

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 230

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 5 maart 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 2 februari 2012 overleg gevoerd met minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 2 december 2011 inzake Woningstichting Geertruidenberg: aanwijzing en externe toezichthouder (29 453, nr. 216);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 31 oktober 2011 inzake Mogelijkheden onderzoek over effecten op de woningmarkt van de per 1 januari 2011 ingevoerde staatssteunregeling voor woningcorporaties. Eén en ander n.a.v. een toezegging, gedaan tijdens het algemene overleg van 6 oktober jl. (29 453, nr. 212);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 30 november 2011 inzake Woningcorporaties, staatssteun en conceptregels DAEB (29 453, nr. 215);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 december 2011 inzake Staatssteunregels voor woningcorporaties (29 453, nr. 217);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 20 december 2011 inzake Actualisatie van de stand van zaken omtrent Beter Wonen in Noord-Holland (29 453, nr. 220);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 januari 2012 inzake Rapportages «Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2010» en «Continuïteitsoordelen en solvabiliteitsoordelen 2011» van het CFV (29 453, nr. 221);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 27 januari 2012 inzake Stand van zaken bij enkele woningcorporaties (WSG, Laurentius, Beter Wonen) (29 453, nr. 223);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 31 januari 2012 inzake Staatssteun woning-**

¹ Samenstelling:

Leden: Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Samsom (PvdA), Smilde (CDA), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Dibi (GroenLinks), Wolbert (PvdA), voorzitter, Heijnen (PvdA), Karabulut (SP), Elissen (PVV), Ziengs (VVD), ondervoorzitter, Monasch (PvdA), Schouw (D66), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66), Grashoff (GroenLinks) en Hazekamp (PvdD).

Plv. leden: Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van Dam (PvdA), Knops (CDA), Slob (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Paulus Jansen (SP), Van Gent (GroenLinks), Arib (PvdA), Kuiken (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Fritsma (PVV), Steur (VVD), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Van Nieuwenhuizen-Wijbenga (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66), Voortman (GroenLinks) en Ouwehand (PvdD).

- corporaties: inventarisatie schrijnende gevallen als gevolg van de inkomensgrens (29 453, nr. 226);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 januari 2012 inzake Beloning van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties (29 453, nr. 222).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Wolbert

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

Voorzitter: Wolbert
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Wolbert, Lucassen, Verhoeven, Monasch, Karabulut, Voortman, De Boer, Van Bochove,

en minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van haar ministerie.

De **voorzitter**: Ik heet de minister en haar ambtenaren, de Kamerleden en de mensen op de publieke tribune hartelijk welkom. In eerste termijn krijgen de leden maximaal zes minuten spreektijd.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Het corporatielandschap lijkt tegenwoordig wel het Wilde Westen, waar de corporatiecowboys ongestoord hun gang kunnen gaan. Ze smijten met geld dat niet van hen is en lappen regels aan hun laars. Het lijkt telkens alsof er pas kan worden opgetreden als de heren allang weer richting ondergaande zon zijn getrokken. Deze wildernis heeft een keiharde sheriff nodig die een eind maakt aan het criminele gedrag van die corporatiecowboys. De PVV wil dat de minister op haar paard klimt en gaat handhaven. Als zij dat niet alleen kan, moet zij een paar keiharde hulpsheriffs inroepen die haar daarbij kunnen helpen.

Dat klinkt allemaal aardig, maar het moet nu eens afgelopen zijn. Iedere keer worden wij weer geconfronteerd met corporaties die maatschappelijk kapitaal over de balk smijten, met directeuren die hun zakken vullen, graaien en de snelle vastgoedjongen uithangen en met corrupte boeven die gokken met belastinggeld. Iedere keer worden wij ook geconfronteerd met falende toezichthouders en commissarissen die hun taak niet uitvoeren en schijnbaar op de loonlijst staan om alleen maar ja te knikken of die de capaciteiten niet hebben om goed toezicht te houden. Zijn ze incompetent, zijn ze impotent of zijn ze misschien beide? Soms zijn ze het zelfs willens en wetens. De PVV wil dat directeuren, corporaties en toezichthouders hun taken uitvoeren. Als zij dat niet kunnen, er een zootje van maken en de wet overtreden, moeten zij aansprakelijk gesteld worden. Als er strafbare feiten zijn gepleegd, moeten zij vervolgd en bestraft worden en net als iedere normale crimineel kaalgeplukt worden. Enkele jaren geleden nam het departement zelf het initiatief voor de oprichting van een instantie die corporaties doorlicht middels visitaties. Hoe kan het dat enorm veel corporaties zich daar eenvoudig aan onttrekken? Waarom is dat voor de minister acceptabel? En als zij het niet acceptabel vindt, gaat zij er dan voor zorgen dat alle corporaties verplicht worden tot strenge visitatie en strenge controle, zodat zij helemaal uitgekamd worden en niemand zich kan onttrekken aan governance-regels? Over corporaties, de genomen risico's en het handelen van toezichthouders is het laatste woord wat ons betreft nog lang niet gesproken. Wij gaan er in de toekomst vaker over praten. Wel willen wij graag weten wat de minister hieraan tot nu toe heeft gedaan en wat zij nog gaat doen. Het is namelijk aan haar om in te grijpen nu telkens weer blijkt dat intern en extern toezicht tekortschieten. Het toezicht faalt jammerlijk en de huurders en de belastingbetaler betalen daarvoor de prijs.

Dan de uitwerking van de staatssteunregels uit Brussel. Wij hebben de rapportage ontvangen van de manier waarop de corporaties onder de nieuwe inkomensgrens omgaan met toewijzing. Wij missen in het rapport wat er gebeurt met de huurders. Wat is er concreet voor de huurders gedaan? Wat schieten zij ermee op? Hoeveel huurders vallen nu buiten de boot? Wat doen de corporaties voor hen? Het steekt ons dat het in het beleid van de corporaties ontbreekt aan beleid voor twee heel kwetsbare groepen, de starters en de ouderen. Waarom ontbreekt dergelijk beleid?

Gaat de minister zich hiervoor inspannen? De minister geeft in haar brief aan dat zij zich in Brussel gaat inspannen voor een voor Nederland gunstige uitkomst van de nieuwe regels voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Wat zijn de uitgangspunten van de minister? De voorgestelde beperking van staatssteun tot steun voor bepaalde tijd is een bedreiging voor het financieringssysteem van de hele sector. Hoe gaat de minister voorkomen dat Brussel het hele Nederlandse corporatiestelsel definitief de nek omdraait?

Ik besluit met het verhaal van een strijd, de moedige strijd van een kleine bewonerscommissie tegen een grote corporatie. Deze corporatie liet huurders wonen onder gevaarlijke asbestdaken, maar lichtte hen daar niet over in. De corporatie koos voor een goedkope oplossing, maar hield geen rekening met de gezondheid en het welzijn van de huurders. Deze corporatie heet de Alliantie maar kan haar naam beter veranderen in de Arrogantie. Toen de ongeruste huurders de corporatie aanspraken op haar eigen nalatigheid, gaf zij geen luisterend oor maar smeedde de deur dicht. Toen de bewoners zich organiseerden en zelf een onderzoek uitvoerden naar wat er allemaal aan de hand was, werden zij door de corporatie voor leugenaar uitgemaakt. Toch gingen de bewoners door. Zij gaven het niet op en hebben ondanks alle tegenwerking van de corporatie en de gemeente hun taak uitstekend uitgevoerd. Zij zijn namelijk opgekomen voor de huurders en hun welzijn.

Deze bewonerscommissie is een voorbeeld voor anderen. Ik bedank Joke en Margreet hier nogmaals voor en bied de minister namens hen een zwartboek aan. Zij hebben al hun belevenissen opgeschreven in de periode dat zij geconfronteerd zijn met de vreselijke asbest in hun woningen. Ik wil graag een reactie van de minister en verwacht van haar een voorstel voor hoe wij huurders die te maken krijgen met asbest, beter kunnen helpen. Ik weet dat er een prachtige code is van Aedes, dat hier zijn best voor doet, maar het is aan de corporaties om die code uit te voeren. Dat is hier niet gebeurd. Ik hoop dat andere huurders iets hebben aan de belevenissen die deze mensen hebben opgeschreven en overhandig de minister bij dezen het resultaat.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een vraag aan de heer Lucassen. Ik deel zijn zorg over de toekomstige financiering van de corporaties en ben het met hem eens dat Brussel het niet bepaald makkelijker maakt. Nu heeft het kabinet voorgesteld dat alle huurders een kooprecht krijgen en dat 75% van het bezit van corporaties in de aanbidding komt. Dat heeft grote gevolgen voor de financiering van de sector en het krijgen van goedkope leningen. Het heeft ook grote gevolgen voor het onderhoud. Dat wordt duurder, waardoor de huren omhooggaan. Kan ik uit de woorden van de heer Lucassen, die zich zorgen maakt over de financiering en de positie van de corporaties, afleiden dat hij dit voorstel niet zal steunen?

De heer **Lucassen** (PVV): Het kooprecht voor huurders is opgenomen in het regeer- en gedoogakkoord. Wij staan daar voor 100% achter. Wij gaan natuurlijk in de gaten houden hoe dit zich in de praktijk zal vertalen. Wij zitten erbovenop. De heer Monasch geeft aan dat het kabinetsvoorstel negatieve gevolgen zal hebben voor de balanspositie, maar dat moeten wij nog maar afwachten. Ik denk het eerlijk gezegd niet. De positie van corporaties staat bij ons uiteraard hoog in het vaandel. Wij zullen bekijken of de voorgestelde regeling hieraan bijdraagt of niet.

De heer **Monasch** (PvdA): Geldt voor de heer Lucassen «afpraak is afspraak» omdat zijn handtekening eronder staat of is hij bereid hierover te discussiëren? 75% van het bezit wordt kwetsbaar bezit. De corporatie kan dat niet meer als onderpand gebruiken omdat de bank zal stellen dat de corporatie het bezit morgen kwijt kan zijn. Bovendien wordt het lastig om onderhoudsprogramma's efficiënt uit te voeren, want het ene huis is

verkocht en het andere is een huurhuis. Het is dus veel duurder. Is de PVV bereid om dit voorstel opnieuw te overwegen of is dit weer het volgende voorbeeld van «afsprake is afspraak», waarbij het denken op nul gezet is?

De heer **Lucassen** (PVV): Dat het denken op nul gezet is, zie je eerder bij de PvdA, onder andere toen de staatsregeling begon te spelen waaraan de PvdA heeft meegewerkt. Onder premier Kok is het hele corporatiestelsel aangemeld bij Brussel en daarmee zijn de problemen begonnen. Onder de ministers Van der Laan en Vogelaar heeft deze vreselijke staatssteunregeling haar huidige karakter gekregen. Er is vreselijk slecht onderhandeld. Het denken op nul zetten laat ik dus over aan de PvdA. De gevolgen van het kooprecht voor de corporatiesector ken ik nog niet, maar wij hebben het kooprecht afgesproken in het regeer- en gedoogakkoord. Wij zijn inderdaad wel van het principe «afsprake is afspraak», maar wij gaan nog uitgebreid praten over de exacte uitvoering. Wij gaan daar uitgebreid en kritisch naar kijken.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik concludeer dat het denken inderdaad op nul staat.

De heer **Lucassen** (PVV): Totale onzin.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik zal een inbreng leveren, maar ik zal de zaal om half vier weer verlaten. Wij zijn namelijk bezig met de behandeling van het voorstel voor een nieuwe aanbestedingswet. Deze behandeling loopt ook uit en ik moet daaraan een bijdrage leveren. Dit debat vindt plaats in de plenaire zaal en zal ik dus helaas voor moeten laten gaan. Wel hebben wij iemand die naar de antwoorden van de minister luistert. Wellicht dacht zij dat ik alleen maar een verhaaltje kwam vertellen en de antwoorden niet wilde afwachten, maar dat is geenszins het geval. Ik ben zeer benieuwd wat zij te zeggen heeft op de vragen van mij en collega's.

Ik zei dat ik een inbreng zou leveren, maar toen ik het zei, bedacht ik mij gelijk dat er een heel deel is dat ik vandaag niet kan inbrengen. De Kamer heeft natuurlijk ook de beschikking over allerlei informatie die niet kan worden gedeeld. Dat zal ik vandaag dan ook niet doen, maar dat maakt het extra lastig om over dit soort onderwerpen te praten. Wat D66 betreft komt er zo snel mogelijk een einde aan deze situatie. Volgende week zullen wij daarover verder praten. Ik zal mij daarom nu beperken tot de agenda bij dit algemeen overleg.

Toen ik anderhalf jaar geleden in de Tweede Kamer kwam, vroeg onze fractievoorzitter of ik ook het onderwerp woningcorporaties in mijn portefeuille wilde nemen. Ik dacht toen: ach, dat is hartstikke goed, dan leer ik eens iets van een wat rustiger, degelijk onderwerp dat te maken heeft met de sociale huisvesting in het land. Ik heb een achtergrond in het midden- en kleinbedrijf en wist vrij weinig van volkshuisvesting. Ik dacht: ik kan dat erbij doen, dan verbreed ik mijn horizon en kan ik goede, inhoudelijke materie tot mij nemen. De afgelopen weken is het allesbehalve goede, objectieve materie geweest. Er is een situatie ontstaan waarin iedereen aan het speculeren was over de speculatie in de woningcorporatiesector. Er zijn weinig weken geweest waarin er zo veel gesproken en geschreven is over deze sector. De financiële crisis heeft niet alleen de woningmarkt verlamd, maar ook de financieringsstructuren in de corporatiesector op een pijnlijke manier blootgelegd. Dat is zorgelijk. D66 heeft altijd gezegd dat de kerntaak van woningcorporaties sociale huisvesting is, een taak van algemeen maatschappelijk belang. Wij zijn zeer verbaasd en vragen ons hardop af hoe corporaties met maatschappelijk kapitaal verstrikt raken in allerlei financiële constructies met derivatenportefeuilles, het speculeren op renteontwikkelingen, terwijl er tegelijkertijd een garantstelling is door leningen via het Waarborgfonds

Sociale Woningbouw. In de ogen van D66 zijn dit twee werelden die niet bij elkaar passen en horen. Wij hebben dit ook al eerder gezegd. De corporatiesector heeft een heleboel goede dingen voortgebracht, maar het is een hybride sector, waarbinnen enerzijds taken van algemeen nut worden uitgevoerd, maar anderzijds taken worden volbracht op het commerciële of sociaal-maatschappelijke, maar zagezegd vrijwillige vlak. Dergelijke commerciële projecten dienen ook om de financiering rond te krijgen, net als de gekozen financiële constructies. Corporaties zijn sec geen onderdeel van de overheid, maar het zijn sec ook geen marktpartijen. De positie van de corporaties is daarmee onduidelijk. Zijn het publieke of private organisaties? Kan de minister kort aangeven hoe zij dit ziet? Wij zijn hierin wel helder en wij zouden die helderheid meer willen krijgen: de corporaties moeten terug naar hun kerntaak, die voornamelijk publiek is: het aanbieden van goede woningen voor mensen in de lage inkomensgroepen. Alle onderwerpen die vandaag op de agenda staan, zijn gerelateerd aan het hybride karakter van de woningcorporaties.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De heer Verhoeven hekelt de twee kanten waar corporaties mee bezig zijn, maar hij zegt ook dat de taken van corporaties voornamelijk publiek zijn. Erkent hij daarmee dat corporaties wel degelijk een andere rol kunnen spelen naast het huisvesten van de laagste inkomens?

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is zeker niet ondenkbaar, maar daarbij moet wel sprake zijn van een heel zuivere afbakening. Er zijn steeds meer focusverschuivende projecten geweest, bijvoorbeeld projecten die winkels, woningen en wijkaanpak combineerden. Dat heeft een bepaalde schimmigheid gecreëerd waar wij een probleem mee hebben. Natuurlijk is er best een maatschappelijke taak naast de sociale huisvesting denkbaar, maar het is niet de taak van de corporaties om financieringsruimte te creëren of om allerlei activiteiten te ontplooiën waar zij niet voor bedoeld zijn. Het is in deze tijd duidelijker om aan te geven dat je één ding heel goed doet in plaats van veel dingen wat minder goed.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ben blij dat de heer Verhoeven erkent dat de maatschappelijke taak breder ligt dan alleen op huisvestingsvlak.

De heer **Verhoeven** (D66): Die «kan» breder liggen, heb ik gezegd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind het betoog van de heer Verhoeven interessant. Sinds 1994, onder de paarse kabinetten, toen de neoliberale wind door Nederland en heel Europa waaide, heeft verzelfstandiging van de corporatiesector met enorm veel marktprikkels plaatsgevonden. Dat heeft ertoe geleid dat nu de situatie is ontstaan dat publiek kapitaal wegvloeit in private handen. Is de heer Verhoeven het met mij eens dat dit is doorgeschoten? Vindt hij ook dat wij hierover een fundamenteel debat moeten voeren en hieraan paal en perk stellen?

