

Vergaderjaar 2008–2009

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 129**

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 28 augustus 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie<sup>1</sup> heeft op 1 juli 2009 overleg gevoerd met minister Van der Laan over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 30 juni 2008 naar aanleiding van de interpellatie-Jan de Vries over de door de NMa goedgekeurde fusie tussen Evean Groep, Philadelphia Groep en Wonzorg Nederland, met een oordeel over de voorgelegde statutenwijziging en haar daaruit voortvloeiende afwijzing van het verzoek tot het aangaan van een bestuurlijke fusie (31 420, nr. 8);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 10 juli 2008 over de mogelijkheden om in regelgeving voor bijzondere projectsteun voor de 40 wijken rekening te houden met eventuele fusieprikkels (30 995, nr. 55);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 15 september met het Sectorbeeld voornemens woningcorporaties begroting 2008 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en over de prognose van de prestaties van de woningcorporaties (29 453, nr. 80);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 17 oktober 2008 met en over de Voortgangsnotitie van de stuurgroep Nieuw arrangement overheid-woningcorporaties (29 453, nr. 82);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 28 oktober 2008 over het ter inzage leggen van de vertrouwelijke stukken van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de samenvatting van het onderzoeksrapport van Deloitte met betrekking tot de investering in het stoomschip Rotterdam (29 453, nr. 83);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 1 december 2008 met het advies van de stuurgroep-Meijerink Nieuw arrangement overheid-woningcorporaties (29 453, nr. 93);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 17 februari 2009 over de toezegging uit het AO Stedenbeleid inzake het tijdschema arrangement overheid-corporaties (29 453, nr. 99);**

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).  
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Nicolai (VVD), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vietsch (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Willemse-van der Ploeg (CDA) en Karabulut (SP).

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 4 maart 2009 over de toezegging met betrekking tot het kooprecht, «Right to buy», van huurders in België en Engeland (31 114, nr. 9);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 12 juni 2009 met het kabinetsstandpunt over de voorstellen inzake het woningcorporatiestelsel (29 453, nr. 118).**

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,  
Van Gent

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

**Voorzitter: Van Gent**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn 5 leden der Kamer, te weten: Van Bochove, Van der Burg, Depla, Van Gent en Jansen,

en minister Van der Laan, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Ik heet de minister, zijn medewerkers en iedereen aanwezig die toeluistert, van harte welkom bij de commissie voor Wonen, Wijken en Integratie. Vandaag staat het arrangement overheid-corporaties op de agenda. Voor dit algemeen overleg hebben wij van 10.00 uur tot 16.00 uur de tijd. Wij hebben met elkaar voor de eerste termijn een spreektijd van maximaal twaalf minuten afgesproken, dus dat is niet mis. Na de eerste termijn van de Kamerleden houden we een wat langere pauze, zodat de minister zijn antwoord kan voorbereiden en eventueel een broodje kan eten; dat gunnen wij hem natuurlijk, net als wij dat de collega's gunnen. Daarna kunnen wij verdergaan. Ik geef als eerste het woord aan de heer Van Bochove namens de CDA-fractie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Tijdens het rondetafelgesprek over het arrangement overheid-woningcorporaties op 18 juni jongstleden stelde de voorzitter van de WRR, professor Van de Donk, dat de brief die vandaag aan de orde is, tien jaar te laat komt. Dat verklaart voor een belangrijk deel de incidenten waarover we de laatste jaren bij voortdurende spreken. Sinds de verzelfstandiging van de corporatiesector in 1995, bij de zogenoemde bruteringsoperatie, is duidelijk dat een nieuw en goed functionerend arrangement nodig is.

Op zich is het deze minister niet aan te rekenen dat het zo lang heeft geduurd. Zijn vijf voorgangers hebben ieder op hun eigen wijze, maar tot nu toe zonder succes en/of zonder concrete voorstellen, hun bijdrage geleverd aan de zoektocht om de verhouding tussen overheid en woningcorporaties nieuwe inhoud te geven. Deze minister heeft al dat voorwerk kunnen omzetten in de nu voorliggende voorstellen. In zijn brief beschrijft de minister de ontwikkeling van corporaties naar de «brede zorg voor het wonen» met raakvlakken naar zorg (care), welzijn, onderwijs, werk en de wijk economie. Daarnaast citeert de minister terecht de Aedescode waarin de missie van de corporaties, van de sector in brede zin, wordt weergegeven: helder en pregnant en bovendien nog altijd volstrekt passend in de huidige tijd. Vanuit dat perspectief is de vernieuwing van het corporatiestelsel niet alleen wenselijk, het is ook noodzaak.

De sector, de overheid (Rijk en gemeenten), de huurders en alle overige lokale belanghebbenden hebben recht op een goed functionerend systeem waarin, zoals de brief aangeeft, «een nieuwe balans te vinden is tussen het zelfstandige maatschappelijke ondernemerschap van corporaties en de publieke waarborgen in het corporatiestelsel».

De CDA-fractie steunt het voornemen van de minister om alle woningcorporaties aan te merken als maatschappelijke onderneming. «Bepaalde publieke diensten brengen we onder in maatschappelijke ondernemingen, serieuze grote organisaties. De verbinding met bewoners, huurders etc is van belang. Men moet weten waar men voor staat. Het toezicht dient op het maatschappelijk karakter te worden toegesneden. Je kunt het onderscheid maken tussen de staat en de markt, maar sommige organisaties zijn een beetje publiek en een beetje niet», aldus de voorzitter van de WRR. Deze visie wordt door de CDA-fractie gedeeld. Corporaties behoren tot dit soort organisaties.

Het is opvallend en een compliment waard dat de brief van de minister op zo veel tevredenheid kan rekenen. Die tevredenheid was zelfs waar te

nemen bij de voorzitter van de commissie-Meijerink en dit bleek ook uit de reactie van de voorzitter van de brancheorganisatie Aedes. De laatste sprak in dat verband van «voortschrijdend inzicht»; het kan verkeren. De kritiek op de inhoud van de brief is ook nagenoeg eensluidend met een enkele bij de organisatie passende nadere inkleuring.

De CDA-fractie kan zich voor een belangrijk deel vinden in de voorstellen zoals deze in de brief zijn geformuleerd. Gezien de tijd kan ik niet alle voorstellen langslopen, maar bij de verdere uitwerking zullen wij ongetwijfeld nog heel veel de gelegenheid krijgen om nadere kanttekeningen te plaatsen.

De ordening is duidelijk. De verantwoordelijkheden ook. De rol van de gemeenten is nauwkeurig omschreven en het komt er nu op aan dat die gemeenten, die tot nu toe stilletjes en/of afwachtend waren, die rol ook oppakken. Helaas moet worden vastgesteld dat hier nog zendingswerk verricht moet worden. Hoe gaat de minister dit doen?

In de nog niet afgeronde staatssteundiscussie met de Europese Commissie speelt het werkdomein van de woningcorporaties een belangrijke rol. De minister schrijft dat de Europese Commissie de taken van de corporaties niet wil beperken, maar wel de taken die mogen worden vervuld met staatssteun. Op belangrijke onderdelen sluit het aan bij de nationale wensen, te weten een duidelijkere afgrenzing van de publieke taak en de concurrerende activiteiten. De Europese Commissie wil dat de doelgroep van de woningcorporaties wordt afgegrensd. Tot zover de minister.

Europa begrijpt de Nederlandse situatie niet. Opnieuw even de voorzitter van de WRR: «Europa maakt slechts onderscheid tussen de staat en de markt, maar sommige organisaties zijn een beetje publiek en een beetje niet.» Europa gaat hier overigens niet over. Dat moet de minister Brussel duidelijk maken. Hij en zijn ambtenaren laten zich verleiden tot een discussie die niet nodig is. Met de inzet die de minister nu kiest, huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens voor ten minste 80% toewijzen aan huishoudens die wat betreft hun inkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag, worden grote groepen mensen net boven die grens, die geen alternatief hebben, uit corporatiewoningen gezet of gehouden. Dat is niet acceptabel. Daarnaast speelt hier een geweldige regionale differentiatie die zelfs voor huurtoeslagontvangers ongunstig kan uitpakken. Graag verwijs ik naar de brief van de minister over scheefwonen, die we vorige week bespraken.

De inzet van de minister gericht op het maatschappelijk vastgoed wordt door de CDA-fractie grotendeels gedeeld. Onduidelijk is waarom de minister de regels die gesteld worden voor de aanbesteding van zowel de planrealisatie als de bouw van dergelijk vastgoed, wil aanpassen. Graag een nadere toelichting.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb het rapport van het wetenschappelijk bureau van het CDA goed gelezen. Daaruit maak ik op dat het CDA vindt dat er een miljoen sociale huurwoningen te veel zijn. In dat licht verbaast mij de felle reactie van de heer Van Bochove op het voorstel van de Europese Commissie. Het is prima dat hij zegt dat Europa er niet over gaat, maar waarom zo fel?

De heer **Van Bochove** (CDA): Om duidelijk te maken dat het helemaal fout dreigt te gaan. Het veroorzaakt segregatie. Mensen met een bescheiden inkomen moeten in veel te dure woningen gaan wonen. Dat gaat fout. Als corporatie kun je natuurlijk een deel van je voorraad verkopen, of je kiest een andere aanpak. Als van de nieuwe toewijzingen echter 80% moet plaatsvinden zoals de minister schrijft, ontstaan er een samenleving en woonwijken waar scheefwonen funest is.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Kan ik daarmee constateren dat de heer Van Bochove afstand neemt van het rapport van zijn eigen wetenschappelijk bureau, waarvan hij zelf adviseur was?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik zie die tegenstelling niet.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat is dan toch wel bijzonder. Er staat in dat rapport dat we in Nederland veel te veel sociale huurwoningen hebben, te weten een aantal van een miljoen. De heer Van Bochove vindt dat echter geen probleem. Integendeel, hij vindt het een probleem dat we daar iets aan gaan doen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik vind het helemaal geen probleem als we daar iets aan gaan doen. Laten we een deel van die voorraad sociale huurwoningen verkopen – daarvan zijn wij altijd een groot voorstander geweest – maar laten we er ook voor zorgen dat die woningen bereikbaar blijven voor de grote groepen die erop zijn aangewezen. Daar gaat het om.

De heer **Jansen** (SP): In tegenstelling tot mevrouw Van der Burg ben ik het wel eens met de analyse van de heer Van Bochove, zij het dat mevrouw Van der Burg wel een punt heeft. Het is wat schizofreen van het CDA om tegelijkertijd een hoop huizen te willen verkopen. Kan de heer Van Bochove wat nauwkeuriger zijn over hoe hij de doelgroep definieert?

De heer **Van Bochove** (CDA): Er zijn cijfers te bedenken, zoals de ziekenfondsgrens, een of anderhalf keer modaal. Over dat soort getallen kun je geweldig met elkaar discussiëren. Er moeten wellicht bepaalde grenzen worden getrokken. Uit de brief van de minister blijkt echter dat heel grote groepen die net boven de grens zitten van het inkomen waarbij huurtoeslag mogelijk is – en daar weer onder vallen als ze geen werk hebben – niet meer in aanmerking komen. Dit leidt tot wijken met een eenzijdige samenstelling van de bevolking. Bovendien jaag je mensen net boven die grens, tussen € 1250 en € 1300, naar de dure huursector, terwijl het passend is om hen te huisvesten in sociale huurwoningen met een huur tot € 400, € 500, € 600.

De heer **Jansen** (SP): Nogmaals, daarmee ben ik het helemaal eens. De nauwkeurigere afbakening waarom ik vroeg, krijg ik op dit moment echter niet. Wil de heer Van Bochove het regionaal differentiëren?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb al gezegd dat je ook moet kijken naar de regionale differentiatie. In eerdere inbrengen heb ik al aangegeven dat wij veel nadrukkelijker naar de regio's moeten kijken. In het licht van de bekende ontwikkelingen zijn grenzen in Groningen en Zuid-Limburg van een heel andere aard en betekenis dan grenzen in de Randstad. Wij moeten ons eigen beleid veel nadrukkelijker vaststellen en kunnen discussiëren over de grenzen, maar die laten wij niet door Brussel bepalen; dat is mijn boodschap.

