort aan de slag – gaan we er zelf mee aan de slag. In dit geval zal de minister dat dan doen.

We hebben uitvoerig over de beloningen gesproken. Prestatiebeloning hoort niet thuis bij woningbouwcorporaties. Ze moeten gewoon zorgen voor betaalbare volkshuisvesting. De minister zei zelf al dat hij ook geen prestatiebeloning krijgt, terwijl hij toch keihard werkt. De minister zet zich ook in voor de samenleving. Dat geldt overigens voor heel veel mensen, ook in de zorg. We kunnen er een beetje grappig over doen, maar ik vind dit echt een heel serieus punt. Prestatiebeloningen in de corporatiesector zijn niet nodig. Daaraan moeten we dan ook een eind maken. Jammer dat de minister dat niet wil uitspreken.

De discussie over de heffing en alles wat komen gaat – de minister maakte daar ook grapjes over – vind ik heel belangrijk en heel ernstig. De minister gaat wel een woonvisie neerleggen, maar tegelijkertijd zegt hij dat hij niet gaat kijken naar de villasubsidie. Hij zegt dat hij een en ander misschien wel gaat beschrijven, maar dat hij de kans heel klein acht dat hij daaraan iets gaat doen. Over de rekening die betaald moet worden, zegt de minister dat we het wel moeten zoeken in de hoge huurprijzen. Ik vind dat superoneerlijk, maar de discussie daarover zullen wij volop voeren op het moment dat de woonvisie er ligt en de verschillende wetsvoorstellen voorliggen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Er wordt in gebieden ook enorm scheef gewoond: mensen met een relatief hoog inkomen die een beetje meer kunnen betalen, vallen ook onder de huurbescherming. Is mevrouw Karabulut ook tegen een huurverhoging voor deze groep?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat hele verhaal van de VVD over scheef wonen, wordt enorm opgeblazen. Uit het onderzoek van het ministerie blijkt dat het slechts om 4% van de gevallen gaat. Ik ben er geen voorstander van dat wij, zoals dat gaat gebeuren met alle maatregelen die eraan komen, de sociale volkshuisvesting beperken tot de allerarmsten en dat we daarmee de segregatie in onze steden en buurten bevorderen. Ik ben er geen voorstander van dat we wijken hebben waar alleen arme mensen wonen en dat we de mensen met de middeninkomens uit de sociale huurwoningen jagen. Dat gebeurt nu wel. Mevrouw De Boer kan als mosterd na de maaltijd bijvoorbeeld over die Europese maatregel zeggen dat we daar misschien naar moeten kijken. Als echter gaat gebeuren wat de minister aankondigt, voorzie ik nog veel grotere problemen. Ik zie het probleem dan ook niet dat mevrouw De Boer aanhaalt. Wel moeten er veel meer betaalbare woningen komen. Daarvoor kunnen we niet alleen naar het huurbeleid kijken. Daarvoor moeten we ook die villasubsidie onder handen durven nemen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mijn vraag is nog niet helemaal beantwoord. Mevrouw Karabulut zegt dat het door mij geschetste probleem niet bestaat. Zij spreekt over 4% van de gevallen. Naar mijn mening is die groep iets groter, maar dat hangt ook af van het antwoord op de vraag wat je onder scheef wonen verstaat. Vindt mevrouw Karabulut het terecht dat die 4% iets meer huur gaat betalen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als het slechts 4% is, is het probleem van het scheef wonen en het doorstromen op de woningmarkt en het aanpassen van het woningwaarderingsstelsel opgeblazen. Dan is het toch helemaal niet nodig om het woningwaarderingsstelsel aan te passen en evenmin is dan toch aanpassing nodig van de huren voor de hoge inkomens en de Europese maatregel? Dan moeten we onze energie daar toch niet aan verspillen? Ik ben heel blij dat verpleegsters, agenten enzovoorts gewoon in die volksbuurten wonen. Daardoor zijn die buurten gemengd. Ik wil niet toe naar toestanden zoals in Parijs.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Mevrouw Karabulut is een beetje op zenden gericht. Ik snap wel dat je direct alles wilt meenemen als je even weg bent geweest. Zij geeft daarmee echter nog steeds geen antwoord op mijn vraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat was voordat ik wegging ook al het geval in de zin dat, als we het over de maatregelen hebben, ik van mening ben dat we op de inhoud moeten willen ingaan. Ik begrijp het punt van mevrouw De Boer, maar ik zie het probleem van scheef wonen niet. Dat bestaat niet. Het probleem is dat er onvoldoende betaalbare volkshuisvesting is.

Mevrouw **De Boer** (VVD): We zijn het erover eens dat we het met elkaar oneens zijn. laten we het daarop houden.

Ik ga nu geen onderscheid maken, maar wij zitten hier inderdaad ook zonder dat we een prestatiebeloning krijgen. De minister zei dat het niet zo mag zijn dat de mensen bij de woningcorporaties hun tijd gaan uitzitten. Ik hoop dat deze minister dat ook niet doet en ga ervan uit dat wij dat evenmin doen. Wij zullen dat in elk geval niet doen. We hebben vanmiddag een aantal onderwerpen bij de kop genomen, om het zo maar te zeggen. We hebben gesproken over de onrendabele top op de sociale huurwoningen. Mij staat nog niet helder voor ogen hoe we dit probleem gaan aanpakken. Ik heb begrepen dat we dat aan de hand van de woonvisie gaan bespreken en dat we dat later zullen doen in het kader van de Woningwet. Dat heeft uiteraard alles te maken met die enorme overhead van woningcorporaties. Dat vertaalt zich in een onrendabele top, want die kosten worden daarin berekend. Dat onderwerp zal dus terugkomen.