De heer **Verhoeven** (D66): In 1994 heeft een denationalisatie plaatsgevonden. Er is voor gekozen om het eigen vermogen van woningcorporaties direct aan hen toe te kennen, waardoor ze eigenaar werden van een heleboel huizen met een waarde. Op basis van hetgeen de afgelopen weken, maanden of jaren gebeurd is, is niet te bepalen of dat een verkeerde of goede keuze is geweest. Wat wij problematisch vinden, is het hybride karakter. Je zou kunnen stellen dat het werk van woningcorporaties volledig een overheidstaak zou moeten zijn, volledig genationaliseerd, omdat de overheid de taak heeft om bepaalde groepen mensen te huisvesten. Je kunt ook stellen dat de markt een groter deel van de

huurhuizen maakt voor de mensen die het niet nodig hebben om door de overheid te worden geholpen. Als er een duidelijke scheiding is – daarover zullen wij het bij de behandeling van de herziening van de Woningwet nog hebben – hebben wij niet zo'n probleem met twee vormen van huren en het hybride karakter, maar als er communicerende vaten ontstaan met allerlei schimmigheden, gaat het volgens ons verkeerd. Dat heeft niet zo veel te maken met de periode vanaf 1994. Voorzitter. Op de agenda van vandaag staat onder andere de stand van zaken bij Woningstichting Geertruidenberg, Laurentius en Beter Wonen, maar ook andere corporaties zijn in het verleden in de financiële problemen gekomen door te risicovol beleid: SGBB in Hoofddorp, Servatius in Maastricht en Woonbron in Rotterdam. Dat risicovolle beleid heeft corporaties in de problemen gebracht en dat roept vragen op. Hoe kan het zijn dat corporaties hebben gespeculeerd met maatschappelijk geld? Kan de minister die vraag waar mogelijk beantwoorden? Wat zijn de mogelijkheden en de rol van de toezichthouder op dit vlak? De problemen van het begin van de crisis lijken vergelijkbaar met de problemen bij Vestia nu. Welke regels zijn sindsdien aangescherpt en op welke manier is het toezicht gewijzigd? Met andere woorden, wat is er geleerd van de problemen van bijvoorbeeld WGS en Beter Wonen? En hoe kan het dat met bekende risico's onvoldoende rekening is gehouden?

Dan de staatssteunregel en de inkomensgrens van € 34 000. Er wordt heel vaak gezegd, ook door bepaalde partijen in de Kamer, dat alle problemen op dit gebied uit Europa komen, maar in de afgelopen tijd is gebleken dat er ook problemen uit corporatieland komen. Natuurlijk moeten wij kijken wat de Nederlandse overheid in Brussel heeft besproken en kan bespreken, maar wij moeten ook kijken naar de manier waarop het vanuit de corporaties beter kan. Woningcorporaties moeten 90% van hun woningen verhuren aan de doelgroep voor sociale huisvesting. De inkomensgrens voor deze doelgroep is iets meer dan € 34 000. Wij hebben deze maatregel gesteund, wat ons niet altijd in dank is afgenomen, omdat wij denken dat corporaties terug moeten naar hun kerntaak. Dat wil echter niet zeggen dat er geen schrijnende gevallen zijn, bijvoorbeeld in grote steden of onder bepaalde groepen mensen. Het probleem hiermee is ontstaan omdat er geen middensegment is voor bijvoorbeeld mensen met een inkomen van € 40 000. Mensen met een hoger inkomen kunnen nu eenmaal niet naar een duurdere huurwoning of een goedkoop koophuis, zeker niet in de steden, waar de prijzen nog steeds te hoog zijn. Wij hebben gevraagd om de 10% ruimte te benutten om de schrijnende gevallen op te lossen. Wat vindt de minister van de manier waarop dit de afgelopen maanden door de corporaties is gedaan? Ziet zij nog extra mogelijkheden?

Ik ga afronden. Ik was gisteren in een zaal met een heleboel directeurs van woningcorporaties. Ik mocht daar een verhaal houden over de sector en de rol van toezicht. Ik heb een aantal dingen gezegd over de financiering, de kerntaken en dergelijke, maar ook over het imago en de cultuur in de woningcorporatiesector. Ik heb mij echt in nette bewoordingen uitgedrukt, die zeker niet het gewicht hebben van de bewoordingen van de heer Lucassen, hoewel hij het volste recht heeft om die te gebruiken. Ik heb voor een iets genuanceerdere stellingname gekozen, maar heb wel gezegd dat er zelfkritiek nodig is in de corporatiesector. Toen zei men: komen jullie nu weer met extra regels omdat er toevallig een incident is bij een woningcorporatie? Op dat moment dacht ik: er is ook iets mis met de cultuur in de corporatiesector. Er is namelijk niet sprake van één incident. Er is sprake van een reeks incidenten. Het imago van de sector is slecht. Er moet binnen de sector echt iets veranderen. In onze ogen moet de sector ook terug naar de kerntaak. De sector moet al zijn activiteiten zorgvuldig financieren, want het gaat om maatschappelijk kapitaal. Bovendien moet er een veel scherpere vorm van toezicht komen. Dit moet

men ook toelaten in de vorm van visitatie en een open huis voor iedereen die de boeken komt controleren.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik zal ingaan op drie punten: ten eerste de staatssteun, ten tweede het toezicht, naar aanleiding van de brieven over de corporaties, en ten derde de beloningen. Veel mensen met een inkomen van boven de € 34 000 zitten vast op de woningmarkt. Zij kunnen geen woning kopen, maar ook geen woning huren. Wij hebben hierover al verschillende malen gedebatteerd. De PvdA wil een doorbraak in deze discussie. Wij komen maar niet verder. Het enige resultaat is dat verpleegsters, politieagenten, gepensioneerden en vele anderen geen kant op kunnen. Dat moet anders. Wij stellen voor om een bladzijde om te slaan in het debat. Laten wij ophouden met ruziën tussen Nederland en Europa en laten wij ons niet langer verstoppen achter Europa als daarvoor geen reden is. Laten wij ophouden met discussiëren over vermeende staatssteun als de markt op tal van plekken in ons eigen land niet gaat bouwen en er dus geen sprake is van ongeoorloofde concurrentie. Dat kunnen wij als wij in Nederland bereid zijn om een nieuw besluit dan wel een DAEB-vrijstellingsbesluit te nemen, en dat vervolgens voor te leggen aan de Europese Commissie. De Commissie heeft ons hiertoe zelf uitgenodigd bij monde van Eurocommissaris Almunia.

Wij steunen dus de oproep aan de minister om terug naar Brussel te gaan, maar dat moet dan wel met een nieuw besluit. Wij weten namelijk dat het alleen zin heeft dat de minister teruggaat naar Brussel als zij daar met een nieuw besluit of een vrijstellingsbesluit aankomt. Daarom doen wij vandaag een voorstel als basis voor een nieuw besluit of een vrijstellingsbesluit. Laten wij in het toekomstige besluit de volgende uitgangspunten accepteren.

Woningbouw, woningtoedeling en investering in maatschappelijk vastgoed worden per regio of gemeente bepaald op basis van onderlinge prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Een dergelijke regionale benadering voegt zich dynamisch naar vraag en aanbod. In schaarstegebieden geldt een andere benadering dan in krimpgebieden. Woningcorporaties bouwen woningen voor bewoners die op de markt geen woning kunnen krijgen. Woningcorporaties mogen niet met geborgd geld concurreren met marktpartijen. Woningcorporaties kunnen altijd geborgd bouwen tot de liberalisatiegrens. Boven de liberalisatiegrens wordt aan marktpartijen gevraagd of zij kunnen en willen bouwen in wat wij categorie 2 noemen. Als de markt dat niet wenst of niet in staat is om deze woningen te bouwen, wordt woningcorporaties gevraagd en toegestaan om die woningen wel te bouwen, met geborgde leningen en met inzet van eigen vermogen. Op basis van hetzelfde principe worden de woningtoedeling aan diverse inkomensgroepen en dus ook de inkomensgrens dynamisch toegepast, afhankelijk van de lokale situatie. Een geborgde investering in maatschappelijk vastgoed door corporaties wordt eveneens vanuit dit principe beoordeeld.

Kortom, in ons voorstel richten woningcorporaties zich op hun kerntaken. Als de markt niet bouwt, is het een publieke zaak en is er voor corporaties de ruimte om groepen te huisvesten die anders geen plek kunnen vinden. Daarmee kan er nooit sprake zijn van staatssteun, omdat de markt niet bouwt en er dus geen sprake is van ongeoorloofde concurrentie. Waar de markt wil en kan bouwen, kunnen beleggers en pensioenfondsen volop investeren en hun aandeel nemen in de Nederlandse vastgoedmarkt. Een dergelijke dynamische benadering doet recht aan de lokale situatie, want Nederland is op allerlei plekken verschillend, biedt volop kansen aan middengroepen die nu geen kant op kunnen, voorkomt een enorme administratieve lastendruk en maakt ook in krimpgebieden investeringen blijvend mogelijk. Graag krijgen wij een reactie van de minister op dit voorstel.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het voorstel dat er nu ligt, is van oud-PvdA-minister Van der Laan. Volgens de PvdA moet dit voorstel nu drastisch veranderd worden. Het zij zo. De heer Monasch zei dat geborgde leningen niet mogen concurreren met marktpartijen. Wat bedoelt hij daarmee? Het geborgde stuk financiering van woningcorporaties mag niet concurreren met marktpartijen. Dat begrijp ik niet helemaal. Verder zei de heer Monasch dat de middeninkomens nu niet goed een woning kunnen vinden. Ik deel zijn mening. Het is lastig voor die mensen. De corporaties moeten met geborgde financiering nog steeds kunnen investeren in woningen voor deze groepen mensen. Wanneer zou er sprake kunnen zijn van verdringing op de markt, omdat corporaties dit goedkoper kunnen dan marktpartijen? Daar zit namelijk de angel waarover de Europese Commissie het in haar beschikking heeft. Er moet een gelijk speelveld zijn tussen marktpartijen en corporaties op het gebied van commerciële activiteiten.

De heer **Monasch** (PvdA): Dank u wel voor de vraag. Die nodigt mij alleen maar uit om een en ander te verduidelijken, want volgens mij hebben wij in dezen precies hetzelfde standpunt. Een groot deel van de markt is niet van plan om te bouwen voor deze huurmarkt. Dat weten wij. Er zijn echter ook gevallen waarin de beleggers vrezen dat zij te maken krijgen met ongeoorloofde staatssteun. Wij kunnen daar nog heel lang over discussiëren. Wij kunnen Europa en de vorige minister allerlei verwijten maken. Wij kunnen echter ook gezond bekijken hoe wij dit kunnen oplossen. Wij kunnen de marktpartijen in Amsterdam, Groningen of Maastricht vertellen dat er ook voor de categorie middeninkomens moet worden gebouwd en wij kunnen ze vragen of ze meedoen. Als zij dat niet willen omdat dit niet rendabel kan worden of omdat zij geen financiering bij de bank kunnen krijgen, dan is het aanbod aan de markt geweest. Als de markt past, is er geen sprake van ongeoorloofde concurrentie en kan binnen de Brusselse regels gesteld worden dat er per definitie sprake is van een publieke zaak. Wij willen deze mensen namelijk wel huisvesten, want er is vraag naar. Ik geef een voorbeeld van twee mensen in Leiderdorp die ik bezocht heb. Zij hebben elk een eigen inkomen en wonen apart. Zij betalen nu allebei € 320 en zij willen samenwonen, maar zij krijgen niks meer. Hun inkomen is namelijk net te hoog en in plaats van de € 640 die zij samen kunnen betalen, moeten zij opeens € 1100 op de markt gaan betalen. Van zulke situaties moeten wij af. Wij willen dat het dynamischer wordt. Dit moet worden aangepakt per marktsituatie, want deze is totaal verschillend in de verschillende gebieden van Nederland. Ik hoop dat ik mevrouw De Boer ook van mijn voorstel kan overtuigen. Wij moeten de markt vragen om mee te doen, maar als dat niet gebeurt, moeten de woningcorporaties geborgd kunnen lenen, ook voor groepen die meer dan € 34 000 verdienen.

De **voorzitter**: Wilt u in het vervolg iets korter antwoorden? Ik snap dat u uw voorstel graag wilt uitleggen en het is allemaal extra spreektijd, maar ik verzoek u om het korter te houden.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik wil graag met de heer Monasch meedenken. De middeninkomens hebben een probleem en daarvoor moeten wij een oplossing bedenken. Het is echter geen Suske-en-Wiske-wereld. Een locatie wordt automatisch ontwikkeld door een woningcorporatie als een marktpartij dat niet doet. Het zit iets ingewikkelder in elkaar. Wij hebben te maken met verschillende ontwikkellocaties binnen een bepaald gebied. Het voorstel van de heer Monasch klinkt te mooi om waar te zijn. De praktijk lijkt mij weerbarstiger. Desalniettemin neem ik de handreiking aan.

De **voorzitter**: Daar zal de heer Monasch blij mee zijn, maar dit was geen vraag.

De heer **Lucassen** (PvV): Wat vindt de PvdA van de manier waarop de visitatie van en de governance over de corporatiesector geregeld zijn? Er zijn nu corporaties die zich aan visitaties onttrekken. Er zijn governance-regels die niet voor alle corporaties bindend zijn. Wat vindt de PvdA daarvan?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ga de heer Lucassen op zijn wenken bedienen, maar had al aangekondigd dat ik op drie punten zou ingaan: staatssteun, toezicht en beloningen. Als de heer Lucassen het goed vindt, kom ik hier zo dadelijk op terug.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb de heer Monasch allerlei heel ingewikkelde voorstellen horen doen waarover wij met de komende wetswijziging nog uitgebreid zullen spreken. Het staat de markt nu al vrij om woningen te bouwen met lagere huren, maar het probleem is dat daaraan weinig te verdienen valt. Daarom doen marktpartijen het niet. Wij hebben net weer 4000 klachten binnengekregen van verpleegsters, leraren, bouwvakkers en dergelijke die niet aan een woning kunnen komen en geen huur van meer dan € 650, de liberalisatiegrens, kunnen betalen. Er zijn honderdduizenden mensen die tegen dit probleem aan lopen. Dat was de PvdA toch ook al duidelijk? Het optrekken van de inkomensgrens is toch de eenvoudigste, op korte termijn noodzakelijke maatregel om mensen uit de nood te helpen?

De **voorzitter**: Ik heb een punt van orde. Ik heb de heer Monasch gevraagd om korte antwoorden te geven, maar ik maak de leden ook om korte vragen te stellen. Wij hebben weliswaar veel tijd, maar wij zijn nog maar bij de derde spreker.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zie het verschil van mening niet tussen de PvdA en de SP. Wij vinden ook dat wij dynamisch met de inkomensgrens moeten omgaan, afhankelijk van het gebied. Ik heb net het voorbeeld gegeven van twee lage inkomens die willen samenwonen, maar niet op de woningmarkt van Leiderdorp terecht kunnen omdat zij € 1100 moeten gaan betalen zodra zij boven de liberalisatiegrens vallen. Ons voorstel moet ook aantrekkelijk zijn voor een gezinspartij als het CDA. Twee mensen willen samen iets opbouwen, maar zij blijven vastzitten, ook economisch. Zij kunnen niet doorstromen en huurwoningen blijven bezet. Ik wil dat deze twee lage inkomens, die samen een huishoudinkomen hebben, wel een huis kunnen huren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het probleem is dan toch de te lage inkomensgrens? De minister moet de wens van een Kamermeerderheid en van inmiddels bijna de hele Nederlandse bevolking uitvoeren om terug te gaan naar Brussel om de grens op te trekken!

De **voorzitter**: Wat is uw vraag aan de heer Monasch?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Bent u dat met mij eens?

De heer **Monasch** (PvdA): Ja, maar in mijn voorstel hebben wij de inkomensgrens van mevrouw Karabulut niet nodig omdat wij de grens dynamisch toepassen van gebied tot gebied. Een andere grens levert administratievelastendruk, nieuwe accountants en extra administratieve controleurs op. Daar moeten wij bij wegblijven. Laat het aan de lokale situatie over, zeg ik mevrouw De Boer na. Lokaal weet men namelijk het beste waar men kan bouwen, voor wie en op welke termijn.

Voorzitter. De beloningen in de corporatiesector blijven ons grote zorgen baren. Is de minister bereid om ten spoedigste een AMvB op te stellen conform de Wet normering topinkomens? Wij verzoeken haar om in die AMvB een bezoldigingsopbouw vast te stellen die ervoor zorgt dat het inkomen alleen voor de sterkste, zwaarste corporaties tegen het maximum zit. De rest moet daar ver onder blijven. Daarbij verzoeken wij de minister om geen bonussen meer toe te staan in de sector en om met duidelijke regels te komen voor de bezoldiging van toezichthouders. Wij verzoeken de minister om naar de Kamer te komen met zo'n AMvB met voorhangmogelijkheid. Graag een reactie.