De heer **Depla** (PvdA): Laten wij proberen een stapje verder te komen door het vandaag eens te worden over waar die grenzen volgens ons moeten liggen. Dat kan de grens voor de huurtoeslag of het ziekenfonds zijn, waarvan dan in de woonvisies van de regio's kan worden afgeweken. Zo stel je een ondergrens, waarbij argumenten moeten worden aangevoerd om ervan af te wijken. Bijvoorbeeld: in Amsterdam is de woningmarkt gespannener, dus is het bedrag twee keer zo hoog als in Noordoost-Groningen. Je legt dan de verantwoordelijkheid op regionaal niveau om argumenten te geven voor hoe hoog de grens moet zijn.

De heer **Van Bochove** (CDA): De eerste vraag van de heer Depla is: moet je het op basis van de woonvisie inkleuren? Mijn antwoord daarop is «ja». De tweede vraag is: moet je dan de grens twee of drie keer zo hoog stellen? Ik wil nog wel eens nader discussiëren over hoe je dat moet invullen. Wij moeten het echter inderdaad zoeken in redeneren vanuit de woonvisie.

Voorzitter, ik was bijna bij de afronding van dit punt. Dat woningcorporaties een boekhoudkundige scheiding moeten hanteren om de activiteiten die zonder staatssteun worden uitgevoerd, te onderscheiden van de andere activiteiten, is logisch.

Prominent in de brief is het tot stand komen van de autoriteit. Aanvullend op het interne toezicht oefent de autoriteit het externe toezicht uit op alle aspecten.

Het nieuwe zbo neemt niet alleen alle taken van het huidige CFV over, maar krijgt daarbij nieuwe taken en bevoegdheden. De CDA-fractie deelt de visie dat maatschappelijke organisaties niet zonder een toezichtorgaan kunnen. De minister is echter niet duidelijk over de verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen de minister, in het licht van diens verantwoordelijkheid voor het systeem, en de autoriteit. De minister zal keuzes moeten maken. Wil hij de autoriteit ook echt gezag geven, dan zijn instrumenten die daarbij passen, noodzakelijk. «De meeste toegepaste sanctiemogelijkheden zullen de autoriteit worden toebedeeld, maar daar waar het gaat om kwesties die direct raken aan beleidsmatige vraagstukken, blijven de sancties bij de minister», aldus de brief. Dit is toch volstrekt onduidelijk? Wat komt nu toe aan de minister en wat niet? Kan de minister de Kamer een matrix voorleggen van waar precies bevoegdheden en verantwoordelijkheden liggen? Is het niet verstandig dat de minister zich beperkt tot de in de brief genoemde relatief zware sancties? En moet niet worden vastgelegd dat in alle gevallen waarin de minister een sanctie treft, hij dit doet op basis van een advies van de autoriteit? De brief is niet duidelijk over de rol van het interne toezicht. Dit lijkt zich te beperken tot voornamelijk de interne governance, de bedrijfsvoering en het financiële toezicht op het bestuur, evenals het overleg met de accountant. Het maatschappelijk functioneren lijkt geen onderdeel te zijn van de betrokkenheid van en de beoordeling door de raad van commissarissen. Is deze inkleuring van het gestelde in de brief in overeenstemming met de bedoeling van de minister? Zo ja, dan is nadere discussie nodig. Zo nee, kan de minister dan nog eens precies zijn bedoeling met het intern toezicht weergeven?

De voorzitter van de WRR stelde het als volgt: «Pas op dat de raad van commissarissen niet het hulpje van de autoriteit wordt. Ga uit van de lokale intelligentie. Horizontale verantwoordelijkheid is beter dan verticale verantwoordelijkheid.» Professioneel toezicht is, zo blijkt mede uit de incidenten van de laatste jaren, geen vanzelfsprekendheid. In de eerste plaats moet aan de professionaliteit hard worden gewerkt. Daarbij moet dit toezicht wel inhoud hebben. Het moet bovendien gericht zijn op het totale functioneren van de corporatie. Twijfel is er bij de CDA-fractie en anderen over de opvatting van de minister dat het interne toezicht jaarlijks meerdere verklaringen moet afleggen en overleggen. Er wordt door insprekers gesproken over wel zeventien verklaringen. Het gevaar is groot dat dit ontaardt in het invullen van kruisjeslijsten, zo werd gemeld. Kan de minister deze twijfel wegnemen?

Verbindingen van corporaties met andere maatschappelijke instellingen kunnen nuttig zijn, maar om risico's van belangenvermenging te voorkomen zullen geen personele unies meer worden toegestaan op het niveau van de raden van commissarissen. Waarom geldt dit uitgangspunt niet voor de raad van bestuur? Daarnaast wil het kabinet in het wetsvoorstel maatschappelijke onderneming voorzien in een ontslagmogelijkheid van de raad van commissarissen via de Ondernemingskamer op voorstaan van belanghebbenden.

Kan de minister een eerste omschrijving van «belanghebbende» geven? Voor aankopen boven bepaalde (nader vast te stellen) drempelbedragen zal met het oog op financiële en integriteitrisico's voorafgaande toestemming van de raad van commissarissen respectievelijk de autoriteit vereist zijn. In de relatie tussen het bestuur en de raad van commissarissen begrijp ik dit punt, maar waar precies komt de autoriteit in beeld, en waarom?

De CDA-fractie is blij met de voorstellen van de minister over het visitatiestelsel. In zijn brief ontbreekt echter nog de benchmark; de G4 vragen daar ook naar. Kunnen wij ervan uitgaan dat het Centraal Fonds als nieuwe autoriteit die benchmark gaat verzorgen?

Voor huurders zijn in de afgelopen tijd al diverse verbeteringen getroffen in de «overlegwet». Het in de brief aangekondigde lokale handvest bij sloop en renovatie kan wat betreft de CDA-fractie op een ten minste kritische reactie rekenen. Er is al meer dan voldoende geregeld om de positie van huurders op dit punt te beschermen.

Aanvullende regelgeving leidt niet tot snelle voortgang. De vertegenwoordiger van het platform voor de midden en kleine woningcorporaties bij het rondetafelgesprek was op dit punt volstrekt duidelijk.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Van Bochove en ik kruisen hierover wel eens vaker de degenen. Hij zegt dat het tempo belangrijk is en een lokaal handvest zou dat frustreren. Volgens mij laat de praktijk zien dat juist op plekken waar bewoners langs die lijnen wel vroeg en op een goede manier zijn betrokken bij herstructurering, restauratie en sloop, projecten veel sneller gaan dan wanneer een corporatie het snel wil doen en de bewoners er niet bij betreft.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik deel die opvatting. Juist om die reden is een handvest niet noodzakelijk. De meeste corporaties opereren in goede harmonie met hun huurders. Een handvest is een volstrekt overbodige toevoeging in de regelgeving.

De heer **Depla** (PvdA): Dat kan de heer Van Bochove vinden, maar daarmee gaat zijn veronderstelling dat het tot vertragingen leidt, de prullenbak in.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat is volstrekt niet waar. Als er een handvest is en de situatie verscherpt, blijkt er over het algemeen sprake te zijn van grote vertraging. De procedures in zo'n handvest leiden tot vertraging omdat er altijd mensen zijn die alle regeltjes en stappen willen afdaan, alleen al om het proces te verstoren. Daar ben ik tegen. Corporaties die met hun huurders goed overleg voeren en het keurig regelen, moeten op enig moment kunnen doorpakken.

De heer **Depla** (PvdA): Dan daag ik de heer Van Bochove uit om één voorbeeld te geven waarin langs de lijnen van het door ons voorgestelde lokaal handvest bewoners bij het proces zijn betrokken en dat tot grote vertraging heeft geleid door het gedrag dat hij beschrijft. Ik herken het niet. Daar waar burgers goed worden betrokken, is er juist veel minder gedoe over procedures.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het eerste erken ik, want wij hebben op dit moment geen handvest, en dat hebben we ook niet nodig. De voorbeelden zullen in de toekomst ontstaan en daar heb ik zeer grote zorgen over.

De **voorzitter**: Mijnheer Van Bochove, gaat u afronden?



De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter, ik zal afronden. Ik kom bij de dochterondernemingen. In de hoorzitting bleek dat de corporatiesector vindt dat de voorbeelden van de minister hun doel voorbijschieten. Is de minister bereid met het veld te overleggen om zaken adequaat aan te passen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Hamvraag vandaag is: Welke taken behoren de woningcorporaties uit te voeren en hoe kan dit zo georganiseerd worden dat de corporaties deze taken tijdig, op maat en efficiënt uitvoeren? De minister heeft in een uitgebreide brief zijn voorstellen voorgelegd. In mijn bijdrage ga ik op drie onderwerpen in. Ten eerste de voorstellen van de minister qua inrichting van het stelsel, de taken van de corporaties en de kritiekpunten van de VVD hierop. Ten tweede de voorstellen van de minister ten aanzien van toezicht en governance en punten waarop de VVD hiervan afwijkt. Ten derde zal ik een voorstel presenteren van een richting waar het in de toekomst naartoe zou kunnen gaan. Dit voorstel is bedoeld om tot een volkshuisvestingsarrangement te komen waarin de volgende zaken centraal staan:

- tijdige en fatsoenlijke huisvesting voor degenen die het nodig hebben;
- meer keuzevrijheid voor iedereen;
- efficiënt omgaan met publieke middelen.

Boven dit voorstel van de minister hangt een grote donkere, vage wolk die luistert naar de naam wet maatschappelijke onderneming. Het wetsvoorstel is niet bekend, maar hiernaar wordt steeds verwezen als het gaat over de ordening en inbedding van het toekomstige arrangement. In het licht van het hetgeen de VVD her en der over dit wetsvoorstel heeft gehoord, kunnen wij al tot de conclusie komen dat wij geen behoefte hebben aan een dergelijke wet. De VVD is tegen corporatisme, omdat dit leidt tot private ondernemingen met een publieke taak die afgeschermd worden van de tucht van de markt en ook niet vallen onder de controle van de overheid en van de kiezers: vage, als je niet uitkijkt hybride, organisaties die onder beperkt toezicht hun gang kunnen gaan en zo niet efficiënt opereren en de keuzevrijheid van huurders inperken. Kan de minister aangeven wat de wet maatschappelijke onderneming waar steeds naar verwezen wordt, voor de corporaties, de markt en de huurders gaat betekenen? Is de minister het als sociaal-democraat met de VVD eens dat dergelijke hybride structuren onwenselijk zijn uit oogpunt van keuzevrijheid, afleggen van verantwoording, transparantie, efficiëntie et cetera? Verder is de VVD van mening dat de doelgroep waarop de corporaties zich nu en in de voorstellen mogen richten, veel te groot is. De corporaties zijn er om mensen die op eigen kracht niet in een fatsoenlijk dak boven hun hoofd kunnen voorzien, te ondersteunen, in plaats van half Nederland. Interessant in dezen is de discussie met de EU over de toewijzingscriteria, te weten 80% toewijzen aan huishoudens met een inkomen beneden de huurtoeslaggrens en 20% aan huishoudens met een inkomen erboven. In een eerder debat heb ik daarover ook al vragen gesteld, maar ik heb nog geen antwoord gekregen. Kan de minister nu bevestigen dat dit op termijn zo'n miljoen gesubsidieerde huurwoningen minder betekent? Interessant in dezen is verder de passage uit de brief van de G4 dat «er dan in sommige steden een overschot aan goedkopere huurwoningen ontstaat waar onvoldoende mensen met een laag inkomen een beroep op doen!»! Eindelijk een beleid gericht op de doelgroep waarvoor deze woningen bedoeld zijn en eindelijk een einde aan de wachtlijsten voor deze mensen. Je zou zeggen: mooi.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt eigenlijk: door de doelgroep te beperken hoeven mensen niet meer zo lang op de wachtlijst te staan. Waar moeten al de mensen heen die net iets meer verdienen dan de huurtoeslaggrens maar een te laag inkomen hebben om zich op de vrije markt te redden?



Wat doet de VVD voor die mensen? Of moeten ze het maar zelf uitzoeken onder het motto «vrije markt»?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het gaat allereerst om nieuwe toewijzingen. Voor mensen die net boven de grens zitten, zouden we het langzaam vrij kunnen geven dan wel de woningen verkopen. Daarvoor is een overgangperiode nodig. In de vorige kabinetsperiode hebben wij daarvoor voorstellen gedaan. Er is nog steeds een ruimte van 30% korting, ongeacht het inkomen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik begrijp dat de VVD blijft volharden in haar voorstel om enerzijds 3 mld. per jaar af te romen bij de woningbouwcorporaties en anderzijds mensen die net wat meer verdienen (€ 1400–€ 1500 per maand) zichzelf laten redden op de woningmarkt. Die zijn aangewezen op woningen vanaf € 600.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De brief van de G4 was heel interessant. U geeft steeds dat voorbeeld van mensen die € 1400–€ 1500 netto per maand verdienen. Uit de brief wordt duidelijk dat het gaat om mensen van € 1200–€ 1600 netto. Zij zitten dus in het voorstel.