De beloning voor woningcorporaties is een beetje aan banden gelegd. Ik denk dat het belangrijk is om op dat punt meer te handhaven. We moeten nagaan hoe de beloningen worden opgepakt die gemaximeerd zijn door de sector. Ik weet dat het niet allemaal zwart-wit is en dat ook de sector daarover nadenkt. Mensen willen dit punt ook graag oppakken.

Ik heb de minister gevraagd om na te denken over de toekomst van de woningcorporaties. We hebben een evaluatie van de nota ter zake van 2005, dus misschien kan een en ander in het kader van de Woningwet worden meegenomen. Ik weet niet of dat te breed is, maar ik ga even na wanneer wij zaken kunnen bespreken. Verder komt alles naar mijn idee wel terug.

Voorzitter: Monasch

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Op 1 juli 2009 voerde de vaste Kamercommissie voor Wonen een hoofdlijnen debat met de toenmalige

minister over de komende woningwet. De CDA-fractie heeft toen geopperd om de verplichting in de wet op te nemen dat corporaties nu en dan visitaties doen. De minister zegt dat dit niet nodig is, omdat er al een verplichting is opgelegd door Aedes. Ja, de codes van Aedes zijn ons bekend. Ik verwijs naar de Aedes-adviesregeling Izeboud. Daaraan houden ze zich niet. We moeten in de wet heldere afspraken opnemen. De CDA-fractie heeft dat toen al vastgelegd. Als een en ander niet in de wet staat, zal zij op dat punt zeker amenderen. De minister zei dat de corporaties in kwestie allemaal lid zijn van Aedes en dat ze dat zouden moeten doen. In toenemende mate word ik geconfronteerd met organisaties die zeggen dat ze geen lid zijn van Aedes. Dan moet de minister toch komen tot het algemeen verbindend verklaren van deze maatregel. Dan kunnen we die maatregel net zo goed in de wet opnemen. Graag herinner ik de minister aan mijn inbreng op 1 juli 2009 op dit punt.

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Donner**: Voorzitter. Die inbreng van de heer Van Bochove was ik ook niet vergeten. Het idee van het algemeen verbindend verklaren, zal ik zeker meenemen in het voorstel voor de Woningwet, teneinde op dit soort punten – ik doel onder andere op het punt dat de heer Lucassen heeft genoemd – in de wet de mogelijkheid te scheppen om een en ander een wettelijke basis te geven indien daaraan behoefte bestaat. Dan moeten alle corporaties daaraan meedoen.

Ik constateer dat alleen de heer Lucassen op hetzelfde punt nog een vraag aan mij heeft gesteld. Het is niet zo dat er niets aan de handhaving wordt gedaan. Ik krijg de indruk dat juist Aedes daar betrekkelijk hard achteraan zit. Wel is er sprake van een zekere vertraging ten opzichte van de regel dat die visitatie eens in de vier jaar moet plaatsvinden. Dat wil niet zeggen dat één op de vier zich daaraan volledig onttrekt. Dit onderdeel zal aan de orde komen tijdens de discussie over de Woningwet. De vraag is of dit soort regels door middel van een algemeenverbindendverklaring of op andere wijze kan worden opgenomen in de wettelijke regeling. Ik constateer dat ik het met de heer Monasch eens ben dat het RIGO-rapport en de ontwikkeling die daarin aan het licht kwam, heel duidelijk te denken geven. Ik zal niet onmiddellijk over alarmbellen spreken, maar het geeft aan dat het systeem van woningbouwcorporaties en van sociale woningbouw niet duurzaam zijn als het zo doorgaat. Ik laat het hierbij, want ik denk dat we de vinger allemaal bij dezelfde problemen leggen. Dat neemt niet weg dat er politieke verschillen zullen zijn. De Kamer denkt volgens mij wel ongeveer in dezelfde richting, al denken de leden niet allemaal hetzelfde over de snelheid en de wijze waarop de stappen moeten worden gezet.

De **voorzitter**: Hiermee is de minister aan het eind van zijn tweede termijn gekomen. Ik lees de toezeggingen voor:

- de Kamer wordt voor de zomer geïnformeerd, na het overleg met Aedes en de VTW, over het register nevenfuncties commissarissen;
- de kosten van het bouwproces, de bouwketen en de werking van dit mechanisme worden meegenomen in de kabinetsvisie op de woningmarkt. Aan de hand daarvan kan een uitgebreide discussie worden gevoerd.

Minister **Donner**: Ik heb ook toegezegd dat ik in de woonvisie zal ingaan op de hypotheekrenteaftrek.

De **voorzitter**: Die toezegging wordt genoteerd. Ik dank de minister, zijn medewerkers, belangstellenden op de publieke tribune en de collega's en ik sluit dit algemeen overleg.