Dan het toezicht, waar de heer Lucassen al naar vroeg. Bij het doornemen van het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting waren wij verbaasd, hoewel het op zich een prachtig overzicht is. Er zat een brief bij het rapport met de continuïteits- en solvabiliteitsoordelen. In die lijst staat één zeer opvallende corporatie die de kwalificatie A1 krijgt en voldoende solvabiliteit heeft en waar dus geen enkel probleem te verwachten valt tussen 2011 en 2015. Dat is de corporatie die genummerd is als L1924: Stichting Vestia Groep in Rotterdam. Deze brief is van een paar maanden geleden. Kan de minister aangeven wat dit zegt over de waardering van het CFV, de toezichthoudende instantie van de minister, en de rest van het rapport, voordat wij hierover verder discussiëren?

Wij hebben een tijd geleden al schriftelijke inbreng geleverd op het voorstel tot herziening van de Woningwet. De afgelopen jaren zijn te veel ministers te lang hiermee bezig geweest, maar zeker in het kader van wat er bij Vestia is gebeurd, wordt het wel zaak dat dit wetsvoorstel hier behandeld gaat worden. Graag hoor ik van de minister wanneer wij de reactie van het kabinet op onze inbreng kunnen verwachten. In de herziening van de Woningwet staan voor de PvdA twee dingen centraal: het toezicht zal totaal anders moeten en de politieke en democratische controle op corporaties zal in gemeenten, provincies en hier in de Tweede Kamer moeten worden versterkt.

Bij de stukken zit ook een brief over Woningstichting Geertruidenberg. Ik citeer de minister: «De problemen zijn ontstaan doordat de voormalige directeur-bestuurder te veel risico heeft genomen. De raad van toezicht heeft onvoldoende tegengewicht geboden op dit punt.» Deze zinsnede lijkt tegenwoordig op heel veel kleine, grote en middengrote corporaties van toepassing. Hoe denkt de minister ervoor te kunnen zorgen dat dergelijke zinnen voortaan verdwijnen uit rapportages? Telkens blijkt een bestuurder een soort kleine Napoleon die Rusland wil veroveren. Het zijn vaak mannetjes die de raad van toezicht het bos in sturen en vervolgens een hele corporatie in de problemen brengen, wat heel spijtig is, want er zijn ontzettend veel heel goede corporaties in Nederland.

De heer **Lucassen** (PVV): Ter verduidelijking, de heer Monasch geeft aan dat het toezicht niet deugt en dat er iets aan moet veranderen. Als wij een motie indienen om visitatie verplicht te stellen en om governanceregels algemeen verbindend te verklaren, kunnen wij dan rekenen op de steun van de PvdA?

Veel interessanter is dat ik de heer Monasch afstand hoor nemen van al die domme PvdA-bewindslieden, Kok en Van der Laan en Vogelaar, die die inkomensgrens hebben bedongen. De heer Monasch zegt dat wij er dynamisch mee om moeten gaan. Neemt de PvdA-fractie afstand van de motie waarin om een hogere inkomensgrens wordt gevraagd? Ik heb de heer Monasch namelijk net horen zeggen dat een andere inkomensgrens ook moeilijk is. Is dit een draai?

De heer **Monasch** (PvdA): Het is altijd jammer dat mensen in dit huis een politiek spelletje gaan spelen of politiek gewin proberen te halen als je een opening wilt bieden om ruimte te geven aan middengroepen en aanbiedt om erover na te denken. Wij stellen voor om dit probleem lokaal op te

lossen. De heer Lucassen loopt overigens steeds weg als er een motie wordt ingediend, want hij wordt dan door zijn partijleider gekapitteld en trekt vanwege het coalitiebelang zijn handtekening onder een motie in. Helaas zijn wij dat station gepasseerd, maar als de heer Lucassen er spijt van heeft, kunnen wij opnieuw gaan praten. Maar in ons huidige voorstel verdwijnt de hele inkomensgrens en dat vinden wij beter dan opnieuw met grenzen werken. Die grenzen moeten uit het stelsel.

Wij zijn voor een verplichte visitatie, maar willen veel verder gaan. Er worden bij corporaties allerlei beslissingen genomen die wij pas achteraf vernemen. De lokale Rabobank mag ook niet allerlei investeringen doen zonder dat het hoofdkantoor dat toestaat. Daar zijn duidelijke afspraken over. Het is ook denkbaar dat wij het toezicht veranderen en besluiten dat investeringen vanaf een bepaalde hoogte of met een bepaald risico eerst ter goedkeuring worden voorgelegd buiten de corporatie. Het toezicht blijkt namelijk voortdurend achter de feiten aan te lopen. Ook de inschatting van het CVF, waarop wij ons moeten baseren, blijkt niet te kloppen. Wij zullen dus over een heel andere vorm van toezicht moeten nadenken.

De heer **Lucassen** (PVV): Over dat laatste ben ik het met de heer Monasch eens. Het toezicht moet anders en de zaken moeten preventief geregeld zijn. Misschien kunnen wij elkaar daarin vinden.

Het theater dat de heer Monasch maakt over de hogere grens, geeft duidelijk aan dat er wel degelijk sprake is van een enorme draai van de PvdA. Hij probeert dat te maskeren door te praten over de vraag of ik mijn handtekening in het verleden al dan niet heb gezet. Volgens mij is de heer Monasch nu zelf teruggefloten door zijn leider, want eerst heeft hij een motie voor een hogere inkomensgrens gesteund, maar nu wil hij die opeens niet meer. Dat is gewoon een terugtrekkende beweging.

De **voorzitter**: Pardon, maar ik wil u vragen enige discipline op dit punt te betrachten. Ik wil mevrouw Karabulut het woord geven, maar het is nu een beetje zwaan-kleef-aan. Laten we afspreken dat wij nu mevrouw Karabulut het woord gunnen. Als u echt een vraag van andere orde heeft, ga ik ermee akkoord. Ik vraag u dan wel kort antwoord te geven, want zo komen we er niet door.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik maak hier bezwaar tegen. In een algemeen overleg is de orde dat als een vraag wordt gesteld, degene aan wie die vraag wordt gesteld, het recht heeft om te antwoorden. Als u toestaat dat hier alleen maar statements worden gemaakt, zijn wij met een andere orde bezig. Als iemand in tweede termijn een opmerking maakt, heeft degene tot wie die opmerking gericht is, het recht om te reageren.

De **voorzitter**: Dan hebt u nu dit recht als u het kort houdt.

De heer **Monasch** (PvdA): Wij willen geen inkomensgrens. Sommigen hier willen weer vasthouden aan die inkomensgrens waardoor zij dus altijd mensen zullen blijven uitsluiten. Stap daarvan af, houd op met die gedachte van de inkomensgrens, want je hangt je weer aan een volgend probleem op. Dus wij verruimen dit in plaats van de grens een klein beetje te verhogen, zoals anderen doen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De PvdA wil het nu niet meer over de inkomensgrens hebben. Dat is jammer, want daardoor is daarvoor nu geen meerderheid meer. De heer Monasch vraagt in plaats daarvan of minister Spies in Europa kan regelen dat woningcorporaties ook voor de middeninkomens mogen bouwen. Het gaat dan om de iets hogere huren van € 650 tot € 850. Die woningen zijn er nu niet. Waar moeten mensen die net boven die grens zitten en nu geen woning hebben, dan naartoe?

De heer **Monasch** (PvdA): Het is jammer dat mijn collega's de vrijheid die ik met dit voorstel bied, dat je dat lokaal kunt invullen, niet willen zien en die kennelijk willen maskeren. Mijn voorstel is dat je dit in elk gebied kunt toewijzen, maar in de gebieden waar nu niet wordt gebouwd door de markt en het vastzit op deze regeling, mogen corporaties geborgd lenen. Dus er wordt juist ruimte geboden, er komt bouwproductie op gang om deze groepen te huisvesten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Die huizen zijn er nu niet, dus dat stelletje waar de heer Monasch over sprak – volgens mij zat dat een tijdje geleden hier in de zaal – is hiermee niet geholpen. Dat heeft nu een probleem en dat los je niet op met een voorstel om de regeling aan te passen waardoor er in de toekomst misschien meer huizen bijkomen.

De heer **Monasch** (PvdA): Wij zijn hier niet om sleutels te overhandigen van individuele corporatiewoningen. Wij zijn hier om te kijken hoe wij de woningmarkt kunnen loskrijgen en hoe wij ervoor kunnen zorgen dat in Leiderdorp wordt gebouwd. Dat kun je doen door corporaties de ruimte te geven om, als de markt het niet doet, met geborgde leningen ook daar woningen neer te zetten. Dus je maakt de woningmarkt los en je gaat bouwen voor een groep die nu totaal in de knel is gekomen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Monasch zei dat je het besluit waar mag worden gebouwd, buiten de corporaties kunt leggen. Gemeenten stellen een woonvisie op en op basis daarvan moeten corporaties een plan van aanpak maken om die de komende jaren uit te voeren. De heer Monasch wil het buiten de corporaties leggen. Ik vraag me af waar het dan moet gebeuren, terwijl we weten dat het nu eigenlijk ook al gebeurt, in de eerste plaats door de gemeenten en in de tweede plaats door de provincies, bijvoorbeeld met contingenten.

De heer **Monasch** (PvdA): Een positief neveneffect van dit voorstel is dat meer nadruk komt te liggen op het maken van prestatieafspraken. We weten uit rapportages dat dit in allerlei gemeenten in Nederland op dit moment slecht wordt gedaan. Bijna de helft doet het niet. Je zou met elkaar, voortschrijdend per jaar, moeten bezien welke prestatieafspraken kunnen worden gemaakt en wie wat kan bouwen om de woningmarkt los te maken. Zo kun je ervoor zorgen dat die twee mensen samen een huis krijgen en twee huurwoningen achterlaten waarin weer andere mensen met een lager inkomen kunnen gaan wonen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Nogmaals, de heer Monasch noemt het prestatieafspraken, maar zo worden de afspraken tussen corporaties en gemeenten nu ook al genoemd.

De heer **Monasch** (PvdA): Alleen krijgen ze met dit voorstel ruimte. Het probleem is nu dat corporaties van Europa niet mogen bouwen omdat het dan staatssteun zou zijn. Als de markt past en niet mee wil doen, is er geen sprake meer van staatssteun.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Wij spreken vandaag over een aantal stukken over woningcorporaties. Ik wil beginnen met een aantal individuele corporaties die op de agenda staan. Daarna wil ik iets zeggen over het sectorbeeld en de rapportages die we hebben ontvangen van de corporaties, vervolgens iets over het beloningsbeleid, en ik zal eindigen met de sociale volkshuisvesting voor de lage en middeninkomens. Allereerst de Woningstichting Geertruidenberg. Ik begrijp van de minister dat er een externe toezichthouder is aangesteld. Dat is prima. De zittende leden van de raad van toezicht die de problemen hebben gecreëerd, zijn

opgestapt. Hoe zal de minister ervoor zorgen dat de nieuwe leden hun werk wel goed doen en gekwalificeerd zijn voor hun taak?

In december 2010 heeft de raad van toezicht van Beter Wonen met vertegenwoordigers van het ministerie en het Centraal Fonds Volkshuisvesting afspraken gemaakt over het op orde stellen van de zaken. Op 29 november concludeert de ambtsvoorganger van de minister – de minister doet dat zelf ook recent – dat die afspraken nog steeds niet zijn nagekomen. De minister verwacht op korte termijn stappen. Wat is in dit verband een korte termijn? Wanneer kunnen wij iets merken van die verbeteringen?

Het is opmerkelijk dat de minister een beroep doet op de nieuwe raad van toezicht om de uitspraak van de rechter dat de voormalige leden van de raad van toezicht de door hen gemaakte kosten moeten terugbetalen, niet uit te voeren. Vanwaar deze oproep? Ik vind het vreemd dat de leden van de raad van toezicht een uitspraak van de rechter naast zich neer zouden moeten leggen. Ik krijg hierop ook graag een reactie.

Ik kom nu op het sectorbeeld van de corporaties en hun financiële positie. In het verslag en in de brief van de minister lezen wij dat het de corporaties, ondanks de crisis, financieel gezien nog goed is gegaan in 2010. Ik had daar juichend op willen reageren, maar gezien de recente ontwikkelingen bij Vestia kan ik dat nu niet doen. In het sectorbeeld wordt al verwezen naar de derivatenproblematiek. Er wordt letterlijk gesteld dat corporaties die derivatencontracten zijn aangegaan, in acute liquiditeitsproblemen kunnen komen. Daarom vraag ik aan de minister waarom toen niet meteen is ingegrepen door de toezichthouder. Sterker nog, in het sectorbeeld wordt gesteld dat de voorgenomen activiteiten van Vestia in de periode 2011 tot en met 2015 passen bij de financiële mogelijkheden van de corporaties. Ze krijgen een A1-status, een triple-A-status. Nu zien we welke situatie is ontstaan en weten wij dat nog meer corporaties in problemen kunnen komen. Wat stelt dit dan nog voor? Hoe kunnen wij hier op varen? Welke stappen heeft de minister al gezet?

Dan het beloningsbeleid. Uit de brief van de minister maak ik op dat de salarissen aan de top nog steeds top zijn, in ieder geval voor de topbestuurders, terwijl de corporaties door Aedes worden opgeroepen om meer huur te vragen omdat ze anders niet genoeg in kas hebben. Ik vind dit redelijk schandalig. Wat zal de minister doen om dit op korte termijn echt aan te pakken? Zal zij overleg voeren met Aedes? Kan zij ons een overzicht verschaffen van bestuurders die boven de balkendenorm zitten? Krijgt de heer Staal van Vestia, die is opgestapt na zijn corporatie op deze manier te hebben achtergelaten, geld voor zijn vertrek, centen van de huurders?

Wij zullen de komende tijd nog uitvoerig spreken over het feit dat er van alles en nog wat moet verbeteren en dat wij hier met elkaar een fundamenteel debat moeten aangaan over de rol van de corporaties, de manier waarop corporaties worden bestuurd en de controle die daarop wordt uitgeoefend, maar vooral over de vraag op welke manier wij publiek kapitaal weer teruggeven in publieke handen.

Mijn laatste punt heeft betrekking op de € 33 000-grens. De minister heeft net weer duizenden handtekeningen ontvangen. Europa biedt de ruimte om het gesprek aan te gaan over de mogelijkheden om de huurgrens op te trekken. Veel mensen komen door die huurgrens in de problemen. De minister heeft dit onderzocht en beroept zich telkens weer op de 10% die corporaties mogen toewijzen. Die woningen gaan echter naar urgente gevallen en naar ouderen. Dit is ontoereikend en dat blijkt ook keer op keer. De heer Monasch stelt voor dat wij dan maar over een heel nieuwe beschikking gaan praten en dat corporaties gaan bouwen voor middeninkomens, maar dan met huren hoger dan € 650. Veel mensen met een inkomen van € 33 000 of net daarboven kunnen hogere huren helemaal niet betalen. Belangrijker nog is echter dat dit voor de komende periode geen oplossing biedt. Bij het in ontvangst nemen van de petitie zei de

minister het zo mooi: we moeten de hakken uit het zand halen. Ik zeg niet dat zij met een bepaald resultaat moet komen, maar ik zou het bijzonder op prijs stellen als de minister van volkshuisvesting de wil van de meerderheid van de Tweede Kamer uitvoert en de huurders in nood redt, althans als de Partij van de Arbeid inderdaad haar positie niet opgeeft.

De heer **Monasch** (PvdA): Waarop is dit gebaseerd? Ik heb juist gezegd dat die inkomensgrens dynamisch is. Ik wil van die hele inkomensgrens af, omdat die veel verschillende kwalijke gevolgen heeft. Als mensen het niet kunnen betalen, kunnen ze wat ons betreft rustig onder die liberalisatiegrens blijven huren. Je kunt wel zand in de machine blijven gooien, maar ik probeer juist om die regeling open te breken en te bereiken dat we daarmee veel dynamischer omgaan. Als twee mensen samen € 660 kunnen betalen en voor dat bedrag graag een goede nieuwe corporatiewoning willen huren, moeten zij dat doen. Als iemand met een inkomen van € 35 000 dat niet kan doordat huizen met zo'n huur in dat gebied niet beschikbaar zijn, mag hij wat mij betreft nog steeds onder de liberalisatiegrens huren. Mevrouw Karabulut moet wel goed luisteren naar wat er wordt gezegd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het spijt mij, maar ik moet toch echt concluderen dat de heer Monasch zelf met zand strooit. Hij spreekt over dynamisch en zegt dat ze het allemaal zelf moeten kunnen bepalen. Zeker, dat vind ik ook, maar daarvoor is wel vereist dat die inkomensgrens van tafel gaat. Staat de heer Monasch nog steeds achter onze vraag aan de minister om in Brussel te spreken over de mogelijkheid om die grens op te trekken opdat die dynamiek waarover hij spreekt, tot stand kan komen?