De heer **Depla** (PvdA): Nee, u kent de regels niet. Voor een alleenstaande is de huurtoeslaggrens € 1200. Verder gaat het ook om mensen die nog net wat meer verdienen. Als je in Amsterdam, Utrecht of Leiden woont en je verdient niet meer dan twee keer modaal, dan red je het niet op de vrije markt. De € 28 000 waarover u het hebt, is dan nog steeds veel te weinig. Die mensen moeten ook een plek vinden in een corporatiewoning.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U specificiert uw aanpak in de definities. Dat is prima, dan wordt het wat duidelijker. Het particuliere aanbod op de markt van de huurwoningen is minimaal en wordt steeds minder. Dat komt door de wijze waarop wij nu met de markt omgaan. Daarvoor hebt u helemaal geen aandacht. In een overgangssituatie moeten wij dat langzaamaan vrijer maken, zodat mensen die niet echt hulp nodig hebben, zelf tegen een redelijke prijs in hun huis kunnen voorzien. U gaat uit van de huidige situatie, waarin alles is dichtgerogeld en de markt sterk is verstoord.

De heer **Jansen** (SP): Hoe moeten de hardwerkende Nederlanders van de heer Rutte, die tussen de € 30 000 en € 40 000 verdienen, zich straks redden? Zij betalen nu misschien € 500 per maand en moeten straks € 800 betalen. Waar moeten zij die extra € 300 vandaan halen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ook de heer Jansen gaat uit van de huidige situatie, waar er bijna geen enkel alternatief is voor de grote klomp sociale huurwoningen. Er is bijna geen particulier aanbod. Als je die markt langzaamaan vrijgeeft, zoals bij de interessante experimenten met Huur op Maat, ontstaan er mogelijkheden voor die mensen. Dat zullen wij heel geleidelijk moeten doen, maar we moeten er wel een keer mee beginnen.

De heer **Jansen** (SP): Ik neem aan dat mevrouw Van der Burg ook wel eens om zich heen kijkt in het buitenland. Met de commissie zijn we bijvoorbeeld vorig jaar op bezoek geweest in Londen. Met name in de binnenste ring van de grootstedelijke gebieden blijken er geen woningen meer te vinden voor die hardwerkende politieman, verpleegster of onderwijzer. Zij moeten anderhalf uur pendelen vanuit de suburbs. Is dit het alternatief dat de VVD die groep biedt?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hebben volgens mij niet zo'n grootstedelijke agglomeratie als de stad Londen. In onze Randstad zijn er ook plekken waar je voor minder kunt wonen. De voorbeelden zijn vaak extreem en daarmee ben ik het niet eens. Doordat wij de markt zo hebben verstoord, hebben we deze situatie gecreëerd. Door een deel te verkopen en een deel vrij te geven, kunnen we dat langzaam veranderen. Ik ben niet de enige die dit denkt. Er zijn vele rapporten over geschreven.

Voorzitter. Voor het overschot van de gesubsidieerde huurwoningen geldt: rustig aan verkopen of – als de woning daarvoor geschikt is – de huren optrekken als de woning vrijkomt. Een duidelijk en helder beleid waar de VVD al jaren voor pleit en als gevolg waarvan, zo blijkt uit de opmerking van de G4, de doelgroep eindelijk krijgt wat daadwerkelijk de bedoeling was. Graag een reactie van de minister.

Verder wil de VVD niet dat de corporaties hun geld investeren in allerlei sociale activiteiten als barbecues, gescheiden loketten voor mannen en vrouwen et cetera. Schoenmaker blijf bij je leest, is ons devies; er is nog genoeg te doen. Is de minister bereid om dergelijke activiteiten uit te sluiten als werkterrein, bijvoorbeeld na nader overleg met wetenschappers over de effectiviteit ervan? Daarover hebben wij eerder gedebatteerd. Graag een toezegging dat de minister hier opnieuw een afweging in wil maken.

De heer **Depla** (PvdA): De VVD ken ik als een partij die niet alles in detail wil vastleggen. Begrijp ik nu goed dat u wilt dat er een lijst komt van activiteiten die een corporatie wel mag uitvoeren? Daarin moet blijkbaar komen te staan of ze een huismeester mogen aanstellen, of ze een bijdrage mogen leveren aan schuldsanering en of ze bewoners een tuintje mogen geven. U wilt dat allemaal vanuit Den Haag tot in detail regelen, om te voorkomen dat hobby's worden beoefend die u niets vindt?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nee hoor. Wij vinden gewoon dat woningcorporaties bepaalde sociale activiteiten, die niet behoren tot hun kernactiviteiten en waarvoor ze niet de kerncompetenties hebben, niet moeten doen. Ze hebben andere heel belangrijke taken.

De heer **Depla** (PvdA): U wilt dus vanuit Den Haag tot op de millimeter vastleggen wat een corporatie wel en niet mag; dat is duidelijk.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik denk dat het erg meevalt. Dit kun je vrij gemakkelijk vastleggen. Ook nu wordt al vastgelegd wat corporaties wel of niet mogen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Om welke dingen gaat het dan? Wat zijn de sociale kerncompetenties?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb net een aantal voorbeelden genoemd waar wij niet voor zijn. Het rapport De baat op straat stelt dat bepaalde activiteiten geen effect hebben. Dit blijkt ook uit andere onderzoeken. Ik vraag daarnaar goed te kijken, zodat wij corporaties geen werkzaamheden – die andere partijen naar de corporaties afschuiven – laten doen waarin ze niet goed zijn.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het bouwen van een brede school, waarvoor de gemeente huurpenningen betaalt. Het bouwen van een gezondheidscentrum, dat voor een dorp vaak erg belangrijk is. Het bouwen van een ontmoetingscentrum. Conciërges in bepaalde woonblokken. Mogen dit soort dingen wel of niet?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb net een aantal zaken genoemd waarin veel geld omgaat en waar wij niet voor zijn.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat mevrouw Van der Burg haar betoog vervolgt en langzaam naar een afronding gaat.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nee, ik ben pas bij het tweede onderwerp: de governance en het toezicht. Voor de VVD is het essentieel dat het interne toezicht professioneler wordt, transparanter en kritischer ten aanzien van de raad van bestuur. Ook van groot belang is dat het interne toezicht over de volle breedte van activiteiten plaatsvindt – de heer Van Bochove sprak er ook over – en het externe toezicht, indien nodig, optreedt. Kan de minister aangeven of dit ook zijn voorstellen zijn? Dit omdat hier twijfel over was bij de hoorzitting. Ook uit de brief wordt dit niet duidelijk. Graag een toezegging dat dit helder wordt neergezet. Verder is de VVD er voorstander van dat ontslag van de raad van commissarissen mogelijk wordt via een kortgedingprocedure bij de Ondernemingskamer en alleen in het uiterste geval door de minister. Is de minister bereid om deze lijn nader te bezien? In het verlengde hiervan: hoe is nu precies de balans tussen het toezicht door de autoriteit en het toezicht door de minister? Wat betekent bijvoorbeeld de laatste passage in de eerste alinea op pagina 28, «om deze redenen (...) kies ik ervoor om ook het hernieuwde toezicht op de toegelaten instellingen onder de afgebakende ministeriële verantwoordelijkheid vorm te geven»? Welke sanctiemogelijkheden krijgt de autoriteit en welke bevoegdheden en sanctiemogelijkheden levert de minister nu precies in bij de autoriteit? De VVD wil in elk geval dat de minister noch de autoriteit als sanctie dwangsommen oplegt, omdat dit ten koste gaat van de huurder. Kies een sanctie die de bestuurder of commissaris raakt en niet de huurder. Is de minister dit met de VVD eens?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dit is een interessante stelling van de VVD: dwangsommen mogen niet want die zijn ten nadele van de huurder. In het VVD-verkiezingsprogramma van 2006 staat dat jaarlijks 3,5 mld. moet worden afgeroomd bij de corporaties. Is dat wel in het belang van de huurder?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik kan me herinneren dat in het CDA-verkiezingsprogramma ook het een en ander stond.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat kan ik precies vertellen: 250 mln. via de Vpb. Ik had het echter over 3,5 mld.

De **voorzitter**: Mijnheer Van Bochove, ik begrijp dat de opwinding toeneemt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik wilde deze afleidingsmanoeuvre even tackelen.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat mevrouw Van der Burg toch even antwoord geeft op uw vraag.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hadden een ander voorstel om de corporaties terug te brengen tot waar wij vinden dat ze voor zijn. Ons voorstel was een vermogensrendementheffing, waarmee de corporaties zouden worden gestimuleerd om, in tegenstelling tot nu, te gaan investeren. Dit interessante punt zat in ons voorstel. Wij denken er inderdaad over na of dwangsommen wel het goede instrument zijn als bestuurders hun werk niet goed doen. Uiteindelijk komt het uit de grote pot van ons allemaal; daarover moeten we nadenken.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voor alle duidelijkheid, hoe we de heffing noemen, kan me geen fluit schelen; hoe we het parkeren, wel. Die 3,5 mld.

was gewoon bedoeld voor de algemene middelen en niet voor het steunen van de bewoners. We moeten zuiverheid in acht nemen. De VVD is van de ingeslagen weg teruggekomen en wil deze heffing kennelijk niet meer. Er mogen nu zelfs geen dwangsommen meer worden opgelegd, want al het geld van de corporatie moet naar de huurder. Op zich is dat winst.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hebben een andere visie op hoe we met corporaties en de ordening moeten omgaan dan het CDA. Daarover hebben wij in ons verkiezingsprogramma het een en ander gezegd en dat staat er nog steeds. Je moet echter wel nadenken over het effect van het opleggen van dwangsommen; dat lijkt me een logische zaak.

De **voorzitter**: Mijnheer Depla, een korte vraag. Over dit onderwerp hebben we al zo'n keer of veertig gediscussieerd.

De heer **Depla** (PvdA): Wees gerust, ik zal niet over die 3,5 mld. beginnen. Mevrouw Van der Burg zegt dat dwangsommen verkeerd zijn, omdat die ten koste gaan van de huurders. Ik wil in dat licht een parallel trekken met andere zaken. De VVD vindt dat kinderbijslag moet worden ingetrokken, wat ten koste gaat van het kind. Uiteindelijk kiezen we soms toch voor dit soort dingen, omdat ingrijpen voor de huurder belangrijker is dan die dwangsom. Als niet wordt ingegrepen, is de schade voor de huurders namelijk vele malen groter. Moet de VVD er niet toch nog eens over nadenken of dwangsommen een effectief instrument kunnen zijn in de escalatieladder, van een goed gesprek tot het ontslaan van de bestuurder?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Er worden nu dwangsommen gebruikt en wij leggen hier de vraag op tafel of dat wel het meest effectieve instrument is. Daarover willen wij de discussie aangaan; dat lijkt me alleen maar goed. Misschien is de conclusie daarvan dat we dwangsommen wel nodig hebben. Wij moeten er wel over nadenken wie de sancties treffen. Voorzitter. De VVD vindt dat er onvoldoende functiescheiding is tussen de diverse rollen die de toezichthouder toebedeeld krijgt. Kan de minister toezeggen dat er een duidelijke functiescheiding komt in de autoriteit? Ik doel onder andere op saneringssteun ten opzichte van het toezicht. De voorstellen bevatten diverse overbodige en averechts uitwerkende regels. Uit de hoorzitting bleek onder meer dat het lokaal handvest bij sloop en renovatie te zwaar is voor huurderscommissies; dit werd heel duidelijk gesteld. Ook bleek dat de eis van 33% balanstotaal bij commerciële activiteiten incidenten zoals bij Woonbron niet had kunnen voorkomen. Ten slotte bleek dat de regel om vijf jaar niet te mogen fuseren – dit klinkt op zich sympathiek – tot drama's kan leiden bij bepaalde corporaties. Wil de minister dit heroverwegen en met betrokkenen praten over effectieve maatregelen?