De heer **Monasch** (PvdA): Wat de SP maar niet wil begrijpen, is dat wij mevrouw Spies wel kunnen terugsturen naar Brussel, maar dat dit alleen zin heeft als er een nieuw besluit is van dit parlement. Wij moeten met elkaar een nieuw besluit maken. Dat is de procedure. De SP kan zich dan wel buiten de wet en het recht stellen, maar de enige kans om dit te veranderen, is een nieuw besluit. Ik geef een opening om een nieuw besluit te maken waardoor de inkomensgrens niet meer van toepassing is. Als mevrouw Karabulut daar fundamentalistisch naar wil blijven kijken, is dat haar probleem, maar dit is de opening die wij kunnen bieden om van die problematiek van die botte grenzen door het hele land te kunnen afkomen.

De **voorzitter**: Tot slot nog een keer, mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Er is hier nogal wat gezegd, dus daar wil ik graag op reageren. Ik zit sinds 2006 in het parlement en in al die jaren heb ik nog nooit zulke grote kolder gehoord. Een nieuw besluit opstellen duurt jaren. De heer Monasch onttrekt zich aan een uitspraak van de Kamer, waaronder ook de handtekening van de Partij van de Arbeid staat, waarin de minister wordt gevraagd terug te gaan naar Brussel. Ik snap dat deze draai moeilijk is uit te leggen, want daarmee laat hij inderdaad die stratenmaker en die verpleegster in de steek, maar hij moet niet dergelijke onzin uitkramen en er een warboel van maken. Verder vraag ik de heer Monasch om gewoon in de microfoon te spreken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Wij spreken vandaag over een aantal stukken met betrekking tot corporaties en over de staatssteunregeling. Over de situatie bij een aantal corporaties hebben verschillende woordvoerders al gesproken. We lezen de laatste tijd weer veel nieuwsberichten over fraude bij corporaties. Het spreekt voor zichzelf dat dergelijke zaken keihard moeten worden aangepakt. Corporaties moeten en mogen zich niet gedragen als amateurkapitalisten door te gokken met sociale

huurwoningen. Zij hebben een belangrijke maatschappelijke taak en daarop mogen zij aangesproken en afgerekend worden. Ook voor corporaties die het goed doen, is het belangrijk dat dit gebeurt. Een dergelijke werkwijze is niet goed voor de sector en ook niet voor de mensen die daarvan afhankelijk zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb nu drie keer de term «keihard aangepakt» gehoord, eerst van de heer Lucassen van de PVV, toen van mevrouw Karabulut van de SP. Ik heb de draai van de heer Monasch helaas moeten missen, maar mevrouw Voortman heb ik ook al «keihard aangepakt» horen zeggen. Wat verstaat mevrouw Voortman daar dan precies onder? De vraag is natuurlijk wat «keihard aanpakken» betekent. Betekent dit dat er allerlei nieuwe regels moeten komen en dat de bestaande regels stringenter moeten worden toegepast? Vraagt dit om een andere rol voor de minister of voor het Centraal Fonds Volkshuisvesting? Wat bedoelt zij daarmee?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat is een heel goede vraag. Verschillende fracties hebben gepleit voor een wettelijke verplichting van visitatie, volgens mij ook de fractie van de heer Monasch. De vraag is of die werkelijk leidt tot meer informatie en of de zaak dan eerder boven tafel zal komen. Wij zijn van mening dat je beter moet kijken naar hoe het nu gaat. Dat zal meer helpen dan een wettelijke verplichting van visitatie. Bovendien heeft Aedes in zijn code staan dat zijn leden gevisiteerd moeten worden. De leden die dat niet doen, zouden op grond van een eigen beleid gevisiteerd moeten worden, maar dat gebeurt nu ook niet. We moeten dus wel kijken hoe wij hier goed mee kunnen omgaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is het goed recht van mevrouw Voortman om een aantal voorstellen geen goed idee te vinden. Verder is het waar dat wij goed moeten kijken hoe wij hiermee omgaan. Dit is echter geen antwoord op mijn vraag. Ik zal die dan ook iets anders formuleren. Ik heb gisteren dus die ervaring gehad in dat zaaltje met directeuren van woningcorporaties. Hun cultuur vond ik opvallend. Een van de onderdelen van die cultuur is: wij laten ons niet graag controleren, al die visitatie, al die plichten, blijft u maar liever buiten, gaat u maar slapen, het komt wel goed, wij doen ons werk zo netjes en wij zijn ontzettend goed bezig voor de maatschappij. Is mevrouw Voortman met mij van mening dat wij in ieder geval naar die cultuur zouden moeten kijken en misschien ook wettelijke regelingen zouden moeten treffen om ervoor te zorgen dat controle, toezicht en visitatie wat gewoner en logischer worden in die sector?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat ben ik met de heer Verhoeven eens, maar de vraag is of je dat bereikt door dit wettelijk vast te leggen. De vraag is of dat niet alleen maar tot meer regels zal leiden.

De **voorzitter**: Afrondend nu en geen nieuwe vraag of discussiepunt.

De heer **Verhoeven** (D66): De mogelijkheden van de sector om zelf dingen op te pakken, zijn nu misschien wel op. Is het vertrouwen in de sector niet te groot?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dan scheer je alle corporaties over één kam. Ik verwacht dat veel corporaties goed bezig zijn, maar tegelijkertijd is het natuurlijk ook voor die corporaties belangrijk dat de sector een beter imago krijgt. Ik vind dit ook een lastige situatie, maar het is te gemakkelijk om dit te verplichten en van bovenaf op te leggen en dan te verwachten dat het allemaal beter wordt. Ik wil hier graag nog verder over

doorpraten, want ik denk dat het te gemakkelijk is om te zeggen: verplichte visitatie en dan ben je klaar.

Ik ga verder met de inkomensgrens. Er zijn 4000 klachten binnengekomen via de Woonbond en Aedes. Wij hebben hier ook een prachtig koffertje voor ons. De minister heeft een aantal maatregelen aangekondigd om de knelpunten op te lossen die het gevolg zijn van de inkomensgrens van € 33 000. Daarmee erkent zij eindelijk dat er knelpunten zijn. Haar ambtsvoorganger heeft er lang koppig aan vastgehouden dat het wel losliep. De vraag is echter of de maatregelen die de minister voorstelt, bijvoorbeeld met betrekking tot het toewijzen van woningen aan personen met een zware zorgindicatie en de mogelijkheid om de onderschrijding van 2011 te middelen met toewijzing in 2012, nu werkelijk een oplossing bieden. Zijn dit niet gewoon cosmetische oplossingen? Ik denk het wel. De oplossing ligt in Brussel. Er moet een hogere inkomensgrens komen. Met de organisaties die minister Spies vragen naar Brussel te gaan, vraag ik haar om haar koffertje te pakken. Eerder had ik een treinkaartje voor minister Donner, maar dat is helaas verlopen. Ik ben echter graag bereid nogmaals een treinkaartje ter beschikking te stellen, want het is duidelijk dat men in Brussel hier wel voor openstaat. Dit staat ook met zoveel woorden in de brief. Enerzijds wordt gesteld dat in Europa een afspraak is gemaakt waaraan wij worden gehouden, maar anderzijds wordt gesteld dat Nederland een nieuw verzoek onder de nieuwe regelgeving kan doen om alsnog de inkomensgrens op te trekken. De Europese Commissie staat daar open voor en het Europees Parlement heeft daar ook een uitspraak over gedaan. Het Europees Parlement heeft trouwens minister Donner uitgenodigd om hierover te komen praten. Vooralsnog gebeurt er echter niets. Daarom zeg ik: ga naar Brussel en maak die inkomensgrens hoger, dan komt er veel meer lucht.

Dan nu de staat van de corporaties. Er wordt minder gesloopt, het aantal gebouwde huur- en koopwoningen van corporaties daalt naar 16% en 22%, het aantal niet verkochte opgeleverde woningen stijgt met 9% en de mutatiegraad daalt tot 7,9%. Conclusie: financieel moet het beter. Ook het CFV zegt dat. Dan zijn nog veel nieuwe maatregelen niet meegenomen en de meest kostbare voor de corporaties komen in 2014. Het zal toch inmiddels wel duidelijk zijn dat het kabinet met zijn selectieve huurmarkt-maatregelen de woningmarkt steeds verder onder druk zet doordat er geen brede hervormingen in de woningmarkt plaatsvinden? De beperking door de verschillende maatregelen van bijvoorbeeld de toegang tot sociale verhuur belemmeren corporaties in het uitvoeren van hun kerntaken. Met de ene hand perkt het kabinet de corporaties en hun mogelijkheden om mensen te huisvesten in, om hun vervolgens met de andere hand een oorvijs uit te delen omdat zij niet voldoende doen om lage en middeninkomens te huisvesten.

Om die balans te herstellen is hervorming van de gehele woningmarkt nodig, dus in de huursector en in de koopsector. Dit kan veel slimmer en effectiever dan het kortzichtig verhogen van de huren en het verlagen van de huurtoeslag.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Wij kunnen het thema van vandaag splitsen in twee onderwerpen. Het moet mij van het hart dat de toonhoogte van sommige woordvoerders vandaag heel anders zou zijn geweest als de berichtgeving over Vestia niet in de krant had gestaan. Wij laten ons ook een beetje gijzelen door wat er nu in de media staat, terwijl wij het debat nog moeten voeren. Er komt een aantal voorstellen langs waarover ik graag wil nadenken, maar wij moeten het debat nog voeren over de toezichtrelatie en dergelijke, en over de dingen die goed en fout gaan in de sector. Daarover zou ik graag op een later moment het woord voeren op basis van de feiten die wij dan tot onze beschikking hebben. Het zal duidelijk zijn dat ook de VVD van mening is dat de corporaties terug moeten naar hun kerntaken en dat er niet gespeculeerd kan en mag

worden met risicovolle beleggingsproducten. Ik hoop dat wij het debat hierover zo snel mogelijk kunnen voeren. Omdat ik die discussie in de volle breedte wil voeren, laat ik het rapport even voor wat het is. Ik vraag aan de heer Lucassen of eventuele moties in het kader van dat debat kunnen worden besproken. Dit geldt bijvoorbeeld voor de verplichte visitatie. Ik kan die nog onvoldoende beoordelen. Ik baseer mijn oordeel liever op de feiten die wij dan hebben.

De heer **Lucassen** (PVV): Natuurlijk hebben wij te maken met een gevoelige zaak waarover wij nog uitgebreid zullen praten. Ik ben echter niet van plan om te wachten met een motie over good governance. In de rapporten over het afgelopen jaar, waarover wij nu al beschikken, staat dat er 1,5 mld. in de goot is gegooid door de corporaties door grondspeculaties, verkeerde beslissingen en het gedrag van de zonnekoninkjes bij al die corporaties. Ik ben dus niet van plan om die motie niet in te dienen. Sterker nog, ik verwacht ook van de VVD dat zij mij daarin steunt om een beter en sterker toezicht bij de corporaties te bewerkstelligen. Is de VVD dit van plan? Of vindt zij deze situatie wel goed?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Nee, ik deel de mening van de heer Lucassen mening van harte, maar ik wil dat debat in de volle breedte voeren, ook op basis van meerdere feiten die boven tafel zullen komen. De hele sector krijgt nu een slecht imago door een aantal incidenten, al kun je het eigenlijk niet zo noemen want er is natuurlijk ook wel iets aan de hand. Daarvan is echter in meer en mindere mate sprake. Grondspeculaties zijn er al jaren geweest opdat kon worden geanticipeerd op toekomstige woningbouw waardoor de prijs van de gronden enorm in waarde kon stijgen. Dat die prijs nu daalt, is niet altijd verwijtbaar. De waarheid ligt altijd een beetje in het midden, dus ik kan een heel eind met de heer Lucassen meedenken.

Ik kom nu op het tweede deel van mijn betoog, dat betrekking heeft op de staatssteun aan woningcorporaties – dat is ook de titel van dit algemeen overleg – hoewel ik liever spreek over het huisvesten van de middeninkomens. Dat is het onderliggende probleem. Op voorstel van een vorige minister van volkshuisvesting heeft Brussel de grens gelegd op € 34 000. Mensen met een lager inkomen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning onder staatssteun. De Europese Commissie wil hiermee een gelijk speelveld tot stand brengen tussen marktpartijen en woningcorporaties.

Het is jammer dat steeds wordt gezegd dat de mensen met een middeninkomen niet worden gehuisvest door de woningcorporaties, want dat kan namelijk wel. Zij moeten alleen wel een iets hogere rente betalen, omdat zij niet in dat «staatssteunverhaal» passen. Ik begrijp niet zo goed dat de financiering daarvan problemen zal opleveren. Toch hoor ik dat ook wel in de sector. Wat mij betreft moeten de corporaties terug naar hun kerntaak, laat ik dat vooropstellen. Ik hoor echter nog steeds dat zij de middeninkomens niet mogen huisvesten. Dat is niet correct. In de eerste plaats hebben zij een speelruimte van 10%. In de tweede plaats zijn er 2,4 miljoen sociale huurwoningen in Nederland terwijl de doelgroep uit 1,5 tot 1,8 miljoen huishoudens bestaat. Binnen de sector is dus ruimte om de middeninkomens te huisvesten. Wat ons betreft zou het recht op koop van een dergelijke woning in de eerste plaats moeten komen, maar de mensen moeten de keuze krijgen tussen huur en koop.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is een mooi betoog met interessante cijfers. Mevrouw De Boer zegt dat er 2,4 miljoen huurwoningen zijn en dat de doelgroep bestaat uit 1,5 tot 1,8 miljoen huishoudens. Als je uitgaat van 1,8 miljoen huishoudens, houd je dus 600 000 sociale huurwoningen over. Dat zou dan het overschot kunnen zijn. Dat ben ik met haar eens.

Waarom kiezen het kabinet en de VVD er dan voor om het driedubbele van dat aantal in de verkoop te zetten, namelijk 1,8 miljoen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat is een heel andere benadering. Bovendien moet dat voorstel nog tot ons komen. Het gaat erom dat mensen het recht krijgen om een woning te kopen, dat zij een keuze kunnen maken. Als zij willen huren, kan dat, maar als zij willen en ook kunnen kopen, kan dat ook. Ik ben het ermee eens dat dit niet die 75% kan zijn, want dan zou het aanbod van sociale huurwoningen nog veel groter zijn dan nu uit de cijfers blijkt. Dit zal dus niet het geval zijn. Het gaat erom dat mensen de keuze krijgen.

De heer **Verhoeven** (D66): Dus de VVD wil voorkomen dat 1,8 miljoen sociale huurwoningen op de koopmarkt terechtkomen, omdat dat een te groot aantal is?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het gaat erom dat de zittende huurder de keuze krijgt om die woning te kopen. Wij lopen daarmee wel vooruit op dat debat. Die woning wordt niet op de markt gegooid, zoals het wel wordt genoemd.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw De Boer heeft de neiging om bij ieder onderwerp te zeggen dat wij niet op de zaak vooruit moeten lopen. Dit kabinet is anderhalf jaar geleden aangetreden en wij hebben in die periode heel veel informatie gekregen. Dan is het ook wel netjes als je een inhoudelijke reactie geeft op een vraag over een cruciaal punt, namelijk of er 1,8 miljoen sociale huurwoningen op de markt moeten komen of bijvoorbeeld 600 000. Mevrouw De Boer kan toch een duidelijk antwoord geven op die vraag? Dat is toch niet vooruitlopen op de zaak?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik zal het nog een keer zeggen: dat zijn twee verschillende grootheden. Aan de ene kant bestaat de doelgroep uit 1,5 tot 1,8 miljoen huishoudens, aan de andere kant kan een kwart van de sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de middeninkomens via het recht op koop dan wel naar keuze het recht op huur. De VVD vindt dit belangrijk. Het gaat erom dat mensen de keuze hebben uit een bepaald percentage van het bestand. Dat percentage ligt nog niet vast, maar zij moeten wel een ruime keuze hebben.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ben in ieder geval blij dat de VVD ook niets ziet in een verkoopplicht van sociale huurwoningen. Ik wil echter een vraag stellen over een punt waarover mevrouw De Boer eerder sprak, namelijk dat corporaties voldoende ruimte zouden hebben om te verhuren aan mensen die net boven de inkomensgrens zitten. Waarop baseert zij zich? Aedes en allerlei corporaties geven namelijk duidelijk aan dat die ruimte er niet is. De maatregelen van de minister zijn vooral cosmetisch. Daarom hoor ik graag van mevrouw De Boer waarop zij de stelling baseert dat die 10% genoeg zou zijn om alle knelpunten op te vangen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voor dit laatste baseer ik mij op de brief van de minister van 31 januari. Daarin staat dat niet alle corporaties hiervoor beleid hebben gemaakt, maar het grootste deel inmiddels wel. Ik kan daar dus rustig naar verwijzen. Mevrouw Voortman spreekt over een plicht tot koop. Waar haalt zij dat vandaan?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik sprak over: verplicht tot verkopen. Het voornemen van het kabinet is dat 75% van de sociale huurwoningen wordt verkocht. Het is dus een verkoopplicht en dat is iets anders dan een recht om te kopen. Over die 10% lees ik in de brief van de minister dat zij voorstelt dat de toewijzing aan personen met een zware zorgindicatie niet

meetelt voor de 90% en dat bij een overschrijding van minder dan 5% in 2011 kan worden gemiddeld met de toewijzing in 2012. Dit zijn geen structurele maatregelen, want zij hebben betrekking op een overgangssperiode. Dit levert dus niet de structurele ruimte op die mevrouw De Boer veronderstelt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Daarover verschillen wij van mening. De woningmarkt is dynamisch. Het aantal sociale huurwoningen dat wij nodig hebben voor de doelgroep, zal ook steeds wisselen.