In lijn met het bovenstaande is de VVD voorstander van een door de minister goedgekeurde sectorcode voor benoemings- en beloningsbeleid die voor elke onderneming geldt, in plaats van wetgeving. Hierin kan dan een glijdende beloningsschaal worden opgenomen in plaats van alleen een maximum. Alleen een maximum leidt tot te hoge inkomens bij kleine corporaties gegeven hun verantwoordelijkheden; afspraken over maximaal drie benoemingsperiodes van vier jaar (doorlopend bij fusies), maximaal vijf commissariaten en het principe van «pas toe of leg uit» als het er meer zijn. Is de minister bereid om dit nader met de sector uit te werken? Tot slot het derde onderwerp. In de huidige voorstellen is er veel regelgeving voor nodig om te bepalen wat corporaties wel en niet mogen. Het grote risico is dat achter het bureau criteria worden opgesteld waarvan het de vraag is of ze in de praktijk wel goed uitpakken. Ik noemde al een aantal punten die in de hoorzitting naar voren kwamen. Verder speelt er nog het punt van de overmaat aan solvabiliteit bij de corporaties in relatie

tot hun taken, waarover niet gesproken wordt. Een overmaat leidt echter tot inefficiënt handelen, tot te hoge bedrijfslasten, verkeerde investeringen et cetera.

De VVD heeft nagedacht over een andere richting om te komen tot een volkshuisvestingsbeleid dat tijdig kan leveren, dat op maat levert, efficiënt werkt en daarmee de keuzevrijheid voor de doelgroep optimaliseert.

Graag presenteer ik deze hier kort en verzoek de minister om een reactie. Uiteraard behoeft het voorstel nog uitwerking in het licht van uitvoeringstechnische voetangels en klemmen en een overgangstermijn. Het voorstel van de VVD is in één zin als volgt samen te vatten: laat vermogens van corporaties werken voor mensen die zelf geen huis kunnen betalen en laat woningen ontwikkelen en exploiteren door de markt.

De VVD pleit ervoor om binnen corporaties een scheiding te maken tussen hun woningen en hun vermogen. De corporaties met hun woningen worden gewone ondernemingen, die in de markt opereren. De vermogens van deze corporaties worden ondergebracht in bijvoorbeeld stichtingen en er worden afspraken gemaakt over het te behalen rendement op dit vermogen (bijvoorbeeld 4%) en de maatschappelijke doelen waaraan dit rendement besteed mag worden. Een van die maatschappelijke doelen is dan de huurtoeslag en een andere is bijvoorbeeld herstructureringsopgaven.

Om dit te realiseren is nodig dat overheid en corporaties vastleggen dat er een bepaald rendement over het vermogen wordt gehaald en waarvoor dit gebruikt mag worden. Verder zal uiteraard strikt toezicht nodig zijn – zoals bij pensioenfondsen, banken en dergelijke – op de stichtingen met het vermogen en de interactie met de bv's met de woningen. Dit moet strikt worden geregeld.

Grote voordelen zijn onder andere dat er minder regels nodig zijn, dat het maatschappelijke vermogen effectief wordt ingezet voor maatschappelijke doelen en dat de doelgroep meer keuzevrijheid krijgt. Wij gaan namelijk van object- naar subjectsubsidie. Ook wordt de woningmarkt veel minder verstoord.

De heer **Depla** (PvdA): Het gaat om een principiële keus tussen markt en overheid. De VVD wil er marktclubs van maken – ik ga even in die redenering mee – zodat ze optimaal presteren en marktwaarden de cultuur van de organisatie doordesemen. Daarnaast komt er, als ik het goed begrijp, een stichtingsbestuur en is er extern toezicht om publieke belangen veilig te stellen. Klopt dat? Verder zegt u dat het tot minder regels zal leiden. Leidt het veiligstellen van de publieke belangen om de markt te temmen juist niet tot extra veel regels? Dan komen er juist meer in plaats van minder regels.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De verschillende taken die nu in een corporatie zitten – vermogensbeheerder, beheerder van woningen, ontwikkelaar van woningen en soms bouwer – worden gescheiden. De woningen zouden prima door de markt kunnen worden gedaan. Wat het vermogen van die corporaties betreft, worden afspraken gemaakt over het rendement en de besteding daarvan. Je moet ervoor zorgen dat het vermogen niet wegloopt en dat afspraken worden nagekomen. Verder is er interactie, zoals leningen van de stichtingen aan de bv met de woningen. Op die manier kun je tot een stelsel komen waarin er juist minder regels zijn. Natuurlijk is er wel strikt toezicht op het vermogen, de stichting en de interactie nodig. Je hoeft echter niet meer precies te bepalen wat de corporatie met de woningen wel of niet mag, als die maar bijdraagt aan het rendement.

De heer **Depla** (PvdA): Het is duidelijk. De VVD kiest ervoor om van de woningbouwcorporaties – nu in een mooi stelsel tussen markt en overheid met publieke doelen – private, winstgedreven clubs te maken. De

winst moet dan op een maatschappelijk verantwoorde manier worden ingezet. Dit is een heel andere keuze, die volgens mij leidt tot veel meer regels en geldgedreven organisaties in plaats van waardegedreven organisaties.

De **voorzitter**: Hebt u nog een vraag?

De heer **Depla** (PvdA): Ik constateer dat het een heel andere kijk op de zaak is dan de minister in zijn brief neerlegt. De minister moet deze kijk maar ter zijde leggen, anders gaan we de verkeerde kant op.

De **voorzitter**: Dit was eigenlijk geen vraag. Ik geef de heer Van Bochove de gelegenheid tot het stellen van een vraag.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het is wel bijzonder. Wat de heer Depla zegt, begrijp ik al niet. Misschien kan hij het me in de schorsing uitleggen, want ik snap er helemaal niets van. Mevrouw Van der Burg zei in een tussenzin dat de corporaties met het rendement van 4% over hun vermogen de huurtoeslag kunnen betalen. Wil de VVD haar verkiezingsprogramma nu op een andere manier invullen? De 2 mld. op de begroting voor huurtoeslag kunnen we eraf halen, want de corporaties gaan die betalen. Is dat een juiste conclusie?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij denken na over hoe het stelsel kan worden ingericht. De waarderingsgrondslagen van de corporaties verschillen, maar er is wel een redelijke consensus dat het vermogen ligt tussen 250 mld. en 350 mld. Stel dat het 300 mld. is. Bij een rendement van 4% heb je dan een aardig bedrag, waarmee je ervoor kunt zorgen dat mensen die het nodig hebben, goed kunnen wonen. Ook is er nog wat voor de herstructurering. Je maakt in feite een fonds met maatschappelijk vermogen dat werkt voor de doelgroep. Mocht er nog wat over zijn, dan kan dat worden gebruikt voor andere dingen die we maatschappelijk belangrijk vinden. Het is een zuiverder manier om zaken te regelen dan nu, waarbij alle functies bij elkaar zitten. Nu worden de woningen door de bedrijfslasten mogelijk niet altijd optimaal beheerd.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dit lange antwoord had samengevat kunnen worden in «ja».

De **voorzitter**: Ik wilde eigenlijk vragen: begrijpt u het nu? Maar dat is een heel andere vraag. Bovendien hoor ik als voorzitter geen vragen te stellen. Het woord is aan de heer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): Als ik het goed begrijp, wil mevrouw Van der Burg rijke huurders in de sociale huursector – die ik overigens niet ken – de huurtoeslag voor de arme mensen laten betalen. Ik wil nog wat verder meedenken met de VVD-fractie: gaat zij ook voorstellen om de rijke eigenaren-bewoners in Wassenaar de hypotheekrente voor de middenklasse te laten betalen? Dat lijkt me dan logisch.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De vermogens van de corporaties zijn niet alleen door de huurders opgebracht. Door de manier waarop het grondstelsel in elkaar zit, betaalt elke koper van een woning via de grondprijs mee voor de sociale huurwoningen. Verder ging de discussie volgens mij vandaag niet over de hypotheekrenteaf trek. Ons standpunt daarover is al bekend.

De heer **Jansen** (SP): Volgens mij is het huis van iedere woningbezitter voor pakweg 50% betaald door de Nederlandse Staat via de hypotheekrenteaf trek. Ik zie het verschil niet zo.



De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg, bent u klaar of wilt u hierover nog de discussie aangaan?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het lijkt mij niet zo nuttig om vandaag, nu het gaat over het corporatiestelsel, de hypotheekrenteaftrek er weer bij te halen.

De **voorzitter**: Misschien kunt u samen een zaaltje huren. Dat lijkt me wel interessant.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat lijkt me leuk.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter, ik maakte mijn opmerkingen omdat de VVD zegt dat je de woningmarkt als geheel moet zien. Maar vooruit, dat doen we dan wel een andere keer.

Dit overleg heeft als titel «Arrangement overheid-woningcorporaties», maar eigenlijk zou het moeten gaan over de vraag: hoe veroveren we onze woningcorporaties weer terug? Hoe zorgen we ervoor dat het weer instrumenten van en voor de huurders worden? Emancipatieorganisaties met betrokken huurders in plaats van door technocraten geleide megaorganisaties, waar de sluitende businesscase en een evenwichtige portfolio het hoogste doel zijn.

Veel woningbouwverenigingen zijn ooit begonnen als organisaties van en voor de huurders, met optimistische namen als Beter wonen, de Vooruitgang of de Samenwerking. Of Rochdale – inderdaad mijnheer Van Bochove – genoemd naar de eerste coöperatieve vereniging ter wereld, opgericht door Engelse wevers die het beu waren om door hun bazen ook nog na werktijd uitgebuit te worden via gedwongen winkelnering.

De **voorzitter**: Uw fractiegenoot, mijnheer Poppe, zegt altijd «rog dale», maar ik ben blij dat u het nog even uitlegt.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter, wij zijn een heel kleurrijke partij, met allerlei smaken in huis.

Het is, vrees ik, niet toevallig dat we het tegenwoordig moeten doen met namen als Vestia, Habion of Mitros. De overheid zou de vooruitgang en de vernieuwing een handje moeten helpen, in plaats van de technocraten op het schild te hijsen. En dat is precies wat er de afgelopen 25 jaar toch gebeurd is. Eerst zijn de huurders buitenspel gezet door de verenigingen het leven zuur te maken met het raad-van-toezichtmodel. Vervolgens zijn de gemeenten uitgerangeerd als toezichthouder zonder dat daar een andere vorm van maatschappelijke verankering voor terugkwam. Een enorme schaalvergroting overgoten met een flinke scheut neoliberal denken deed de rest.

De regering doet nu haar best om het intern toezicht te versterken, maar dit toezicht opereert vooral reactief. De SP is ervoor dat de aansturing van de directeur – met opzet zeg ik niet «directeur-bestuurder» – preventief is. De watvraag – wat moeten wij aanpakken, wat zijn onze kerntaken en wat zijn onze nevenactiviteiten? – moet worden beantwoord door de huurders en de lokale overheden en niet door een toevallige directeur of een raad van commissarissen.

Hoe moeten de kerntaken en de toelaatbare nevenactiviteiten van de corporaties er in de toekomst uitzien? De commissie-Meijerink heeft het niet over kerntaken maar over het werkveld, dat verdeeld wordt over de deelvelden moet, kan en mag. Op hoofdlijnen neemt de minister deze visie over, voor wat betreft de plaatsen waar de corporatie mag investeren gaat hij zelfs nog wat verder. Ten opzichte van het BBSH is dit op twee punten een radicale koerswijziging.

Ten eerste is er geen wettelijke belemmering meer om onrendabel te investeren in maatschappelijk vastgoed; ik verwijs naar de discussie met



Brussel. In het huidige BBSH moet het maatschappelijk kapitaal worden aangewend voor de volkshuisvesting, dus niet voor een buurthuis of een school, hoe nuttig deze gebouwen ook zijn. Laat staan voor een boot of een voetbalstadion.

Ten tweede wordt niet langer geëist dat investeringen buiten de kerntaak van de volkshuisvesting een relatie dienen te hebben met de wijken waar het woningbezit staat; je mocht dus wel een buurthuis bouwen in de wijk waar je veel huurwoningen hebt staan, maar geen schouwburg in de binnenstad. Kan de minister bevestigen dat er in zijn visie geen enkel bezwaar meer is tegen het weglekken van maatschappelijk volkshuisvestingskapitaal naar om het even welke andere maatschappelijke activiteit, zolang het intern toezicht en de gemeente het maar zien zitten?