Ik ben van mening dat een deel van het sociale bestand van de woningcorporaties beschikbaar zou moeten en kunnen komen voor de middeninkomens. Dit is natuurlijk nu al voor een deel het geval door het zogenoemde scheefwonen.

De vraag is hoe je ervoor kunt zorgen dat die middeninkomens een woning kunnen krijgen. Het antwoord op die vraag is: door simpelweg te bouwen. Het gaat me te ver om nu al om een actieplan te vragen, want de commerciële marktpartijen zouden hierin een veel grotere rol kunnen spelen, zeker nu er een gelijk speelveld is gecreëerd voor marktpartijen en woningcorporaties om op gelijke voorwaarden te concurreren bij commerciële woningbouw. De heer Monasch denkt er volgens mij iets anders over. Ik verwacht dat er door die concurrentie scherpere prijzen komen. Ik vraag niet om een actieplan, want in een actieplan kun je niet leven, maar misschien is het wel een goede gedachte dat de minister in overleg treedt met IVBN. Die vereniging heeft aangegeven dit te zullen doen. De minister kan dan vragen hoe de vereniging denkt dit te gaan doen en of het Rijk dan wel andere overheden hierbij een faciliterende rol kunnen vervullen.

Tot slot zal ik nog een aantal vragen stellen. Hoe zit het met de herfinanciering van woningen van woningcorporaties? De sector zegt dat dit problemen oplevert en dat herfinanciering van het commerciële bezit niet mogelijk is, want dat valt niet onder het WSW. Ik vraag mij hardop af of dit waar is.

In het voorstel van de Europese Commissie is de definitie van corporaties geschrapt. Is het duidelijk wat dit betekent? Als je alleen spreekt over het bestand van sociale huurwoningen betekent dat ook dat particuliere verhuurders van sociale huurwoningen daartoe moeten worden gerekend. De minister verzoekt de Europese Commissie om het vereiste van bepaalde tijd te schrappen. Hoe groot is dan de slagingskans? Zal de Europese Commissie de niet-DEAB activiteiten toetsen? De minister wacht op antwoord. Is dat er inmiddels? We zullen nog moeten spreken over de toekomstige handhaving hiervan.

Corporaties mogen hun verkoopwinst uit DEAB-activiteiten voor niet-DEAB-activiteiten inzetten. Dat schijnt op dit moment niet mogelijk te zijn, maar na de wijziging van de Woningwet wel. Enerzijds zou je kunnen zeggen dat dit goed is, want dan kunnen zij ook bouwen voor de middeninkomens, anderzijds zou je kunnen redeneren dat het curieus is dat geld uit de sociale huursector wordt ingezet voor commerciële activiteiten. Ik schets dan maar even mijn eigen dilemma. Wil de minister daarop reageren?

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Dit debat krijgt door de actualiteit een andere kleur dan ik van plan was eraan te geven. Met welke ogen moet ik het Sectorbeeld realisatie woningcorporaties verslagjaar 2010 nu eigenlijk lezen? Moet ik het met vertrouwen of met achterdocht lezen? Ik probeer dat soort rapportages met vertrouwen te lezen, maar dat vertrouwen is deze week behoorlijk beschaamd door de publicaties in de kranten.

Over het toezicht op woningcorporaties is veel te zeggen, maar de mooiste reactie kregen wij deze week uit verschillende invalshoeken: jullie gaan toch niet op basis van dit incident stappen zetten? De heer

Verhoeven zei het al: dit incident; laten wij eens kijken welke incidenten er de afgelopen jaren zijn geweest. Ik begrijp niet dat de sector zich nu verschuilt en zegt: jullie gaan toch niet op basis van dit incident wat doen? Als ik kijk naar alle incidenten, dan zullen wij op basis van hetgeen de minister ons binnenkort zal rapporteren over de actualiteit, moeten analyseren wat er fout is gegaan. Op basis van die analyse kunnen wij bekijken welke maatregelen er moeten worden genomen. De fouten kunnen liggen in de mens of in het systeem en zij kunnen op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. Daar moeten we de oplossing vinden en dan moeten we kijken wat we gaan doen. Ik weet niet of visitatie helpt bij dit soort incidenten. Dat is nog maar de vraag, want dan moet je precies achterhalen waarvoor visitatie is bestemd. Ik zal de motie van de heer Lucassen niet steunen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb een vraag over de eerste zin van de heer Van Bochove over het sectorbeeld. Hij zegt dat dit beeld door de gebeurtenissen van de afgelopen weken in een ander daglicht is komen te staan. Hij vraagt zich af of hij het nu met vrouwen moet lezen of juist niet. In hoeverre sluiten naar zijn mening het sectorbeeld en de inhoud ervan niet goed aan bij de actualiteit van de laatste week?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat kan ik niet beoordelen.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Van Bochove kan dat niet beoordelen, maar hij roept wel de vraag op. De minister kan het dus wel beoordelen en het Tweede Kamerlid Van Bochove niet?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik weet niet of de minister dat wel kan beoordelen. Wij zullen op enig moment een interessant debat voeren over actuele ontwikkelingen en dan zal blijken hoe kan worden verklaard dat in het sectorbeeld over 2010 een situatie is geschetst die volgens de media eind 2011, begin 2012 anders was. Dit hoeft niet te betekenen dat de conclusie op 31 december 2010 verkeerd was. Dit zal allemaal nog moeten blijken. Dus ik kan het antwoord niet geven.

De heer **Verhoeven** (D66): Kan de heer Van Bochove dan wel iets zeggen over de waarde van dit soort sectorbeelden die anderhalf jaar na dato komen, en dat terwijl dit soort zaken gebeuren?

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee, dat kan ik niet. Ik kan de waarde beoordelen op basis van de discussie die we nog moeten voeren en de analyse: wanneer is het fout gegaan, hoe is het fout gegaan, wat zijn de oorzaken van het feit dat op 31-12-2010 een bepaalde conclusie wordt getrokken die op 2 februari 2012 misschien weer een andere kan zijn? Die analyse is nodig om te weten of er incidenteel of structureel iets fout zit en of dat betekent dat er in de rapportages iets moet veranderen. Die vragen kan ik pas beantwoorden nadat we daarover discussie hebben gevoerd en informatie daarover hebben ontvangen.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat moet dan snel gebeuren.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ben het volstrekt met u eens dat daarbij snelheid nodig is.

Ik was gebleven bij de vraag of ik de motie van de heer Lucassen over de visitatie zou steunen. Nee, dat doe ik niet en daar heb ik een heel goede reden voor. Ik ga ervan uit dat wij binnenkort de Woningwet gaan behandelen. In mijn inbreng in het verslag nodigde ik de minister al uit om in de Woningwet alsnog een artikel op te nemen om die visitatie te verplichten, en wel voor alle corporaties, dus niet alleen die van Aedes. Wij moeten dit dus in de Woningwet regelen; dat gaat sneller dan de

uitvoering van een motie waardoor we weer een aparte regeling zullen moeten maken. Ik nodig de heer Lucassen uit om een amendement ter zake in te dienen, als de minister dit niet meeneemt in een nota van wijziging.

Ik moet constateren dat in het sectorbeeld een groot aantal verliezen voor corporaties zijn opgenomen. De collega's zijn hierop maar gedeeltelijk ingegaan, dus wij dreigen hieraan voorbij te gaan. Sommige zijn lastig, bijvoorbeeld met betrekking tot grondposities: is er onevenwichtig en onverantwoord grond ingekocht? We hebben de activiteiten in verbandingen: worden bij de verbindingen wel zorgvuldige afwegingen gemaakt? Het gaat bij die verliezen om grote bedragen. Deze vragen moeten gesteld worden. Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister hierop. Eén pluspunt uit het sectorbeeld wil ik wel noemen, in de hoop dat het klopt: er zijn lagere bedrijfslasten tot stand gekomen. Na mijn jarenlange klaagzang met collega Depla en anderen over die almaar stijgende bedrijfslasten, is het aardig om te kunnen constateren dat op dat punt hopelijk een nieuwe trend is ingezet.

Over de staatssteunregeling heb ik op 28 oktober 2010 de motie-Van Bochove (29453, nr. 174) ingediend, die dezelfde avond ook is aangenomen. Daarin staat: «overwegende, dat elke beschikking inzake staatssteun moet aansluiten bij specifieke (bijvoorbeeld regionale) in plaats van veronderstelde generieke woningmarktomstandigheden; verzoekt de regering om op korte termijn overleg te voeren met de Kamer over voorstellen tot aanpassing van de Europese beschikking». Laat ik het voorstel van de heer Monasch vanuit dat perspectief nou interessant vinden, en ook passend bij de woorden van mijn fractievoorzitter in de algemene politieke beschouwingen van september jongstleden. Voor vandaag had ikzelf ook een voorstel bedacht om dit probleem te tackelen, maar dat idee kan ik altijd nog presenteren. Ik vraag de minister indringend om het idee van de heer Monasch, dat bij mijn motie aansluit en ruimte creëert om in Brussel over een nieuwe beschikking te praten die veel ruimer is en breder gaat dan het louter optrekken van een grens, te onderzoeken en te bekijken of het een kans kan worden gegeven.

Verschillende collega's zijn namelijk heel optimistisch: even naar Brussel reizen en de grens aanpassen. Op basis van de stukken lijkt mij dit echter een heel lange weg worden. Ten eerste zegt de advocaat van brancheorganisatie Aedes dat er een grote kans is en dat de minister dit dus zeker moet doen. Noch deze minister, noch haar voorganger heeft dat ontkend. Interessant in het advies van de advocaat is dat hij een aantal belemmerende factoren noemt, waarmee de minister wel rekening moet houden. Dat heb ik in het persbericht van Aedes niet zien staan. Ten tweede heeft de Europese Commissie in haar beschikking van deze maand de zaak niet aangepast in de richting die wij wensen. Ten derde doet het Europees Parlement wel prachtige uitspraken, maar het stelt ook dat er grenzen moeten worden gesteld. Met andere woorden, zo veel ruimte is er niet. Ten slotte schreef de hoogste ambtenaar van de Europese Commissaris dat men, hangende rechtszaken, met grote omzichtigheid besluiten zal nemen. Dat betekent dat je creatief moet zijn om tot een oplossing te komen. Ik heb hiervoor zelf een voorstel liggen, maar laat ik omwille van de charme van de eenvoud en het feit dat het voorstel van de heer Monasch aansluit op het mijne, de minister vragen om wat creativiteit tentoon te spreiden en dat voorstel te onderzoeken.

De heer **Verhoeven** (D66):

Mag ik concluderen dat de heer Van Bochove niet zozeer spreekt van een draai van de PvdA op dit punt, maar van een constructieve bijdrage?

De heer **Van Bochove** (CDA): «Draai» zou ik niet in de mond willen nemen. Met het voorstel worden twee zeer belangrijke dingen gedaan. De druk wordt expliciet op de partijen gelegd die zouden moeten presteren,

die ook feitelijk het proces in Brussel zijn gestart met hun klacht bij de Europese Commissie. Sinds die tijd hebben ze – zeg ik met alle vriendelijkheid en in alle oprechtheid – niet gepresteerd. Het voorstel daagt hen uit om stappen te zetten. Als ze dat niet doen, dan zijn de corporaties gehouden om te zorgen voor mensen die zelf geen eigen woning kunnen krijgen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben ook niet zo van het woord «draai», maar ik ben blij dat de PvdA opschuift in de richting van de motie van het CDA. D66 heeft altijd gezegd dat dit inhoudelijk een bewandelbare weg is. Ik ben blij dat de heer Van Bochove dat zo taxeert. Dat hij het woord «draai» niet gebruikt, is aan hem.

De heer **Van Bochove** (CDA): Volgens mij heeft de PvdA-fractie deze motie ook gesteund. Het gaat dus niet alleen om opschuiven, maar het is een nadere inkleuring van een mooi voorstel. En misschien is het wel wat scherper dan het voorstel dat ik had liggen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik moet de motie een paar keer lezen om haar te begrijpen. De beschikking moet aansluiting zoeken bij regionale omstandigheden? Volgens mij bedoelt u hiermee te zeggen dat we aan regionale verschillen tegemoet moeten komen. Volgens de beschikking van de Europese Commissie kan 10% aan hogere inkomens worden verhuurd. De vorige minister heeft hiervan al gezegd – en ik denk dat deze minister dit beleid zal voortzetten – dat hierin regionaal kan worden gedifferentieerd. Dit is dus al mogelijk. Bedoelt u misschien nog andere dingen, die ik op dit moment nog niet kan bedenken?

De heer **Van Bochove** (CDA): Van regionale differentiatie merk ik helemaal niets. De problematiek is echter wel groot; daar kun je met allerlei nuances naar willen kijken, maar in bepaalde delen van het land is die problematiek groot. Het sluit prima aan bij mijn motie, waarin ik vroeg om een overleg met de Kamer over een voorstel tot aanpassing van die Europese beschikking. Dat duidt er weer op dat je moet kijken naar die regionale omstandigheden. Ik heb het voorstel van de heer Monasch zo begrepen, maar de minister zal hier nog naar kijken en dit verder uitwerken. Ik ben graag bereid om mee te doen met het overleg hierover, want ik heb hier ook nog wel ideeën voor. Laten we dit dus even slim uitwerken. Ik neem aan dat u die motie overigens al op 28 oktober 2010 uitvoerig had bestudeerd.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het wordt mij nog te weinig concreet. Ik kan mij er alles bij voorstellen dat je goed kijkt naar de regio's, omdat daar andere problemen leven. Die regio's zijn daar zelf overigens al druk mee bezig. Dat werd miskend in een onlangs door CDA en PvdA ingediende motie over woningcorporaties die zich niet zouden moeten terugtrekken uit de krimp dorpen, maar ik kan u verzekeren dat men in de regio's keihard daarmee bezig is. Het blijft mij allemaal nog een beetje vaag, ik wacht de volgende voorstellen maar af. Ik ben namelijk van mening dat je met die 10% landelijk zou moeten kunnen differentiëren.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het is helemaal niet vaag. Je moet per regio bekijken waar de problemen liggen en hoe je ze oplost. Als ik de heer Monasch goed heb begrepen, is het volstrekt helder. Of de markt neemt zijn verantwoordelijkheid; prima, dan gaat het goed. Of de markt neemt zijn verantwoordelijkheid niet, en dan is er een taak voor de corporaties. De corporaties moeten daar wel de nodige ruimte voor krijgen en met die 10% krijgen ze die ruimte niet.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil de heer Van Bochove toch een vraag stellen. Op dit moment is de beschikking met de vereiste, althans in Brussel overeengekomen en dus geldende, inkomensnorm nog twee jaar geldig. Het klopt toch dat Brussel op dit moment geen inkomensgrens heeft? En als Nederland zou kunnen aantonen dat die grens op dit moment problemen oplevert vanwege een nieuwe situatie, kan het die toch gewijzigd krijgen, zonder dat heel formele traject te hoeven doorlopen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Zoals net gezegd, op dat punt deel ik het optimisme van mijn collega's niet. Ik verwijs hiervoor gewoon naar de documenten. Iedereen kan die natuurlijk op zijn manier interpreteren. U kent die documenten en zegt: het is geen enkel probleem, een retourtje Brussel en in een uurtje heb je het opgelost. Ik geloof daar helemaal niks van. Door sommigen wordt dit bestreden, maar minister Donner heeft in het Kamerdebat in december nog gezegd dat hij de Commissaris had gebeld met de vraag of dat probleem zou worden opgelost. Nou, dat probleem werd dus niet opgelost, we moesten maar komen met de vraag om een nieuwe beschikking. In dat geval moeten we de hele riedel opnieuw aantonen, gaan we wéér kijken naar oplossingen op detail-niveau. Het moet nog blijken, maar volgens mijn interpretatie geeft het voorstel van de heer Monasch hiervoor veel meer ruimte, dus meer kansen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het gaat om twee dingen. Er is nu sprake van de hoogste nood. De huidige beschikking is de komende twee jaar nog geldig. U hebt het over de langere termijn in het licht van het nieuwe besluit. Erkent u dan op zijn minst dat op dit moment een nieuw besluit heel veel tijd kost en dat dit daarmee dus ook niet zomaar is opgelost? Ik zeg niet dat een gang naar Brussel het probleem direct zou oplossen, ook al zou ik dat wensen. U negeert de geldende uitspraak en de mogelijkheid om het informeel op te starten, zonder direct een procedure te starten, dus zonder dat dit weer consequenties heeft voor de huidige beschikking. Als u zo redelijk wilt zijn, moet u dat onderzoek naar die mogelijkheid om mensen te helpen toch ook niet uitsluiten?