Stel dat een corporatie straks een bordeel wil bouwen; de exploitatie wordt uiteraard uitbesteed. Prostituees kunnen maatschappelijk gezien een steuntje in de rug gebruiken, het is goed voor de emancipatie en het heeft iets met wonen te maken want je hebt een dak boven je hoofd. Kortom, hoe kan de minister voor WWI straks zeggen: dat toch maar liever niet? Of vindt hij het prima, als het maar lokaal is verankerd en de gemeente het ziet zitten? Ik ben zeer benieuwd.

De heer **Depla** (PvdA): Ik laat het voorbeeld op me inwerken. Laatst zijn wij op werkbezoek geweest in de Kruidenbuurt in Eindhoven. Daar was veel overlast door prostitutie op straat. De woningbouwcorporatie daar heeft het volgens mij zo georganiseerd dat die dames onder dak zijn gekomen waardoor de overlast in de buurt beduidend minder is. Vindt u dat de minister dit achteraf had moeten verbieden?

De heer **Jansen** (SP): In Eindhoven was er sprake van een bestaande situatie die problemen opleverde voor mensen in de buurt. Dat is iets anders dan mijn voorbeeld. Het is een kerntaak van een corporatie dat mensen prettig en betaalbaar kunnen wonen. Als er problemen zijn in een wijk, moet de corporatie er alles aan doen om die op te lossen, ook – of misschien wel juist – in de Kruidenbuurt in Eindhoven. Stel echter dat een corporatie een bordeel wil bouwen of een bordeelschip wil ontwikkelen. Vorig jaar oktober heb ik in het debat de voorganger van de minister voorspeld dat de enige manier om de ss Rotterdam rendabel te exploiteren, als casino of als bordeel zou zijn. Een casino wordt het al. Ik voorspel dat het over een jaar ook nog een bordeel wordt. Indien je dit soort investeringen toestaat, moet je ook niet gek opkijken als dit soort escapades het eindresultaat zijn. Kortom, ik krijg graag een reactie van de minister. Als je dit doordenkt, levert het dan op wat hij graag wil?

Het bouwen en beheren van sociale huurwoningen dient ook in de toekomst de kerntaak van de corporatie te blijven, primair voor de mensen met de laagste inkomens en anderen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Ik ben het met de heer Van Bochove eens dat dit er in de ene regio meer zijn dan in de andere. In Amsterdam is de woningmarkt veel meer overspannen dan in andere gebieden. De doelgroep kan dus regionaal verschillen, maar dat die veel omvangrijker is dan alleen de mensen die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag, staat als een paal boven water.

Corporaties moeten zich wat mij betreft primair richten op de verhuur en secundair op sociale koop. Dit geeft de beste langetermijnbinding met een bepaald gebied. Verder zijn er veel problemen aan de onderkant van de koopmarkt. Veel mensen kunnen een koopwoning eigenlijk niet betalen. Zij moeten een alternatief hebben en houden.

Investeringen in ander vastgoed zouden aan de volgende criteria moeten voldoen:

- ze worden alleen toegestaan als de corporatie op de kerntaak een rapportcijfer 8 scoort;

- ze moeten een relatie hebben met een kerntaak;
- de investeringen moeten proportioneel zijn, 5% of 10% kan, 50% is buitensporig;
- ze moeten zichzelf bedruipen, zo'n buurthuis hoeft geen geld op te leveren maar er moet in ieder geval geen geld naartoe gekruid worden;
- er moet geen alternatieve investeringsmogelijkheid zijn met een hoger rendement voor de kerntaken, zoals Woonbron die wel had: een deal met het mkb in Rotterdam-Zuid had tien keer zo veel roc'ers aan een stageplek of een baan kunnen helpen dan het ontwikkelen van de ss Rotterdam;
- er moet draagvlak voor bestaan bij de huurders;
- ten slotte, daarover zijn we het met de minister eens, ze moeten worden ondergebracht in een aparte dochter zodat ze duidelijk worden onderscheiden.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U sprak over de dochter voor maatschappelijk vastgoed en duurdere koop- en huurwoningen. Hoe strikt wilt u die zaken scheiden? Moeten ze ook juridisch worden gescheiden, zodat ze in aparte bv's komen, of mogen het ook «Chinese muren» zijn, een administratieve scheiding?

De heer **Jansen** (SP): Volgens mij is een dochter altijd een zelfstandige entiteit.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U kiest dus voor juridische scheiding?

De heer **Jansen** (SP): Ja, daar zijn wij voorstander van. Is de minister bereid om de criteria voor investeringen in vastgoed door corporaties alsnog aan te scherpen? Zo niet, dan zullen we hem daarbij met het wetsvoorstel dat wij binnenkort indienen, van harte gaan helpen. Daarmee kom ik op de staatssteundiscussie. Het kost me enige moeite om hier niet al te cynisch over te worden: hoezo staatssteun? De laatste exclusieve rijksbijdragen voor de corporaties zijn bij mijn weten in 1993 afgeschaft; dat is zestien jaar geleden. De minister van Financiën plukt deze maatschappelijke ondernemingen zonder winstoogmerk inmiddels harder dan de meest perverse projectontwikkelaar. De gemeenten willen tegenwoordig bovendien voor de grond ten behoeve van sociale woningbouw de hoofdprijs vangen. De situatie zoals mevrouw Van der Burg die beschrijft, bestaat dus allang niet meer. Hoe is het mogelijk dat Brussel het lef heeft om hier nog het woord «staatssteun» in de mond te nemen? Hoe is het mogelijk dat de minister voor WWI daar serieus het gesprek over aangaat? Ook op dit punt sluit ik mij aan bij de conclusie van de heer Van Bochove: de minister had daar nooit aan moeten beginnen. Wij maken hier zelf wel uit welke doelgroep door de corporaties bediend wordt en dat is wat ons betreft een veel ruimere groep dan de laagste inkomens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Het voorbeeld van Amsterdam is al aan bod geweest. Ik kom bij de landelijke toelating. De minister wil corporaties die daar om vragen, een landelijke toelating geven. Dit is wat de SP-fractie betreft in zijn algemeen, met name voor breed werkende corporaties, een zeer slechte zaak. Corporaties moeten juist een lokale binding hebben, zowel vanuit het oogpunt van de klanten, huurders en woningzoekenden, als vanwege evenwichtige machtsverhoudingen. De invloed van een lokale huurdersorganisatie of een gemeentebestuur bij een landelijk opererende corporatie is door middel van wetgeving nauwelijks te verzekeren. Je bent afhankelijk van de invulling die de corporatie daar zelf aan geeft; dat is riskant. Voor de meeste corporaties is een lokaal of regionaal speelveld de beste keus uit het oogpunt van maatschappelijke verankering. Soms kun je een uitzondering maken, bijvoorbeeld voor een categorale corporatie

die een betrekkelijk dunne doelgroep bedient. In het licht van de fusie tussen SGGB en Habion vind ik «ouderen» overigens een heel ruime doelgroep, die niet landelijk bediend zou moeten worden. Ik kan mij wel iets voorstellen bij specifieke groepen als gehandicapten, of bij een corporatie zoals die in Twente is voorgesteld voor het ontwikkelen van woonwonenlocaties. Kortom, hierbij gaat het om uitzonderingen. De regel moet zijn: lokale of regionale verankering. Onderschrijft de minister dat de lokale binding van corporaties met een verspreid woningbezit minder goed gewaarborgd is, en zo ja, waarom gaat hij dan zo gemakkelijk strooien met landelijke toelatingen?

Ook bij de schaalvergrotingsdiscussie vaart de minister een zeer liberale koers. Naar de mening van de SP-fractie blijkt uit alle harde cijfers dat grote corporaties gemiddeld slechter presteren dan middelgrote en kleine. Ik verwijs naar de jaarlijkse rapportcijfers van het KWH, maar ook naar de eigen branche-informatie van Aedes. Grote corporaties bouwen minder sociale huurwoningen en slopen en verkopen er juist méér dan hun kleinere collega's. Dat zou je toch aan het denken moeten zetten. Waarom zet deze zeer intelligente minister op dit punt dan toch het verstand op nul? De fusietoets waar hij van spreekt, is een wassen neus. Die is er al jaren en tot nu toe is iedere fusieaanvraag wegens grote maatschappelijke meerwaarde goedgekeurd. Een laatste vraag op dit punt: waarom wordt niet in de wet verankerd dat een mislukte fusie – dat is een fusie die de beloofde voordelen niet waarmaakt – ontbonden kan, en misschien wel moet, worden?

Ik kom op de zeggenschap van de huurders.

De **voorzitter**: Mijnheer Jansen, ik moet u er wel op wijzen dat u nog een minuut of twee aan spreektijd hebt.

De heer **Jansen** (SP): Dat gaat goed.

De **voorzitter**: Dat gaat lukken? U bent goed bezig.

De heer **Jansen** (SP): We moeten proberen om te bevorderen dat corporaties dicht bij de huurders staan, naar hen luisteren. Daarvoor is het nodig dat huurders meer te zeggen krijgen; dat roepen we al jaren. Waarom slechts het voordrachtrecht voor twee commissarissen per huurdersorganisatie? Waarom geen rechtstreekse verkiezing van de helft plus één leden van de raad van commissarissen door de huurders? Waarom krijgen huurders niet het recht om als ze ontevreden zijn over de wijze waarop hun corporatie ze behandelt, collectief over te stappen naar een andere corporatie, met inbegrip van de woningen die ze huren? In het oerconservatieve Engeland bestaat de ballot al jaren. Maar het gidslid Nederland heeft de huurders afgerasterd in een aparte huurdersvereniging die alles mag zeggen maar niets te vertellen heeft. Ook een brede doelgroep – waartoe ook de middenklasse behoort – draagt bij aan de versterking van de zeggenschap van de huurders. Ik sprak laatst een corporatiedirecteur die beweerde dat er onder zijn huurders geen geschikte kandidaten meer te vinden zijn voor een raad van commissarissen. Als dat zo is – wat ik overigens betwijfel – is dat een teken aan de wand.

Als we de verankering van de corporatie willen verbeteren, is daarvoor ook een grotere betrokkenheid van de gemeenten in hun werkgebied, en vooral van de volksvertegenwoordigers in die gemeenten, nodig. Voor de gemeenten stelt de minister dat het maken van een woonvisie en prestatieafspraken met de lokale corporaties heel belangrijk is. Maar tegelijkertijd is het vrijblijvendheid troef, want gemeenten die daar geen zin in hebben hoeven helemaal geen woonvisie en prestatieafspraken te maken. De SP-fractie vindt die vrijblijvendheid ongewenst. Ongewenst voor de huurders en woningzoekenden in die gemeenten, maar vaak ook onge-

wenst voor buurgemeenten die de wrange vruchten plukken van dit laissez-fairebeleid. Als een gemeente met voornamelijk koopwoningen dit vooral zo wil houden en helemaal niets doet aan de sociale huursector, versterkt dit de bestaande tweedeling. Dat is slecht voor de huurders in die gemeente, maar ook slecht voor de regio. Waarom wordt er geen einde gemaakt aan deze vrijblijvendheid? Gemeenten kunnen zich toch ook niet onttrekken aan hun verplichtingen op grond van de Wmo? Dan ten slotte het extern toezicht. Dat heb ik voor het laatst bewaard, zodat ik positief kan eindigen. Wij zijn het helemaal eens met het voorstel om het Centraal Fonds Volkshuisvesting uit te bouwen tot een complete, onafhankelijke toezichthouder. Wij stellen voor het CFV bij deze gelegenheid om te dopen tot «Waakhond voor de Volkshuisvesting». De SP-fractie onderschrijft ook dat de minister verantwoordelijk blijft voor het uitdelen van de zwaarste sancties. Die zullen hopelijk niet vaak nodig zijn, maar in dergelijke situaties is het wenselijk dat er een directe vorm van controle door de volksvertegenwoordiging mogelijk is. Waarom wordt trouwens in het nieuwe stelsel het ontslag van de directeur-bestuurder niet opgenomen als sanctie tegen verwijtbaar wanbeleid? Daarvan hebben wij voldoende voorbeelden gezien. Het is mooi dat we na vijf jaar discussiëren nu eindelijk een blauwdruk van de regering hebben voor het speelveld en de maatschappelijke verankering van de corporaties, maar de minister zal het komend half jaar nog hard moeten verbouwen aan dit voorstel, wil het op groot enthousiasme van de SP-fractie en de huurders kunnen rekenen.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Corporaties zijn meer dan een eeuw geleden opgericht door verlichte ondernemers, kerken en vakbonden en bewoners (en later ook nog de gemeentelijke woningbedrijven). Die waren toen onderdeel van de sociale beweging, zorgden voor een dak boven het hoofd voor mensen die daar financieel niet zelf toe in staat waren. Na de oorlog verstatelijkte deze sector, omdat de overheid een grotere rol kreeg in het bestrijden van de woningnood. In 1995 is het corporatiestelsel hervormd onder leiding van de CDA'er Heerma en heeft de bruterij haar intrede gedaan. De financiële banden tussen de corporatiesector en de rijksoverheid werden doorgesneden. Het financieel toezicht werd goed geregeld, maar het maatschappelijk toezicht niet. In diezelfde periode had de politiek ook weinig interesse meer in de corporaties. De VVD wilde alleen maar koopwoningen en de PvdA vond de corporaties zulke betuttelaars dat zij bewoners de kans wilde geven, zelf via collectief opdrachtgeverschap een eigen huis te bouwen en zo een corporatie op te richten. En de corporaties, eerst verstatelijkte, gingen nu de markt op. Die werden vastgoedondernemers. De oorspronkelijke volkshuisvestingswaarden verdwenen naar de achtergrond. Tot op de dag van vandaag zien we de excessen daarvan. De corporaties zijn van verenigingen tot anonieme stichtingen geworden; ze zijn opgeschaald, geanonimiseerd en verbureaucratiseerd. Gelukkig ging dat begin deze eeuw veranderen. Wethouders herontdekten de corporaties, aan de ene kant als eigenaren van de woningen in buurten met veel problemen en aan de andere kant als onmisbare partner om de wachtlijsten voor betaalbare woningen op te lossen. Maar ook bij de corporaties veranderde er begin deze eeuw iets: de corporaties die zich vooral bij de sociale beweging betrokken voelden, gingen zich meer roeren en een grote groep herontdekte de ideologische wortels. Zij wilden weer sociale ondernemers worden in plaats van vastgoedondernemers. Zo ontstond er nieuw verbond tussen wethouders en corporaties, die corporaties weer zagen als onderdeel van de sociale familie. In dat tijdsgewricht werd het voor ons als landelijke politiek wat gemakkelijker gemaakt en hebben mijn collega Van Bochove en ik in 2004 het initiatief genomen om de Tweede Kamer onderzoek te laten doen naar de toekomst van het stelsel. De aanleiding was onze grote ergernis. Wij

mochten elk jaar namelijk alleen maar spreken over het gemiddelde van de prestaties van de woningbouwcorporaties. Bovendien konden wij geen onderscheid maken tussen aan de ene kant corporaties die een pluim verdienden omdat ze ervoor zorgden dat mensen in een goede woning en prettige buurt konden wonen en aan de andere kant corporaties die onvoldoende presteerden. De politiek staat namelijk, net als de huurders, met lege handen als een corporatie onvoldoende presteert. Wij kunnen wel wat doen als zij iets doen wat niet mag, maar als zij onvoldoende presteren, staan wij dus, nogmaals, met lege handen.

Dat raakt de legitimiteit van de politiek. Immers, als burgers de politiek niet meer kunnen aanspreken op haar publieke kerntaken zoals de volkshuisvesting, waarom zou je dan nog naar de stembus gaan? Zo wordt er althans geredeneerd. Dit raakt niet alleen de politiek, maar ook de vele goedwillende medewerkers en directeuren van corporaties. Want zij worden ook persoonlijk verantwoordelijk gesteld voor de misstanden elders in de sector. Het betreft geen incidenten, ook al denken sommige mensen in de sector dat. Er moet dus structureel wat gedaan worden aan de rolverdeling tussen de corporaties, de bewoners en de overheid. Daarom vindt de Partij van de Arbeid het zo belangrijk dat er een goed verhaal ligt van deze minister. Daarbij kiezen wij niet, zoals de VVD, om alles naar de markt te laten gaan en via wetgeving de publieke belangen veilig te stellen. Dat heeft allerlei nadelen, omdat dan de investering in publieke goederen achterblijft. Voorts leidt dat tot een heel andere waardeoriëntatie: alleen maar het geld. Ook leidt het tot heel ingewikkelde regelgeving.

Wij willen evenmin naar de staat, omdat het nadeel daarvan is dat allerlei goed draaiende corporaties weer onder staatsgezag van de wethouder of de minister gebracht worden. Dit houdt in dat het heel moeilijk is om het eigen initiatief goed vorm te geven.

Tegen die achtergrond is het zeer verheugend dat de minister bewust kiest voor de corporaties in het maatschappelijk middenveld, waar de zaken geregeld moeten worden om de zeggenschap terug naar de mensen te halen en niet voor meer staat of meer overheid.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U bent nu wel zo enthousiast over het maatschappelijk middenveld, maar heeft dat in de afgelopen periode ook niet geleid tot allerlei problemen? Graag verneem ik uw reactie daarop. Ik kan mij namelijk wel een en ander herinneren.

De heer **Depla** (PvdA): Volgens mij heb ik zojuist aangegeven wat er zoal mis is gegaan in het maatschappelijk middenveld: uiteindelijk bureaucratiseert het; bovendien zijn de verenigingen stichtingen geworden, waar de tegenmacht ontbreekt. Winsemius zei hierover: daar zitten zelf benoemde regenten. Als zij er echter een potje van maken, kan niemand ze wat maken. Vandaar de brief; daarin wordt vastgehouden aan het model van particuliere organisaties met een maatschappelijke taak (zij gaan over het «hoe») en bepalen wij als politiek het «wat». Daarbij wordt geprobeerd om de tegenmacht bij de bewoners en hun organisaties neer te leggen. Wanneer de prestaties op lokaal niveau onvoldoende zijn, zijn er stokken achter de deur. Dat is ook wat deze minister doet: helder een domein vaststellen en instrumenten in het leven roepen om misstanden aan te pakken. Volgens mij behouden wij op die manier het goede en neemt de kans op problemen af.

Het moge duidelijk zijn dat wij het voorstel van de minister steunen. Wij praten hier al lang over en het is goed dat het er nu ligt, vijf ministers verder na de bruterij. De minister krijgt alle credits daarvoor.

Nogmaals, wij steunen het voorstel. Het hart daarvan is: corporaties blijven opereren tussen markt en overheid. Bovendien opereren de corporaties op lokaal niveau. De opgave in Rotterdam is namelijk een andere dan in Boekel of Leeuwarden. Gemeenten maken de woonvisie (het

«wat», dus de noodzakelijke ontwikkelingen in die regio). Corporaties dragen met hun werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Corporaties hebben publieke middelen en de overheid hoeft dan ook niet precies te regelen hoe corporaties de buurt leefbaar houden of hoe ze betaalbare woningen bouwen. Dat is de professionaliteit van de woningbouwcorporaties. Als corporaties en gemeenten er onderling niet uit komen, vragen ze om mediation. En als dat allemaal niet helpt, hakt de nieuwe (volkshuisvestings)autoriteit de knoop door. Verder is er de verplichte vierjaarlijkse visitatie die onafhankelijk en gezaghebbend wordt. Dan kan iedereen zien of de corporatie naar vermogen presteert. Op die manier wordt geprobeerd te bereiken dat er optimaal gepresteerd wordt.

De heer **Jansen** (SP): De heer Depla zegt dat de corporaties lokaal opereren. Hoe kijkt hij in dat verband naar de soepele houding van de minister ten opzichte van de landelijke toelating?

De heer **Depla** (PvdA): Ik vind inderdaad dat corporaties lokaal moeten acteren. De minister doet daar ook heel goede voorstellen over: wanneer je als corporatie in een andere gemeente wilt acteren, moet die andere gemeente dat goed vinden, want op die manier worden de verhoudingen niet verstoord. Alleen ben ik wat minder enthousiast over de landelijke toelating in het goede voorstel van de minister. Ik kan mij voorstellen dat er voor sectorclubs wordt gekozen, zoals woonwagens. Ik kan mij dat nog wel voorstellen als het om matching gaat, maar ik snap niet wat de meerwaarde is van de invoering van de landelijke toelating in een klap. Daarom zeg ik: houd vast aan het voorstel en laat de uniform landelijke toelating alleen maar gelden voor themacorporaties.

De heer **Van Bochove** (CDA): Is het begrip «landelijke toelating» eigenlijk niet volstrekt achterhaald? Moeten wij niet gewoon spreken over corporaties die, wanneer zij op lokaal niveau opereren, dan afspraken met gemeentebesturen moeten maken? Een corporatie in Maastricht gaat heus niet meteen in bijvoorbeeld Beilen investeren. Vandaar mijn vraag, nogmaals: is het begrip «landelijke toelating» niet achterhaald?

De heer **Depla** (PvdA): Nee, want het is als volgt. Wij hebben een heel mooi stelsel met private clubs die publieke taken realiseren. Wij constateren wat er mis gegaan is: de verbinding in de lokale gemeenschap tussen bewoners, gemeenten en corporaties die er samen iets moois van moeten maken, is op sommige plekken los geslagen en daardoor zijn er grote problemen ontstaan. U zegt nu wel dat dit begrip achterhaald is, maar volgens mij is er nog wel een verschil; je maakt het voor iedereen mogelijk om een landelijke toelating te verkrijgen, terwijl de minister terecht noteert dat wij niet willen dat de lokale processen verstoord worden, wanneer een nieuwe corporatie uit marktoverwegingen (die denkt: daar moet ik ook zijn) ineens grondposities koopt of anderszins het proces verstoort. Het idee, dat mij wel erg aanspreekt, wordt mijns inziens verstoord door de opmerking: dat vind ik een goed idee, maar als iemand landelijke toelating wil, kan hij dat krijgen. Dit laatste moet volgens mij een uitzondering blijven voor wat mij betreft themacorporaties.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat bevestigt mijn idee dat je het begrip «landelijk beeld» misschien achterwege moet laten. Voor het overige kan ik u in uw redenering namelijk heel goed volgen: je moet komen tot heldere lokale afspraken, vastgelegd in convenanten en ten dele in de woonvisie, en niet zo maar binnendringen; het moet dus altijd met toestemming van het gemeentebestuur gebeuren. Het maakt dan toch in principe niet meer uit of de corporatie uit plaats A of uit plaats B komt?



De heer **Depla** (PvdA): Dat vind ik het probleem ook niet, maar misschien kan de minister mijn ongerustheid wegnemen. Uit de brief maak ik op dat het «basic» gaat zoals ik heb aangegeven. Een corporatie kan echter ook rechtstreeks naar de minister stappen en toelating vragen om in heel Nederland te mogen acteren. Zo heb ik het begrepen; als ik het verkeerd begrepen heb, hoor ik het wel. Anders zijn wij het eens en is het vuiltje aan het eind van de dag uit de wereld. Er gebeurt dan precies wat ik graag wil.

De heer **Van Bochove** (CDA): Als u het zo uitlegt, moet ik uw opvatting delen. Immers, daarmee ondergraaf je het systeem waarbij gemeentebesturen een bepaalde rol moeten spelen en waarbij onder andere conventen worden gesloten. Een dergelijke ondergraving kan niet de bedoeling zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Het is prettig dat wij het op dit punt met elkaar eens zijn.

De **voorzitter**: Dat leidt bij iedereen tot grote vreugde. De heer Depla vervolgt zijn betoog.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De gemeenteraad stelt dus de woonvisie vast. Dit kan de raad niet geïsoleerd doen van de corporaties en bewoners. Is de minister bereid om voor te schrijven dat de gemeenteraad de woonvisie vaststelt en dat de reactie van de corporaties en de huurdersverenigingen in de stad bij de stukken voor de gemeenteraad zit, zodat hun positie duidelijk gemarkeerd is?

Nog enkele opmerkingen over de menselijke maat. Bij megaorganisaties is het risico groter dat bestuurlijke processen en organisatiebelang een belangrijker rol gaan spelen dan de primaire zorg voor het echte werk, namelijk betaalbaar wonen. Elk jaar dat de corporatie met een fusie bezig is, is de corporatie met zichzelf bezig in plaats van met het wonen. En we lopen het risico dat de lokale verankering verloren gaat. De PvdA wil de menselijke maat terug. Het is positief dat minister de fusietoets gaat uitbreiden met een fusie-effectrapportage. Je kunt dan zien dat het niet alleen maar mooie verhalen zijn, maar ook dat ze hard gemaakt worden. Zo'n toets moet niet alleen nagaan of er op de markt een monopolie ontstaat. De toets moet vooral gaan over de vraag of de kwaliteit en de dienstbaarheid voor de bewoners door de fusie beter worden. Het gaat erom dat professionals de ruimte krijgen en dat de lokale verankering gegarandeerd is.