De heer **Van Bochove** (CDA): De vorige minister heeft die informele mogelijkheid in december al uitgeprobeerd. Hij heeft dat in een Kamerdebat tegen ons gezegd. Hij heeft de Commissaris gebeld om te vragen wat de ruimte was. Als gevolg daarvan kwam er een serie brieven. Ik zou zeggen, lees de Handelingen er nog eens op na. We zouden namelijk tot hetzelfde resultaat komen: we kunnen een nieuw verzoek doen om een nieuwe beschikking, dat moeten wij zorgvuldig onderbouwen, daarvoor moeten we een heleboel dingen uitsluiten en insluiten enzovoort. Dit zou een lang traject betekenen. Daarom heeft het traject dat de heer Monasch voorstelt, waarschijnlijk meer effect; het is breder en in tijd zal dit niet langer duren.

De **voorzitter**: Was u aan het eind van uw betoog, mijnheer Van Bochove? U had namelijk nog een minuutje. Ik zeg niet dat u dat moet gebruiken, maar het kan.

De heer **Van Bochove** (CDA): Over de Woningstichting Geertruidenberg (WSG) wil ik nog het volgende vragen. Daar is ook het nodige aan de hand. In de brief staat dat men ervan uitgaat dat er geen saneringssteun nodig is. Waarop is dat gebaseerd, is dat wel realistisch in deze marktomstandigheden? Zal ook hierbij sprake zijn van de SGBB-aanpak en dergelijke juridische stappen?

Over Beter Wonen nog het volgende. Het is grappig dat ik over de benadering en wat daar precies aan de hand is, twee brieven heb

gekrege met een volstrekt tegenstrijdige inhoud. Ik vraag de minister om kort in te gaan op de actualiteit. Ziet zij voor zichzelf nog een rol om die grote tegenstellingen op de een of andere manier te overbruggen?

De **voorzitter**: Hiermee zijn we gekomen aan het eind van de eerste termijn van de Kamer. De minister heeft een tiental minuten nodig om haar antwoorden voor te bereiden. Ik schors de vergadering tot 16.45 uur.

De **voorzitter**: Wij gaan weer verder. De minister zal in drie blokjes antwoorden: een blokje staatssteun, een blokje toezicht en (top)inkomens en een blokje individuele corporaties. Ik stel de leden voor om zich tot één interruptie en vervolgvraag te beperken. Een eventuele verdere vraag kan in de tweede termijn worden gesteld. Zo zijn wij op tijd klaar met dit overleg.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik heb een vervolgspraak. Bent u voornemens om dit overleg om 18.00 uur te beëindigen?

De **voorzitter**: Ja, vandaar mijn voorstel. Ik wil dit overleg vandaag afronden. Laten wij het zo doen en niet al te lang discussiëren over de vergaderorde, dan gaat dat lukken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik begrijp uw streven, maar één interruptie vind ik wel erg mager voor drie blokken.

De voorzitter:

U hebt één interruptie en een vervolgvraag. Andere zaken kunt u gewoon meenemen in uw tweede termijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voor die drie blokjes hebben wij dus één interruptie. Kunnen we er niet twee van maken?

De voorzitter:

Dat kan, maar dan heeft u maar één minuut voor uw tweede termijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Kunnen wij er dan niet voor kiezen om de tweede termijn op een ander moment te houden?

De **voorzitter**: Dat was niet mijn voorstel. Ik hoor graag van de andere Kamerleden of zij dit overleg vandaag willen afronden of het willen knippen. Als dat laatste het geval is, mag iedereen in elk blok vrij vragen.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Zolang wij maar een redelijke tweede termijn hebben, kan ik met uw voorstel leven.

De **voorzitter**: Iedereen komt vast aan zijn trekken. Aldus besloten dat wij het volgens mijn voorstel gaan doen. Het woord is aan de minister.

Minister **Spies**: Voorzitter. Ik dank de Kamer voor haar vragen en opmerkingen. Ik zal proberen om staccato te formuleren. Ik wil beginnen met een observatie die ik absoluut deel met de heer Monasch, namelijk dat wij sinds 2009 in een redelijke hakken-in-het-zandsituatie zijn terechtgekomen. Laat ik maar gelijk aan verwachtingenmanagement doen. Ik ben de vierde minister op rij die met staatssteunproblematiek wordt geconfronteerd. Ik acht mijn drie voorgangers zeer hoog en zij hebben de vragen rond de staatssteun niet kunnen oplossen. Ik veronderstel dat ik dat ook niet zomaar met een toverstafje zal kunnen doen. Dit laat onverlet dat nieuwe rondes nieuwe kansen bieden. Ik ben absoluut bereid om te bekijken waar ik eventuele plooiën en rafels zou kunnen

vinden. We moeten echter wel uitgaan van de feiten, ik zal zo direct spreken over de rol die andere partijen naar mijn stellige overtuiging zouden moeten spelen. De feiten zijn als volgt. Sinds 2009 worden wij geconfronteerd met een fors vraagstuk rond de staatssteun voor woningcorporaties. Het nieuwe pakket dat de Europese Commissie op 20 december vaststelde, bevestigt in feite onze situatie sinds 2009. In de nieuwe regels zijn achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen op exact dezelfde wijze benoemd als in 2009. Tegen deze achtergrond moeten wij heel voorzichtig zijn met een nieuw verzoek of een nieuwe melding aan het adres van Brussel. Wij moeten ons realiseren dat wij daarmee namelijk ook achteruit kunnen boeren, dus slechter kunnen uitkomen. Nu is er de grens van 90–10% voor maatwerk. Die komt opnieuw ter discussie. Een aanmelding van een wijziging betekent opnieuw een toetsing aan de diensten van algemeen economisch belang, die tot een andere waardering kan leiden dan nu het geval is. Een aanmelding kan leiden tot een nieuwe formele onderzoeksprocedure. Een aanmelding heeft ook geen opschortende werking. Dat zijn zomaar een aantal risico's die we moeten incalculeren voordat we al dan niet een nieuwe gang naar Brussel maken. Ik stel daarom voor om een verkenning te gaan doen; die doe ik met alle plezier. Maakt u zich hierbij overigens geen zorgen over de reiskosten van deze minister: daarvoor hebben we eigen regels, er hoeven echt geen treinkaartjes verstrekt te worden door Kamer of Woonbond, deze minister gaat dus gewoon over haar eigen reiskosten. De verkenning is als een soort tweetrapsraket. Wij bekijken waar in Brussel nog plooiën zitten. Ik teken hierbij wel aan dat ik niet die kant opga, met wat voor nieuw besluit ook, maar daar wel het gesprek wil aangaan, om te kijken of er mogelijkheden zijn.

Mevrouw Karabulut stelt de mogelijkheden veel te optimistisch voor. Er is namelijk nog nooit een uitnodiging van het Europees Parlement ontvangen, door welke van mijn voorgangers ook. Er is nog nooit een optimistische variant naar Nederland gekomen. Mevrouw Karabulut schetste dat er legio mogelijkheden zijn, maar dat vind ik een te optimistische voorstelling van zaken. Dit is echt iets wat we met fluwelen handschoentjes moeten aanpakken. We zullen eerst eens moeten gaan kijken naar de mogelijkheden. Het lijkt mij heel nuttig om bij die verkenning de suggesties te betrekken van de heer Monasch, gesteund door de heer Van Bochove – of omgekeerd – uit de motie van 2010, die beiden steunden. Ik vind het absoluut de moeite waard om te bekijken of wij op regionaal niveau maatwerkoplossingen kunnen organiseren. Dit zou wellicht een onderdeel van de verkenning in Brussel kunnen zijn. De heer Monasch presenteerde vandaag zijn voorstel, dus dat vraagt echt nog wel de nodige nadere bestudering.

Overigens zijn dit soort mogelijkheden er volgens mij op lokaal niveau al. Recent heb ik hierover met de gemeente Den Bosch een uitgebreide correspondentie gevoerd. Deze gemeente wilde, op basis van de Woonvisie, met alle corporaties kijken naar de mogelijkheden van uitwisseling van groepen die de ene gemeente moeilijk kan huisvesten en waarvoor de andere gemeente eventueel wel ruimte heeft. Op die manier kan praktisch naar de mogelijkheden worden gekeken, ook van een eventuele verrekening over en weer. In de huidige regeling die wij van de Europese Commissie hebben ontvangen, zit namelijk wel de mogelijkheid om op macroniveau te verrekenen. Wij moeten er dus voorzichtig mee zijn, want een nieuwe aanmelding of een nieuw verzoek zou dat soort flexibiliteit uit onze handen kunnen slaan; we zouden daarmee namelijk kunnen terugvallen naar uitsluitend toetsing op individueel corporatieniveau. Verworvenheden als deze wil ik niet prijsgeven. Ik wil dus bekijken of we een lijstje van plussen en minnen kunnen maken. Daarbij hoort die verkenning in Brussel, die nadere verkenning van het voorstel van de heer Monasch en de suggesties van de heer Van Bochove, mevrouw Karabulut en alle anderen. Wij hebben daar wel twee à drie maanden voor nodig. Op

basis daarvan zouden we wellicht een conclusie kunnen trekken: vinden we de winst-en-verliesrekening wel zodanig aantrekkelijk dat we ook formele stappen in Brussel gaan zetten? Nu vind ik dit echt te risicovol, omdat we daarmee veel zouden kunnen prijsgeven. Vanwege de ermee gemoeide termijnen en vanwege de onzekerheid in het traject stel ik de Kamer voor om hiermee op die manier aan de slag te gaan. Bij dit alles komt mijn constatering dat in gemeenteland, bij belangenorganisaties, bij corporaties de hakken ook nog te veel in het zand staan. Ik wil er geen misverstand over laten bestaan dat ik het behoorlijk onbestaanbaar vind dat sinds 2009 – laat ik het maar hard zeggen – bijna wordt ontkend dat zich naar aanleiding van de aanwijzing uit Brussel een situatie van staatssteun voordoet. Wij kunnen daar blij mee zijn, wij kunnen daar niet blij mee zijn, maar zeggen dat er niks aan de hand is, dat de minister even naar Brussel moet gaan, daar de inkomensgrens moet oprekken en dat daarmee het probleem is opgelost, is een miskenning van de feiten. Dat is echt te gemakkelijk en legt het probleem te eenzijdig op het bord van deze minister. Op uitdrukkelijke uitnodiging van de Kamer heb ik alle corporaties aangeschreven, heb ik hun gevraagd om voorbeelden van schrijnende gevallen, om mij te laten zien waar de problemen zitten. De Woonbond heeft aan mijn oproep gehoorgegeven, ik heb vandaag een groot aantal handtekeningen van mensen in schrijnende situaties in ontvangst genomen en ik ga deze serieus bekijken. Verder heb ik buitengewoon weinig reacties op mijn verzoek gekregen. Ik krijg wel reacties zoals de door de corporatie doorgestuurde e-mail van iemand met een inkomen van € 48 000 die zegt geen woning bij de corporatie te kunnen krijgen. Welnu, met alle respect voor Arnhem, maar een heel simpele verkenning op Funda laat zien dat daar op dit moment zo'n 730 woningen onder € 150 000 te koop staan. Niemand maakt mij dus wijs dat alleen een actie van deze minister in Brussel het probleem voor de schrijnende gevallen van middeninkomens oplost; daarvoor moeten we allemaal aan de bak. Corporaties moeten daarvoor meer dan nu gebruikmaken van de bestaande flexibiliteit, zodat marktpartijen een oplossing kunnen helpen bieden. Zoals de gemeente Den Bosch nu doet, moeten we in gezamenlijkheid bekijken of en hoe we met overheveling aan de slag kunnen gaan. We zullen echt een tweesporenbeleid moeten voeren, want zelfs als we van Brussel meer ruimte met de inkomensgrenzen krijgen, zal dat altijd pas op termijn gaan gelden. Ik vind dat we nu moeten bekijken hoe wij voor specifieke groepen nog meer oplossingen kunnen bedenken dan nu. Dat is een verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen, die kan niet gemakkelijk en eenzijdig naar Den Haag worden geschoven. Ik nodig alle betrokkenen dus uit om niet op de handen te gaan zitten en hiermee aan de slag te blijven. In dat geval ben ik bereid tot die verkenning, waarbij ik graag gebruikmaak van de suggesties die de Kamer vanmiddag heeft gedaan. Tot zover het blokje staatssteun.

De voorzitter: Ik zie dat geen enkel Kamerlid zijn vraag nu wil inzetten, dus we kunnen door naar het volgende blokje.

Minister Spies: Ik begin met de vraag van de heer Verhoeven: zijn corporaties publieke of private organisaties? Het lijkt mij van belang om hiernaar te kijken vanuit een algemene invalshoek. Corporaties zijn private stichtingen of verenigingen, werken met maatschappelijk bestemd vermogen aan een publieke taak en vallen onder publiek toezicht. Zo ingewikkeld hebben we het gemaakt. Dit is een heel precieze formulering, waar wel de formulering die op dit moment geldt. Mede naar aanleiding van tal van – laat ik ze zo maar noemen – «ervaringen» zijn wij bezig om het toezicht te verbeteren. Ik denk dat die noodzaak bestaat. Een groot aantal voorstellen daarvoor staan in het voorstel tot wijziging van de Woningwet, die op dit moment bij de Kamer ligt. De Kamer heeft inmiddels haar schriftelijke inbreng geleverd, ik hoop uiterlijk begin maart

de antwoorden daarop naar de Kamer te kunnen zenden. In afwachting van de wijziging van de Woningwet en de voorstellen die daarin staan of daarin door de inbreng of verdere behandeling van de Kamer wellicht nog zullen komen, hebben wij met het Centraal Fonds afgesproken dat het meer op liquiditeitsproblemen zal gaan letten, zijn de WSW-normen aangescherpt, en is speculeren niet meer toegestaan. In een groot aantal gevallen wordt gebruikgemaakt van de toezichtinstrumenten die nu ook al in de wet zijn opgenomen. Onder mijn voorgangers was vaak sprake van een interne of externe toezichthouder. Wij hebben de nodige aanwijzingen gegeven, via de rechter kunnen bewindvoerders worden aangesteld. In het voorstel tot wijziging van de Woningwet zijn volgens mij aan het bestaande mogelijkhedenpakket nog de nodige mogelijkheden toegevoegd.

Met betrekking tot de topinkomens geldt natuurlijk in de eerste plaats dat het wetsvoorstel normering topinkomens nog moet worden aanvaard door de Eerste Kamer. Ik voorspel u dat dit een nogal ingewikkelde en langdurige kwestie kan worden. Die wet normering topinkomens zou de mogelijkheid bieden om een regeling per sector te maken. Het gaat hierbij om de AMvB waarom de Kamer heeft gevraagd. Vanzelfsprekend zal hij bij de Kamer worden voorgehangen. Hij kan echter niet eerder van kracht worden dan de inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Er staan beloningsmaxima in en een maximum voor een eventuele ontslagregeling. Bonussen behoren tot het inkomen, dus tot die definitie, dus ook daarvoor staat er een regeling in. Maar nogmaals, tot de inwerkingtreding van het wetsvoorstel hebben we het te doen via zelfregulering, dus de code van de branche. Wij hebben allen kunnen constateren dat deze helaas nog niet genoeg is. Volgens mij vroeg mevrouw Karabulut hierom, maar de Kamer heeft in december vorig jaar een precies overzicht ontvangen van de inkomens die boven de grens van de wet normering topinkomens zitten. Over dat overzicht beschikt de Kamer inmiddels, het is bij haar dus bekend.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik had nog een heel belangrijke vraag, waarop ik het antwoord heb gemist. Mijn vraag ging over de toezichthouder: die constateert dat corporaties vanwege derivaten in liquiditeitsproblemen kunnen komen, maar geeft Vestia in het rapport van 1 december een triple-A-rating en stelt dat zijn activiteiten passen bij de financiële mogelijkheden. Wat zegt zo'n rapport ons dan? Graag een reactie van de minister daarop.

Minister **Spies**: Ik vind het jammer dat het rapport nu pas is verschenen, omdat het de situatie van eind 2010 schetst. Op dit moment onthoud ik mij van ieder oordeel over Vestia. Na de ervaringen van de afgelopen weken is de neiging groot om het rapport met andere ogen te lezen, maar het lijkt mij verstandig om niet alleen met de kennis van nu een kwalificatie van het rapport te geven. Wij zullen nog volop discussiëren over de manier waarop wij het toezicht op dit moment hebben georganiseerd, wat de rollen van de verschillende organisaties daarin – WSW, College Financieel Toezicht – zijn, de manier waarop corporaties en hun financiële management zijn georganiseerd. Ik ga nu geen zwaarwegende oordelen uitspreken; niet op basis van dit rapport, niet op basis van de gebeurtenissen van de afgelopen weken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Vanwege de ontstane situatie bij Vestia begrijp ik volledig dat wij daarover en over de toekomst nog uitvoerig zullen komen te spreken en ik geloof de minister dat zij het, samen met ons, tot op de bodem zal uitzoeken, maar mijn vraag was anders. Die ging niet alleen over Vestia, maar over de bredere toezichtwereld. De toezichthouder schrijft in het rapport dat corporaties – het zijn er dus meer! – door hun derivatenpositie in acute liquiditeitsproblemen kunnen komen. Maar

na een blik op de ratings en een conclusie als «prima financiële mogelijkheden voor de komende jaren» vraag ik de minister: wat gaat u doen om te voorkomen dat er nieuwe problemen ontstaan vanwege de derivatenposities? Dit rapport zegt mij in ieder geval dat wij daar niet blind op moeten varen.

Minister **Spies**: De zinsnede in het rapport die mevrouw Karabulut aanhaalt, is een feitelijk volkomen correcte constatering, gedaan op basis van de situatie van eind 2010. Derivaten vormen een veelgebruikt instrument in tal van sectoren, waaronder de corporatiesector. Heel veel corporaties hebben daardoor jarenlang op een buitengewoon aantrekkelijke manier geld kunnen lenen, hebben lagere rentes betaald dan anders het geval zou zijn geweest, en hebben daardoor dus ook investeringen in de sociale huursector kunnen doen die anders in een minder grote omvang mogelijk zouden zijn geweest. Ook dat is een feitelijke constatering. Vele jaren zeiden we allemaal dat het toch wel erg plezierig was dat dit kon. Op dit moment zou ik niet de conclusie voor mijn rekening willen nemen dat we nu, op basis van de ervaringen van de afgelopen weken, zomaar een streep door de mogelijkheid van derivaten moeten zetten. Zoiets vergt een zorgvuldige afweging. Ik zeg niet dat mevrouw Karabulut dit zegt, maar zij suggereert wel bepaalde dingen en probeert mij uitspraken te ontlokken die ik op dit moment niet zal doen. Ook ik constateer dat vele corporaties in Nederland op dit moment heel precies moeten bezien hoe hun financiële solvabiliteit en liquiditeit zo goed mogelijk kunnen worden geborgd. Ik vind het echt primair een taak voor de corporaties zelf en hun raden van commissarissen om te kijken naar hun portefeuilles en te overwegen of er aanleiding is voor ingrijpen. Het WSW en het Centraal Fonds zitten daarbovenop. Het oordeel over 2010 mag men niet verwarren met het oordeel over 2011 of komende jaren.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik had in mijn eerste termijn een vraag gesteld over de visitatie. Er is een visitatie-instrument ingesteld, mede door het departement. Dat is een belangrijk instrument in het externe toezicht. Maar al een paar weken geleden bleek dat bij de corporaties die zich aan dat toezicht, de visitaties, hebben onttrokken, die daaraan weigerden mee te werken, heel veel corporaties zitten waarbij het elke keer fout ging. Is de minister met ons van mening dat het heel belangrijk is en dat het verplicht zou moeten worden dat corporaties meewerken aan die visitatie? En, zo ja, hoe gaat zij dat verplicht stellen?

Minister **Spies**: Dat debat gaan wij nog in extenso voeren bij de wijziging van de Woningwet. Ik was en ben zeer voor zelfregulering in de sector. Ik vind het dan ook heel goed dat Aedes een vorm van visitatie heeft. Je kunt altijd vragen stellen over de maatvoering. Corporaties die niet aan zo'n visitatie meedoen, doen in de eerste plaats zichzelf tekort. Je kunt er immers altijd profijt van hebben als anderen je een spiegel voorhouden. Tegelijkertijd moeten wij van een visitatie ook niet te veel verwachten. Zij kan nooit in de plaats komen van het officiële toezicht, want één keer in de vier jaar een visitatie, achteraf, op een vrij informele manier – zo is die op dit moment vormgegeven – is ten hoogste een aanvullend instrument. De sector zou daar vooral zelf zijn voordeel mee moeten doen.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik vind het jammer dat de minister ondanks al de problemen en alles waar wij mee te maken hebben en krijgen, toch nog een lans breekt voor zelfregulering. Het zou hartstikke mooi zijn als die werkt, maar wij hebben gezien dat zij niet werkt. De minister zegt dat visitatie geen vervanging is van het toezicht, dat wij ook moeten verbeteren. Dat ben ik met haar eens. Maar zou visitatie in verscherpte vorm daar toch geen goed middel voor zijn? Zouden niet alle corporaties daaraan moeten doen?

Minister **Spies**: De vraag is of wij visitatie nog nodig hebben, naast de instrumenten die wij nu hebben, naast de aanscherping van het toezicht, dat heel nadrukkelijk een element is in de voorstellen om tot wijziging van de Woningwet te komen. In de nieuwe Woningwet zit immers terecht een aantal aanscherpingen van het toezicht, gericht op individuele corporaties. Dat gaat om publiek toezicht. Dat komt niet in de plaats van zelfregulering maar daarnaast. Ik wil de heer Lucassen graag uitnodigen om zo snel mogelijk na ontvangst van de antwoorden het debat te voeren over het totale pakket aan toezichtsmaatregelen, bestaande en nieuwe, misschien nog aan te vullen met suggesties die hij al dan niet al in zijn schriftelijke inbreng heeft gedaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik begrijp wat de minister zegt en bedoelt, maar als de Tweede Kamer niet met de kennis van nu mag kijken naar een rapport met een beeld van eind 2010, dan vraagt zij eigenlijk iets onmogelijks. Dat is bijna symbolisch voor het probleem waar wij sinds afgelopen week in zitten. Er is immers blijkbaar sprake van een incubatietijd van een jaar tussen besmetting en diagnose. In een tijd waarin ongeveer dagkoersen spelen – de ene dag lees ik in het FD dat een bepaalde woningcorporatie in grote problemen zit en de volgende dag dat die alweer gered is – is het heel raar dat wij moeten vertrouwen op een sectorbeeld van eind 2010. Hoe gaan we een en ander verbeteren zodat de Tweede Kamer snelle, kant-en-klare informatie krijgt om haar controletaak nog uit te kunnen voeren?

Minister **Spies**: Naast het sectorbeeld staat nog een aantal andere elementen op de agenda van vandaag die laten zien dat de Kamer politieke controle kan uitvoeren bij individuele corporaties als dat nodig is. Ik ben het met de heer Verhoeven eens dat je altijd te laat bent als je het van sectorbeelden alleen laat afhangen. Mijn uitnodiging was er zeker niet op gericht om op die manier naar het sectorbeeld te kijken. Ik heb alleen mijn kanttekeningen geplaatst bij het sectorbeeld. Dat de heer Verhoeven daar de zijne bij plaatst, is volstrekt vanzelfsprekend en ook aan hem.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat weet ik allemaal wel, maar de minister zegt eigenlijk dat wij uit moeten blijven gaan van zelfregulering. Daarbij noemt zij Aedes, waar lang niet alle woningcorporaties bij aangesloten zijn. De minister zegt dat het WSW en het CFV erbovenop zitten en dat wij van de visitatie niet te veel moeten verwachten. Dan krijg ik een beetje het gevoel dat zij, ondanks dat wij binnenkort de Woningwet gaan behandelen, nog heel erg op de koers zit dat wij het vooral aan de sector zelf moeten laten. Heeft zij, na alles wat er gebeurd is, ook gezien wat er vandaag op de agenda staat over andere corporaties, nou echt het vertrouwen dat dat voldoende is?

Minister **Spies**: Ik heb juist betoogd, ook in antwoord op vragen van de heer Lucassen, dat dat juist niet voldoende is en dat wij het daar niet alleen van kunnen hebben. Visitatie kan hooguit een aanvullend instrument zijn, net zoals zelfregulering hooguit een aanvullend instrument kan zijn. Naar aanleiding van de vraag wat corporaties nou precies zijn, ben ik begonnen de heer Verhoeven te melden dat ze onder publiek toezicht staan, dat wij al heel veel instrumenten hebben en gebruiken, dat wij ons aanvullend een aantal extra instrumenten hebben gegeven en dat met de aanstaande behandeling van de Woningwet nog een en ander aan publiek toezicht wordt toegevoegd, bijvoorbeeld het vergroten van mogelijkheden om bestuurders aansprakelijk te stellen voor hun handelen. Dat is een heel pakket van publiektoezichtsmaatregelen. Daar kan de heer Verhoeven niet de kwalificaties aanhangen dat ik volsta met een beetje zelfregulering en dat het daarmee wel goed komt. Zeker niet.

De heer **Verhoeven** (D66): Gelukkig.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een vraag in het verlengde van de heer Verhoeven. Een nieuwe minister moet alle ruimte krijgen om haar plek te vinden, zeker als zij ineens grote problemen op haar bord krijgt. Maar over het stuk waaraan ik en verschillende collega's in eerste termijn hebben gerefereerd, dat onder de ministeriële verantwoordelijkheid valt en op basis waarvan de Kamer haar oordeel moet baseren, zegt de minister eigenlijk: ik kan hier niet mijn hand voor in het vuur steken. Dat is zorgelijk. Dat moet versterkt worden. Ik heb in eerste termijn hieruit geciteerd. Die brief is niet van 31 januari 2010. Die is van 1 december 2011. Die is dus zo een beetje warm van de printer naar ons toegestuurd. De kern is deze. Ten eerste is het heel belangrijk dat de minister op een nader moment echt een oordeel geeft over de kwaliteit van deze rapportage. Ten tweede, volstaat dit sectorbeeld nog voor onze controle-functie? Moeten wij niet veel sneller geïnformeerd worden om te weten wat er speelt? Dat geldt niet alleen voor ons maar ook voor andere externe toezichthouders.

Minister **Spies**: Ik val in herhaling. Het zou bijzonder zijn als het sectorbeeld het enige instrument is waar de Kamer haar beeld op baseert van hoe het gaat in de sector. Er zijn tal van andere mogelijkheden. De Kamer wordt op heel veel momenten over (individuele) situaties geïnformeerd, over het toepassen van toezichtsinstrumenten en ga zo maar door. Zonder het sectorbeeld kleiner of groter te willen maken, het is in ieder geval niet het enige beeld dat de Kamer in staat stelt om haar controlerende taak uit te oefenen.

De heer **Monasch** (PvdA): Laat ik een voorbeeld geven. De corporatie waar wij het deze week zo vaak over gehad hebben, is een paar maanden geleden gefuseerd met een andere corporatie. Vindt er geen fusietoets van beide partijen plaats om te kijken of corporaties dat wel aankunnen? Als twee partijen fuseren, worden alle partijen toch onderzocht? Zijn er toen geen alarmbellen bij de minister afgegaan in haar staatrechtelijke verantwoordelijkheid als toezichthouder?

Minister **Spies**: Fusies worden intensief getoetst.

De heer **Monasch** (PvdA): Toen die fusie tussen die twee partijen aan de orde was, is dit niet naar boven gekomen?

Minister **Spies**: Sorry, ik moet de heer Monasch dat antwoord op dit moment schuldig blijven.

De **voorzitter**: De minister vervolgt haar betoog. Wij waren gebleven bij de individuele corporaties.

Minister **Spies**: Ik begin bij Beter Wonen, waar inmiddels veel verhalen over te vertellen zijn. Laat ik het maar heel kort en zakelijk houden. Er zou in januari, uiterlijk februari, een algemene ledenvergadering worden gehouden waarin Beter Wonen op mijn verzoek voorstellen voor besluitvorming zou doen om de governance op orde te brengen. Mij is deze week geworden dat die algemene ledenvergadering opnieuw naar achteren is geschoven. Ik zal Beter Wonen nu een brief sturen waarin ik aangeef dat ik ervan uitga dat het uiterlijk 1 april een algemene ledenvergadering heeft gehouden waarin besluiten zijn voorgelegd over het verbeteren van de governance. Ik mag hopen dat dat een aansporing is om die besluiten uiterlijk per 1 april genomen te hebben. Daar vroegen mevrouw Karabulut en de heer Van Bochove naar.

Tot op heden hebben wij nog steeds de overtuiging dat saneringssteun voor Woningstichting Geertruidenberg niet nodig is. Er is een heel plan ontwikkeld voor een fusie in combinatie met verkoop. Dat maakt dat wij tot op heden de indruk en overtuiging hebben dat er geen saneringssteun nodig is. Dat is ook het uitgangspunt voor de fusie in combinatie met de verkoop. Mevrouw Karabulut vroeg waarom een verzoek aan het bestuur werd gedaan, aangezien er al een uitspraak van de rechter ligt. Zo vat ik haar vraag samen. De uitspraak van de rechter is een tussenvonnis. De definitieve uitspraak moet nog komen. Hangende dat traject hebben wij een dringend beroep gedaan om tot een minnelijke oplossing te komen, in de overtuiging dat dat in het belang is van alle betrokken partijen. Je zou het op een andere manier kunnen oplossen dan het opnieuw voor de rechter te laten komen. Hoe gaan wij borgen dat de nieuwe raad van toezicht bij Woningstichting Geertruidenberg goed is? Een van de uitdrukkelijke opdrachten van de toezichthouder die wij hebben aangesteld, is om daar een stevige selectie aan de poort op los te laten. Wij hopen daardoor op enig moment onafhankelijke, gezaghebbende en deskundige leden van een nieuwe raad van toezicht te kunnen ontmoeten. Er waren nog een paar andere vragen die ik moeilijk kan scharen onder het kopje individuele corporaties. Ik probeer even het net op te halen om een aantal vragen te vangen die ik nog niet heb beantwoord. Ik dank de heer Lucassen voor zijn zwartboek. Niet dat ik er blij mee ben, maar het is wel goed dat mensen dit soort initiatieven nemen, zodat wij op de hoogte zijn van dit soort situaties. De heer Lucassen heeft wellicht meegekregen dat staatssecretaris Atsma vanmorgen in een eerder debat een overeenkomst met Aedes over de aanpak van asbest in de socialehuursector heeft overhandigd aan de Kamer. Er ligt inmiddels een vrij ambitieus pakket maatregelen om asbest aan te pakken, ook van de branche zelf. Ik stel voor dat wij het zwartboek leggen naast de stappen die de sector inmiddels zelf voor een deel heeft gezet, en dat ik daarop terugkom bij de Kamer. Ik sluit niet uit dat de Kamer dan niet alleen iets van mij maar ook van collega Atsma ontvangt, want asbest zit in zijn portefeuille. Soms ben ik blij dat andere kabinetsleden ook dingen in hun portefeuille hebben. Mevrouw De Boer vroeg hoe het zit met herfinanciering van commercieel bezit. Dat was een probleem bij de invoering van de toewijzingsregeling per 1 januari 2011. Dat lijkt inmiddels opgelost. Zij vroeg ook nog een paar heel precieze dingen over definities van sociale huisvesting. Die zitten in de Europese mededeling inzake het staatssteundossier. Daarmee verandert niks ten opzichte van het verhaal dat wij in 2009 al hebben gekregen. Ik heb een poging gedaan om zo goed mogelijk alle vragen te beantwoorden, maar als ik nog een en ander heb laten liggen, dan hoor ik dat ongetwijfeld in tweede termijn.

De voorzitter: Daar ben ik van overtuigd.

De heer Lucassen (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar beantwoording en haar toezegging bij het in ontvangst nemen van het zwartboek asbest.