Met de volgende opmerking sluit ik aan bij het voorstel van de heer Jansen. De volkshuisvestingsautoriteit moet ingrijpen, als de corporatie de belofte, gedaan voorafgaand aan de fusie, niet nakomt. Dat gebeurt helaas te vaak: mooie verhalen vooraf die echter achteraf niet worden nagekomen.

Wij steunen ook het verbod voor meer fusies in vijf jaar. Zo blijft de focus op maatschappelijk presteren. Die termijn van vijf jaar mag wat ons betreft echter wel overboord, wanneer het gaat om het redden van andere corporaties.

De PvdA-fractie wil dat ook burgers weer initiatief kunnen nemen en een corporatie kunnen oprichten. Wij vinden dat het huurders gemakkelijker gemaakt moet kunnen worden om een eigen corporatie op te richten of om zich van een groter concern af te splitsen. Is de minister bereid, de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) te vragen om dit te onderzoeken en het resultaat naar de Kamer te sturen? Zal dat de huurders perspectief bieden in die zin dat zij van onderaf nog meer kracht krijgen, waardoor de club scherp gehouden wordt?

De minister wil problemen voorkomen en stelt daarom hogere eisen aan interne toezichthouders. Verliezen we daarmee niet ook uit het oog het



waardevolle van gewone mensen die zich verantwoordelijk voelen voor het draaiende houden van het maatschappelijk middenveld? Wordt het dan niet steeds moeilijker? Laatst zei een directeur van een corporatie tegen mij dat het haast onmogelijk is om nog een «politieaanpak», een betrokken bewoner/huurder in zijn raad van toezicht te krijgen, omdat de eisen zo hoog worden. Wordt niet vanwege het streven om dat risico te voorkomen, de winst kleiner dan het verlies? Ik bedoel dat «gewone» mensen niet meer kunnen meedoen in een raad van toezicht en in die zin verantwoordelijkheid kunnen dragen. Moeten de risico's niet op een andere manier beperkt worden, bijvoorbeeld door de schaalvergroting af te remmen in plaats van het stellen van hogere eisen aan de leden van de raad van toezicht?

De heer **Van Bochove** (CDA): Gezien de opmerkingen van de heer Depla en eerder de heer Jansen, vraag ik mij het volgende af. Bent u met mij van mening dat in de regelingen voor corporaties zou moeten worden opgenomen dat er ten minste twee commissarissen uit de kring van de huurders worden benoemd?

De heer **Depla** (PvdA): Dat vind ik een interessante gedachte. In de wet is nu al geregeld dat er twee commissarissen worden benoemd op voordracht van de huurders. Het zou een stap verder kunnen zijn, ook om de lokale verankering verder veilig te stellen, om ook twee huurders uit dat gebied in de raad van toezicht zitting te laten nemen. Op die manier blijft er verbinding met het echte werk. Ik ben niet zo bang; ik voel wel al de gruwel van sommige bestuurders en leden van de raad van toezicht: een verstoring van het feestje om dat onderling te regelen. Nogmaals, het lijkt mij een interessante gedachte om uit te werken. Op die manier kan een andere groep mensen, die vooral de maatschappelijke en de volkshuisvestelijke kant voor ogen hebben, daar vertegenwoordigd zijn en aan tafel zitten. Als dit een voorstel wordt, wil ik dat graag steunen. Maar laten wij nu aan de minister vragen wat hij ervan vindt.

De heer **Van Bochove** (CDA): In dat verband moet misschien nog een argument worden meegewogen. Hoe kijkt u daar tegenaan? Tegenwoordig komen namelijk heel veel commissarissen die de corporatie besturen van ver buiten de regio. Gezien uw pleidooi voor de lokale binding, zou je zo de lokale binding in de raad van toezicht kunnen versterken.

De heer **Depla** (PvdA): Daarover las ik een passage in de brief. Daarin staat dat in sommige situaties de commissarissen lokaal verankerd moeten zijn. Dat sluit daar mooi bij aan. Mijn vraag naar aanleiding van deze passage was in eerste instantie ook: hoe stelt de minister zich dit voor? Ik vind het wel belangrijk. Immers, als wij kiezen voor lokaal en maatschappelijk, moet je daar niet alleen hoog gekwalificeerde bestuurders in zetten, maar moet je daar ook gewone mensen een plek geven die zich mede verantwoordelijk willen voelen voor het laten draaien van dit soort clubs. Ik ben dus akkoord.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Als ik het even zwart-wit stel, zegt u dat mensen van buiten het werkgebied dan niet meer in aanmerking kunnen komen. Maak je zo het groepje niet ontzettend klein, iets waarmee wij nu juist een probleem hebben? Wat is erop tegen, wanneer een aantal commissarissen, met goede kwalificaties en een frisse blik, van buiten komt? Wat is daar mis mee?

De heer **Depla** (PvdA): Niets, maar je moet het ook niet zwart-wit zien. De heer Van Bochove zegt ook dat het er niet om gaat dat iedereen uit de regio moet komen. Het gaat erom dat er minimaal een paar commissarissen

rissen uit de regio afkomstig zijn. Wij moeten dus het mooie van die twee werelden met elkaar verbinden en van beide de kracht gebruiken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat antwoord stelt mij gerust. Dit betekent ook dat u tegen bent wat nu bij sommige corporaties gebeurt, namelijk dat de eis wordt gesteld dat de commissarissen binnen het werkgebied van de corporatie wonen.

De heer **Depla** (PvdA): Dat mag van mij; dat is prima. Als een corporatie meent dat zij op die manier goed gekwalificeerde commissarissen krijgt, laat zij haar gang dan gaan. Het gaat er mij om of dat, aan de andere kant, verboden moet worden, wanneer zij de commissarissen van buiten halen. Als een corporatie er zelf voor kiest om goede commissarissen te zoeken in het eigen werkgebied, waarom zou ik daar tegen zijn?

De heer **Jansen** (SP): Ik wil graag zeker weten of ik het goed begrepen heb. Zegt de heer Depla nu dat zijn fractie het goed zou vinden, wanneer uit de kring van de huurders twee commissarissen in de raad van toezicht benoemd dan wel gekozen worden? In de huidige situatie is in totaal ongeveer 3% van de commissarissen in de raden van toezicht, huurder. In het algemeen zijn zij nooit ook nog eens huurder bij de betrokken corporatie.

De heer **Depla** (PvdA): Volgens mij is het antwoord duidelijk. Wij vinden het een goede gedachte, die ook de heer Van Bochove verwoordt, wanneer de huurders niet alleen voordrachtsrecht hebben, maar dat er daadwerkelijk ook twee huurders in de raad van toezicht zitting krijgen. Dat sluit volgens mij aan bij wat u ook een goed idee vindt. Voorzitter. Ik kom te spreken over het werkdomein. Corporaties zijn private partijen met een maatschappelijke missie, maar het parlement zal uiteindelijk het werkdomein, de geleverde prestaties en de doelstellingen bepalen. De PvdA steunt namelijk het voorstel van de minister over de afbakening van het werkdomein. Het is immers ook onze taak om er uiteindelijk «ja» of «nee» tegen te zeggen. Dat is op een belangrijk punt na: corporaties zorgen voor de huisvesting van mensen die zich om financiële of sociale redenen niet op de vrije woningmarkt kunnen redden. De minister vult dit onder druk van Europa zo in dat corporaties minimaal 80% van de nieuwe verhueringen toewijzen aan mensen die huurtoeslag krijgen. Hier hebben we bezwaren tegen. Ten eerste gaat Brussel niet over onze grenzen. Ik herinner mij nog het gesprek dat wij in 2006 hadden met Eurocommissaris Kroes, waarin zij expliciet zei: daar gaat u zelf over. Ten tweede is een uniforme grens in Nederland geen goed idee. Daar hebben wij zojuist al besproken. Met een modaal inkomen kan ik mij in Noordoost Groningen wel op de vrije markt redden, maar in Amsterdam moet ik daarvoor al gauw twee keer modaal verdienen. Ten derde wil ik gemengde wijken. Als je zoiets wilt, moet je in wijken waar corporaties veel bezit hebben soms meer kunnen toewijzen dan de 80%; anders lukt het namelijk nooit. De PvdA is ook blij als wij ter zake een afspraak met de EU kunnen maken. Dan kunnen particuliere vastgoedondernemers en eventuele rechtse kabinetten onze sector namelijk niet via de band van Brussel kleiner maken. Ga maar naar buitenland en zie hoe deplorabel de toestand van de sociale volkshuisvesting daar is, omdat die daar zo klein gemaakt is onder druk van de marktdenkers. Daarom: ga naar Brussel, maak een afspraak met een norm, maar wel een norm waar op basis van lokale woonvisies van mag worden afgeweken. Graag verneem ik hierop de reactie van de minister.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik word nu een beetje zenuwachtig. Ik moet even nadenken om erachter te komen wat u precies bedoelt. Ga naar

Brussel en maak een afspraak, ook over een norm?! Waar ligt voor u de grens voor die norm?

De heer **Depla** (PvdA): Wat mij betreft, zou dat de generale ziekenfondsgrens kunnen zijn. Dat vind ik prima. En dan 80%. Belangrijker is echter dat wij mogen afwijken van de lokale woonvisie. De kern is dus dat wij in Nederland geregeld kunnen krijgen dat wij op lokaal niveau bijvoorbeeld rond Eindhoven de grens op 1,5 keer modaal en rond Groningen op 1 keer modaal kunnen bepalen. Spreek dat dus met Europa af! Dit is de gemiddelde grens die wij in Nederland wensen. Ik herhaal dat de kern van mijn verhaal is dat wij dit op lokaal niveau mogen afspreken. Ook is het belangrijk dat wij met Brussel zaken doen. Wanneer ik naar de opmerkingen van onder anderen mevrouw Van der Burg luister, denk ik wel eens: er zijn in Nederland te veel mensen die deze sector kleiner willen maken over de band van Brussel. Dan mag het weer niet van Brussel of er wordt geprocedeerd. Wees er helder over: zorg voor een afspraak met Brussel, natuurlijk een die aansluit bij de criteria die ik zojuist genoemd heb. Het is wel een grens, maar die moet op basis van een woonvisie gedifferentieerd zijn.

De heer **Van Bochove** (CDA): Je moet wel oppassen dat je je niet laat gijzelen door allerlei partijen die de markt willen verstoren. Dat doet u namelijk een klein beetje met uw benadering. Voorts zei u in een tussenzin iets wat erop neerkwam dat je wel moet komen tot een bepaald gemiddelde. Kijkt u dan naar de voormalige ziekenfondsgrenzen?

De heer **Depla** (PvdA): Ja, het bedrag van € 33 000 vind ik niet verkeerd. Als je dan ook zegt dat het om een nieuwe toewijzing gaat en dat het over 80% gaat. Je kunt ook iets anders zeggen, want er is van alles te schuiven. Als je het percentage verlaagt, is de inkomensgrens minder belangrijk. Als ik naar 90% ga, moet ik al snel naar 1,5 keer modaal gaan. Nogmaals, de kern van mijn verhaal is dat er een zodanige grens uit moet rollen dat mensen die zich in een bepaalde regio niet op de vrije woningmarkt kunnen redden, door woningbouwcorporaties bediend kunnen worden. Bovendien werkt dat dan ook in regio's met segregatieproblemen. Op basis van die criteria zal ik uiteindelijk de grenzen beoordelen.

De heer **Jansen** (SP): De heer Depla zegt dat er regionaal gedifferentieerd moet kunnen worden. Wil hij dat doen op grond van objectieve criteria? Ik denk aan spanning op de woningmarkt door bijvoorbeeld een bepaald percentage woningtekort. Of wil hij dat doen op basis van een lokale of regionale mening dat zij een uitzondering moeten zijn? In dat geval ontstaat volgens mij het probleem dat een eliteregio, die vooral huurders buiten wil houden, de doelgroep zo klein mogelijk houdt. Dat wilt u als Partij van de Arbeid toch ook niet?