Met alle kreten die hier over tafel gaan over visitatie en governance kunnen de mensen thuis het spoor wel eens bijster raken, zeker de huurders over wie het gaat. Met al deze problemen in de corporatiesector vragen de huurders zich af waarom de snelle corporatiejongens er elke keer mee weggomen. Waarom kunnen ze elke keer weer graaien en worden zij nooit aansprakelijk gesteld? De huurder krijgt een dikke boete als zijn kleine autootje verkeerd geparkeerd staat, maar mensen die miljoenen of zelfs miljarden laten verdwijnen, schijnen er elke keer weer makkelijk van af te komen. Ik had in mijn eerste termijn gevraagd wat wij daaraan gaan doen. Gaan wij die mensen nu hoofdelijk aansprakelijk stellen voor die schade? Gaan wij ze vervolgen als er strafbare feiten zijn

gepleegd? Gaan wij ze kaalplukken en ervoor zorgen dat falende commissarissen aftreden en niet meer terugkomen in die sector? Ik zou daar toch graag een toezegging over horen van de minister, want de mensen die verantwoordelijk zijn voor dit soort zaken, moeten we aanpakken. We moeten natuurlijk ervoor zorgen dat wij dit soort zaken gaan voorkomen. Daar gaan we nog uitgebreid over spreken in het licht van alle voorbeelden die nu spelen en hebben gespeeld, maar het is ook belangrijk dat wij aan de mensen thuis, de mensen in het land, de huurders die afhankelijk zijn van die corporaties, het signaal geven dat men hier niet mee wegblijft en dat de maat vol is.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ook dank aan de minister voor de beantwoording en voor haar poging zo veel mogelijk te reageren op wat de Kamer heeft gezegd. Het ging soms even over individuele gevallen die ook op de agenda stonden, maar D66 heeft echt behoefte aan een wat structureler en fundamenteeler openbaar debat over de situatie die zowel in individuele gevallen als in de hele sector is ontstaan. Ik weet dat dat volgende week op onze eigen Kameragenda staat. De minister staat buiten beslissingen in dat kader. Daar komen wij dan op terug. Dit debat heeft mij geleerd dat wij best een aantal stukken of documenten kunnen bespreken, maar het sluit op dit moment niet aan bij de noodzaak en de behoefte van mijn fractie om bepaalde onderwerpen te bespreken. Ik hoop dat daar zo snel mogelijk wel sprake van is. Wij zullen in ieder geval terugkomen op de kerntaak, de financiële werkwijze binnen het stelsel en de toezicht en controle.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Een tijdje geleden werd ik opgebeld door een jongen uit Balk. Hij was vertegenwoordiger en had een leaseauto. Doordat hij een leaseauto had werd het leasebedrag bij zijn inkomen opgeteld en was zijn inkomen € 37 000. De corporatie kon hem geen huurwoning aanbieden. Vervolgens is hij naar de bank gegaan. Die zei: dat leasebedrag tellen wij niet bij je inkomen op, dus als je wat wilt kopen, gaan wij uit van € 29 000. Dat is het effect als je met starre inkomensgrenzen gaat werken.

Dan zijn er de twee mensen in Leiderdorp die allebei € 33 000 verdienen. Samen verdienen zij net iets te veel, waardoor zij boven de liberalisatiegrens terechtkomen en vervolgens komen vast te zitten. Elke grens die wij gaan hanteren, zal tot dit soort problemen leiden. Daarom ons voorstel om die te verruimen. Stop met die grens. Die heeft geen enkele zin. Die leidt alleen maar tot nieuwe starheid, tot administratieve lastendruk en tot problemen bij bouwproducties. Vandaar onze oproep. Ik ben heel erg blij dat de minister en anderen dat steunen en dat mee willen nemen in de verkenning in Brussel. Als deze minister er langer had gezeten, hadden wij gezegd: dat had wel wat sneller gemogen. Maar zij zit er net, in een nieuwe rol. Ook haar is het onmogelijke niet voor te houden. Wij vertrouwen op die verkenningen en vertrouwen erop dat zij die punten zal meenemen. Dat wat betreft de staatssteun.

Dan kom ik op de topinkomens. Wil de minister vast beginnen met de voorbereiding van een AMvB over topinkomens? Naar onze informatie zou een regeling voor die topinkomens namelijk ook gebaseerd kunnen worden op de Woningwet. Zij hoeft die AMvB dus niet alleen te baseren op de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector. Die zou ook een wettelijke grondslag kunnen krijgen in de Woningwet, althans volgens onze informatie. Zou de minister alsnog willen kijken of die weg bewandeld kan worden?

Tot slot, is het bestuur van Beter Wonen bereid om mee te werken aan het vinden van een regeling voor de kosten die zijn ontstaan in deze onverkwikkelijke juridische procedure?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Wat een verademing. Dat meen ik oprecht. Ik wil beginnen met complimenten te maken aan de minister, omdat zij eindelijk, na bijna twee jaar, een brede wens inwilligt van de Kamer, de samenleving en de huurders, namelijk naar Brussel gaan om te kijken naar de mogelijkheden om de inkomensgrens te verruimen en naar alle andere opties die zijn genoemd. Daarmee voert zij feitelijk alsnog de motie uit.

Ik wil nog iets rechtzetten. Blijkbaar is bij de minister een verkeerd beeld ontstaan of heeft zij verkeerde informatie gekregen. Ik heb nooit gezegd dat een gang naar Brussel direct alles zal oplossen. Ik heb wel altijd gezegd – dat bewijst de minister nu ook – dat een gang naar Brussel mogelijk is. Dat kan beginnen met een informeel, verkennend bezoek. Ik ben blij dat dat nu gebeurt. Ik zie uit naar de resultaten daarvan. Kan de minister nog bevestigen dat zij de Kamer zal meenemen in de verschillende scenario's, opties en mogelijk te nemen besluiten?

De heer **Monasch** (PvdA): Is de SP het met ons eens dat, wat er ook gebeurt, waar wij ook op uitkomen, er altijd een nieuw besluit moet zijn? Als wij de juridische spelregels immers niet erkennen, kunnen wij nog heel lang deze poppenkast met elkaar opvoeren. Is de SP het ermee eens dat, als de minister naar Brussel gaat en als wij iets willen veranderen, er uiteindelijk een nieuw besluit vanuit Nederland moet komen? Zo verstaan wij de regelgeving althans, maar als ze anders is, dan hoor ik dat graag, ook van de minister.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb dat nooit ontkend, dus ik begrijp het punt van de heer Monasch helemaal niet. Alleen kan de uitkomst van die gesprekken zijn dat met een toelichting en een onderbouwing van de huidige situatie en de nieuwe omstandigheden wellicht een aanpassing van de inkomensgrens mogelijk is zonder het hele traject te doorlopen. Dan kom ik op het toezicht. De minister zegt: u beroept zich op rapporten van het CFV van 2010 en het fonds zit erbovenop. Maar mijn punt is juist dat het had ingegrepen als het erbovenop had gezeten. Ik wil graag het signaal krijgen van deze minister dat zij erbovenop zit en dat zij de noodzakelijke stappen zet om uit te sluiten dat nieuwe drama's zich voordoen.

Mijn laatste puntje is het beloningsbeleid.

De **voorzitter**: U hebt uw 2 minuten gehad, dus het moet echt een heel kort puntje zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik weet dat er een lijst ligt, maar kan de minister ons een macro-overzicht geven, zonder de privacy aan te tasten, van de bestuurders die meer verdienen dan de balkenendenorm?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ik snap de reactie van de minister op de visitatieplicht, want wij willen ook heel graag een goed debat voeren over hoe het toezicht is georganiseerd, zodat daar duurzame verbeteringen in kunnen worden aangebracht. Wij moeten niet nu één beslissing nemen, maar een totaalpakket afspreken van toezichtsmaatregelen.

Dan de staatssteunregeling. Ik begrijp dat de Partij van de Arbeid nog steeds wil dat de minister naar Brussel gaat, maar dan niet meer om de inkomensgrens te verhogen maar om geborgde leningen voor hogere inkomens mogelijk te maken. In beide gevallen moet de minister echter naar Brussel. In beide gevallen moet er een nieuwe beschikking komen. Van sneller of makkelijker is dus geen sprake. Integendeel, geen inkomensgrens lijkt mij moeilijker dan een hogere. Ik snap dus nog steeds niet waarom de Partij van de Arbeid dit punt laat vallen. Het Europees Parlement en de Tweede Kamer willen het graag en de Europese

Commissie staat open voor wijzigingen. Dus wat gebeurt hier nou eigenlijk? Het doet mij een beetje denken aan de deal die de PvdA bij het pensioenakkoord maakte, terwijl wij toch onlangs van de fractievoorzitter van de PvdA hebben begrepen dat dat soort deals er niet meer in zou zitten. Ik vind het dus heel raar en het is ook onnodig, want gelukkig is het voor de minister en-en. Zij gaat voor de informele verkenning in Brussel, wat haar voorganger overigens weigerde. Ons pleidooi is: verhoog de inkomensgrens. Kijk wat daar de mogelijkheden voor zijn. Die is op initiatief van minister Van der Laan tot stand gekomen, niet op initiatief van Europa. Wij denken dat dat de beste weg is. Al het andere is mooi meegenomen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. De weg naar Brussel is natuurlijk een heel mooie belofte, maar de minister stelde heel terecht dat het veel te lastig is om tot een nieuwe beschikking te komen. Juridisch gezien is dat een nieuwe beschikking. Dan kun je niet meer de bestaande praktijk handhaven. Dat is juridisch heel lastig. Ik ben ook bang dat wij alleen maar achteruit zullen boeren in plaats van vooruit. Ik wil best kijken naar de goede punten in het plan van de Partij van de Arbeid, dat ik al even in het nieuws zag, maar de hoofdmoot van het plan is dat gemeenten in overleg met corporaties en marktpartijen moeten gaan kijken waar de juiste woningen moeten komen of zo iets. Maar dat gebeurt nu al. Ik weet dus niet welke bestaande praktijk de PvdA nu op papier heeft gezet, maar misschien zijn er nog andere punten waar wij wel uit zouden kunnen komen. Het gaat ons om de vraag hoe je de huisvesting van middeninkomens kunt faciliteren. Er komt voor het deel van het corporatiebezit een recht op koop. Die 10% zou misschien afdoende kunnen zijn voor de middeninkomens. Je zou moeten kijken hoe je een en ander regionaal kunt differentiëren. De ene regio heeft wat meer nodig dan de andere. Maar ook daarbuiten kunnen corporaties nog hogere inkomens huisvesten. Dat valt alleen niet meer onder staatssteun en dat is voor de herfinanciering moeilijker. Ik heb echter net gehoord dat dat eerder tot de mogelijkheden gehoord. Daar ben ik blij om. Je zou inderdaad moeten kijken of je een deel niet daarbuiten moet laten vallen. Dan kun je ook een iets hogere huur vragen aan hogere inkomens. Daarnaast moeten wij echt gaan bouwen voor de middeninkomens. Het Rijk kan dat niet direct aansturen. Dat zou niet helemaal liberaal zijn, maar waar kan het Rijk dat nog faciliteren? Kunnen wij nog in gesprek gaan met IVBN? Hoe kunnen wij marktpartijen stimuleren om te bouwen voor de middeninkomens? Dat is de kern van mijn visie. Over de berichtgeving over corporaties deze week en het toezicht is al genoeg gezegd. Daar volgt nog een fundamenteel debat over.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Om te beginnen wil ik de minister danken voor haar antwoord en de wijze waarop zij vanuit haar verantwoordelijkheid probeert de lijn met de Kamer te leggen. Ik stel het op prijs dat de minister een zorgvuldige verkenning wil doen in de Brusselse burelen. Dat biedt de meeste ruimte om naar een oplossing te zoeken. Ik stel het op prijs dat zij de voorstellen van de Kamer daarbij meeneemt. Uit de beantwoording van de minister constateer ik dat wij een interessant debat tegemoet gaan over de Woningwet. Heel veel zaken die nu actueel zijn en die ons om een reactie vragen die wij al dan niet kunnen geven omdat de gegevens ontbreken, zullen ook leiden tot aanpassingen in de Woningwet. Dat moeten wij in één slag doen. Het is al jaren mijn frustratie dat wij al sinds 2005 bezig zijn om de Woningwet tot stand te brengen. Sinds 2005 voer ik daar met alle ministers debatten over. Ik hoop dat deze minister er eens echt in slaagt om de eerste week van maart de nota naar aanleiding van het verslag hier te leggen, zodat wij in de eerste week van april de plenaire behandeling

eindelijk eens kunnen afronden. Daarmee is immers ook een aantal – ik zeg niet alle – van de huidige problemen opgelost. Ik sluit mij aan bij de vraag van de heer Monasch over het bestuur van Beter Wonen en zijn acties. Heeft het bestuur niet tot nu toe een regeling tegengehouden? Kan de minister daar nog wat aan doen?

Minister **Spies**: Voorzitter. De heer Lucassen vroeg hoe wij woorden en daden kunnen combineren om niet goed functionerende bestuurders aan te pakken. Op dit moment dringen wij er vanuit het departement al bij iedere raad van commissarissen op aan om bestuurders die aantoonbaar hebben gefaald, aansprakelijk te stellen. Het Burgerlijk Wetboek biedt daar al mogelijkheden voor. Als er een vermoeden is van strafbare feiten, wordt vanzelfsprekend aangifte gedaan. En in de Woningwet zit nog een aantal aanvullende instrumenten om de aansprakelijkheidsstelling iets makkelijker te maken. Dat alles binnen de grenzen die wij daar in de wet voor hebben bepaald. Maar vanzelfsprekend proberen wij nu al mensen die niet goed hebben gehandeld, daarvoor op de blaren te laten zitten. Daar kan geen misverstand over bestaan.

De heer Verhoeven voelt zich niet helemaal gemakkelijk met de agendering van de stukken. Daar kan ik heel weinig aan doen, want daar gaat de Kamer zelf over.

Ik heb toegezegd om een verkenning uit te voeren met alle mitsen en maren die daarbij gelden. De heer Monasch, mevrouw Karabulut, mevrouw Voortman en anderen kwamen daarop terug. Er ligt een inspanningsverplichting, uitdrukkelijk geen resultaatsverplichting. Ik heb nadrukkelijk aangegeven dat dat niet makkelijk is. Wij willen die verkenning oppakken met de nodige creativiteit en de voorstellen van de Kamer, maar hangende die verkenning en eventuele besluiten daarbij draait de wereld wel gewoon door en moeten mensen met een middeninkomen gewoon gehuisvest worden. Daarbij moeten wij nog meer gebruikmaken van de mogelijkheden die er op dit moment naar mijn stellige overtuiging zijn. Dat is wellicht niet voldoende, maar die mogelijkheden moeten wij wel degelijk gebruiken.

Dat het bestuur van Beter Wonen niet het allerhardst loopt, is bekend. Vandaar dat ik mij in mijn brief wend tot de algemene ledenvergadering, omdat die uiteindelijk het hoogste orgaan is. Ik hoop dat zij zich vanuit haar verantwoordelijkheid voorbereidt op besluiten die zij zou moeten nemen.

Nieuwe drama's uitsluiten is heel moeilijk, zeg ik tegen mevrouw Karabulut. Het macro-overzicht over de topinkomens zit bij de informatie die de Kamer heeft ontvangen. Vanzelfsprekend bedank ik mevrouw Karabulut zeer voor het compliment dat zij mij maakte. Ik hoop dat er nog heel veel volgen. Daar zal ik in ieder geval mijn best voor doen. Het bouwen voor middeninkomens nog meer faciliteren vanuit de overheid, zeg ik tegen mevrouw De Boer, is heel lastig. Ik heb een bouwteam in het leven geroepen om te kijken hoe wij daar wellicht nog extra impulsen aan kunnen geven. Uiteindelijk moeten maatschappelijke partijen en marktpartijen hierin het voortouw nemen. Op dit punt hebben wij meer van decentrale overheden te verwachten dan van de centrale overheid.

De heer **Van Bochove** (CDA): Zitten er ook (vertegenwoordigers van) consumenten in dat bouwteam van de minister?

Minister **Spies**: Ik durf het niet met zekerheid te zeggen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Zou de minister dat nog kunnen overwegen?

Minister **Spies**: Dat zou wellicht kunnen.

Ik hoop van harte dat wij de Woningwet net als de Wet financiering politieke partijen op korte termijn plenaire in de Kamer kunnen behandelen. In de eerste week van april is prima, maar bij voorkeur niet op mijn verjaardag. Daarmee ben ik aan het eind van de beantwoording van de vragen in tweede termijn gekomen.

De heer **Monasch** (PvdA): Er is een vraag blijven liggen, namelijk of de AMvB eventueel kan worden gebaseerd op de Woningwet.

Minister **Spies**: Dat klopt en dat kan niet. Volgens de informatie die wij hebben, kan dat niet op basis van de Woningwet. We werken eraan dat de AMvB op basis van de Wnt gelijktijdig in werking kan treden met de Wnt.

De **voorzitter**: Dank u wel.

Daarmee zijn wij aan het eind gekomen van dit overleg. Ik lees de toezeggingen voor. De eerste toezegging is dat de minister een verkenning uitvoert naar de plussen en de minnen van staatssteun. Die verkenning zal twee tot drie maanden duren. Wij gaan ervan uit dat de Kamer daarna hierover geïnformeerd wordt.

Minister **Spies**: Er gaat geen officieel voorstel, mededeling of weet ik veel naar Brussel, dan nadat wij hier daarover hebben gesproken.

De **voorzitter**: Dat moge duidelijk zijn. De tweede toezegging is dat de Kamer een reactie ontvangt op het door de heer Lucassen aangeboden zwartboek. Daar wordt ook het onderdeel asbest in verwerkt. Tot slot wil de heer Lucassen een VAO aanvragen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Wat is het thema?

De heer **Lucassen** (PVV): De minister is mij op een aantal punten tegemoetgekomen, maar ik wil toch nog een aantal dingen in een motie aan de Kamer voorleggen over aansprakelijkheid en verbetering van het toezicht.

De **voorzitter**: Met deze toevoeging zijn wij aan het einde gekomen van dit AO. Allen bedankt.