De heer **Depla** (PvdA): Er is een verschil tussen ons. Ik heb soms vertrouwen in de lokale politiek; dat die daar strijd over levert. Soms komen daar wel andere dingen uit dan ik prettig vind. Daar staat echter tegenover dat er een minimale grens is. Wat mij betreft, mag alleen maar naar boven worden afgeweken van de vastgestelde norm. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat om politieke redenen in een bepaalde gemeente wordt gedacht: wij zijn gezellig samen hier en dat is wel prettig; dan kunnen wij geen mensen met een lager inkomen gebruiken. Onze landelijke taak is dan om dat soort feestjes een beetje te verstoren. Het gaat erom dat er een minimumgrens komt. Die grens mag dus niet gebruikt worden om mensen buiten te sluiten. Dat is niet iets wat wij graag moeten willen.

De heer **Jansen** (SP): Moet die grens er op gemeentelijk niveau komen of regionaal? Kunnen bijvoorbeeld de randgemeenten van Rotterdam de

grens lekker laag leggen, waardoor Rotterdam met de problemen wordt opgezadeld? Of vindt u dat die grens absoluut regionaal moet gelden?

De heer **Depla** (PvdA): Absoluut regionaal. U kent de motie-Depla/Van Bochove waarin staat dat de minister moet kunnen ingrijpen, wanneer de randgemeenten hun verantwoordelijkheid niet nemen en te weinig betaalbare woningen bouwen. Het kan niet de bedoeling zijn dat langs de lijn die u nu schetst, deze mooie motie haar waarde verliest.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb een andere vraag over het EU-gebeuren. In het verdrag hebt u de woningcorporaties laten neerzetten als «diensten van algemeen belang». Daarmee worden zij buiten haakjes gezet en gelden daarvoor heel specifieke voorwaarden. Tegelijkertijd hebt u ze in Nederland onder de Vpb en de winstbelasting gebracht. Hoe verhoudt zich dat tot elkaar?

De heer **Depla** (PvdA): Ik raak nu een beetje verward door de partij die op een andere manier over 3,5 mld. wil gaan. Overigens hebben wij dit debat vaker gevoerd. Alle politieke partijen in dit huis hebben in hun verkiezingsprogramma staan dat de overreserve bij corporaties op de een of andere manier meer maatschappelijk benut moet worden. Dat heeft de VVD gedaan met 3,5 mld., die naar lastenverlichting moet gaan. Het CDA had de vennootschapsbelasting, maar het was niet helemaal duidelijk in welke richting dat ging. De SP wilde 500 mln. in wijken investeren. Uiteindelijk heeft dit kabinet ervoor gekozen om de vrijstelling voor de corporaties in te trekken en ze dus te belasten. Eigenlijk ben ik voor een nulbelasting in Nederland, maar helaas kunnen dan allerlei belangrijke dingen niet gefinancierd worden. Het is dan logisch dat wij het op deze manier doen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik constateer dat het bedrag steeds hoger wordt dat de heer Depla aan de VVD toeschrijft. Maar dat terzijde; ik krijg geen antwoord op mijn vraag. In het verdrag is opgenomen dat het gaat om diensten van algemeen belang. Daar zitten bepaalde consequenties aan. Tegelijkertijd brengt hij de corporaties onder de Vpb. Hoe verhoudt zich dat tot elkaar? Geeft u daar eens antwoord op.

De heer **Depla** (PvdA): U bent het met ons eens dat het gaat om diensten van algemeen economisch belang. Het is winst dat u niet helemaal naar de markt wil. Dit is iets anders dan wat u zojuist voorstelde.

De **voorzitter**: Nu wordt het een zootje. De heer Depla geeft antwoord op de vraag van mevrouw Van der Burg.

De heer **Depla** (PvdA): Tussen de markt en de overheid zijn private organisaties met een publieke taakstelling. Die taakstelling bepalen wij hier met ons allen. Dat geldt ook voor onder andere het werkdomein en kwaliteitseisen. Die private organisaties opereren dus daarbinnen. Ik vind het niet raar dat zij belasting moeten betalen. Wij laten ze ook btw afdragen; tevens betalen zij inkomstenbelasting. Ik snap niet waarom het in een keer bij deze belasting anders moet zijn. Ik ben het dan ook niet met mevrouw Van der Burg eens. Ik ben overigens geen voorvechter van deze belasting; laat ik dat wel uitspreken.

De **voorzitter**: Ik denk dat u er vandaag niet uitkomt met elkaar. De heer Depla vervolgt zijn betoog.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik wil nog enkele opmerkingen maken over het externe toezicht. Als de kwaliteit in het geding is, kijkt de overheid niet weg, maar grijpt ze in. Daarom steunt de PvdA de voorstellen

over de volkshuisvestingsautoriteit. Er is al een aantal vragen gesteld, maar het volgende is nog niet ingebracht. Het toezicht op integriteit blijft verdeeld over departement, bij inspectie en opsporingsdienst, en bij de autoriteit. Kan de minister op de vraag ingaan waarom dit niet beter in één hand kan komen? De projectsteun moet wat mij betreft onderdeel blijven van de nieuwe autoriteit, maar er moet wel een helder onderscheid komen tussen de genoemde functies. Graag verneem ik hierop de reactie van de minister.

Verder komen er jaarlijks oordeelsbrieven van de toezichthouder en vierjaarlijks is er een visitatie. Is het op termijn denkbaar dat de oordeelsbrieven bij de corporaties met een positieve visitatie soberder zijn dan bij corporaties waarover het oordeel minder positief is?

Ik kom te spreken over het versterken van de positie van bewoners. In tegenstelling tot andere partijen zijn wij er zeer verheugd over dat de minister de wens van de Tweede Kamer honoreert door een lokaal handvest in te voeren. Corporaties en huurdersverenigingen moeten op lokaal niveau afspraken maken over de wijze waarop bewoners beter bij sloop en renovatie betrokken worden. De plannen worden daardoor ook beter. Bovendien hebben die plannen meer draagvlak. Ook hebben bewoners vooraf meer zekerheid dat zij ook in de toekomst betaalbaar kunnen wonen.

Er is weliswaar een mooie overlegwet, maar ik merk dat daar onenigheid over bestaat. De bewonersverenigingen moeten daardoor naar de kantonrechter en dat kost klauwen met geld. Daarvoor moet dan ook heel snel een geschillencommissie komen waarom bij de behandeling is verzocht. Graag verneem ik de toezegging van de minister dat dit snel gebeurt. Een dergelijke geschillencommissie is zeker in het begin nodig.

Als het om zeggenschap gaat, heeft de Woonbond een goed idee ingebracht. De minister wil branchecodes algemeen verbindend verklaren. Waarom niet ook sectorcodes? Op het maatschappelijk middenveld bevinden zich de verhuurders en huurders samen. Daar zijn afspraken gemaakt over energiebesparing. Is het dus geen goed idee om sectorcodes algemeen verbindend te verklaren? Op die manier wordt het middenveld versterkt.

Tot slot nog iets over commerciële avonturen. Het is terecht dat de minister die aan banden legt. Als je aan de ene kant de corporaties op lokaal niveau meer vrijheid geeft, moet je aan de andere kant de risico's meer afdekken. De totale commerciële activiteiten leveren op sectorniveau namelijk verlies op in plaats van winst. Bovendien verwatert daardoor de maatschappelijke focus. Ik heb nog wel een vraag: zijn de gedane voorstellen wel het meest effectief om die problemen te voorkomen? Op de hoorzitting heb ik namelijk begrepen dat sommige voorstellen niet zo effectief zijn.

Ik ben, concluderend, heel tevreden met de brief van de minister. Onze wens is dat de volgende stap is dat het wetsvoorstel voor 1 januari door de Tweede Kamer behandeld kan worden. Wat ons betreft: na vandaag met gezwinde spoed werken aan het wetsvoorstel, zodat wij dat dit najaar kunnen behandelen.

#### **Voorzitter: Van Bochove**

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ook ik begin met de minister namens de fractie van GroenLinks een compliment te maken. Dat mag ook wel eens als oppositiepartij; er is namelijk altijd wel wat te zeuren. De brief over de nieuwe verhouding tussen corporaties en overheid heeft ons tot tevredenheid gestemd. Ik was zelfs zo ver dat ik er een grandioos Gronings compliment tegenaan wilde gooien: de brief kon minder. Ik kan u verzekeren dat de minister dan echt wat heeft binnengehaald. Wij hebben hierover jarenlang gedoe gehad: geduw en getrek. Het is toch goed, hoewel misschien tien jaar te laat, maar beter te laat dan nooit, dat

er nu helderheid komt over de te maken afspraken. Dat alles dient een belang: het maatschappelijk belang en het maatschappelijk ondernemen, wat voor corporaties, overheid en huurders/bewoners cruciaal is.

Wij hebben ook jarenlang met elkaar gesteggeld over de vermogens van de corporaties, de vereveningen en de noodzakelijke investeringen. Wij vonden steeds dat het nodig was om een aantal weeffouten, zoals die met de brutering (waar GroenLinks toen tegen was), te herstellen. Natuurlijk hebben wij nog een aantal vragen en opmerkingen.

Als het gaat om de positie van de woningbouwcorporaties, zien wij die als maatschappelijke ondernemers die als het ware geld met een boodschap beheren en die dus met name maatschappelijke investeringen moeten doen om een aantal doelgroepen te bedienen. Ik kom hier straks op terug. Wij zien dat op zich namelijk vrij uitgebreid. Wij betreuren het dat in verband met de corporaties de laatste tijd toch wel wat negatieve berichten naar buiten zijn gekomen over salarissen, grote auto's, pensioenen, onverantwoorde investeringen en ga zo maar door. Er zijn evenwel heel veel geschikte corporaties die hun werk uitermate goed doen en waar gedreven mensen werken met het hart op de goede plek. Zij zijn gedreven volkshuisvesters, die ook verschrikkelijk balen van de negatieve berichten over hun collega's.

Ook wij hebben er geen behoefte aan dat directeuren van corporaties met hun «Maserati» door de polder scheuren op weg naar de zoveelste discutabele deal. Vanmiddag wordt daarover ook gesproken; ik noem onder andere Rochdale, SGBB en Woonbron. De overige woningcorporaties en hun directeuren en anderen die er werken, polderen. Daarmee bedoel ik niet: scheuren door de polder. Zij polderen met bewoners, gemeenten en de rijksoverheid om na te gaan hoe zij hun maatschappelijke investeringen zo verantwoord mogelijk kunnen doen met de focus op het belang van de volkshuisvesting. Daarbij horen volgens ons maatschappelijke investeringen in ander maatschappelijk vastgoed.

Hoe moet je tegen het werkdomein aankijken? De fractie van GroenLinks wil bij de maatschappelijke investeringen zeker niet roomser dan de paus zijn. Wij zien het dus breed. De fractie van GroenLinks wil zeker ook niet roomser zijn dan Paulus Jansen. Hij kadert namelijk wel heel strak in wat wel en wat niet mag. Je kunt zeggen dat het geld dat in de corporaties zit, geld van de huurders is. Ik wil het nog wel wat ruimer zien: dat is geld van de samenleving. Volgens mij hebben huurders en bewoners er belang bij dat niet alleen hun huis wordt opgeknapt of goed onderhouden is en goed geïsoleerd wordt, maar dat ook de leefomgeving in orde is. Dat gaat van stoepen tot buurthuis. Dit is geen taboe voor GroenLinks. Je moet dus breed investeren in wijken, niet alleen in stenen, maar zeker ook in de mensen en alles wat het wonen, werken en leven in de wijk veraangenaamt. Wij vinden het helemaal niet slecht dat de corporaties daar ook in investeren. Het is van belang dat de corporaties niet worden uitgezogen en dat de rijksoverheid niet achterover blijft leunen. Het gaat erom dat er een goede bijdrage wordt geleverd.

De heer Jansen heeft over een bordeel gesproken. Ik zou misschien niet in een bordeel investeren, maar ik zou het wel een goed idee vinden wanneer een bordeel bijvoorbeeld werd omgebouwd tot een buurthuis. Als een corporatie daar ook in investeert, is dat, nogmaals, voor GroenLinks geen taboe.

Door de jaren heen is het takenpakket van de woningcorporaties gegroeid van bouwen naar brede zorg voor het wonen. Dat steunen wij ook; dat was al duidelijk geworden. Ik ben een groot voorstander van de brede maatschappelijke functie van een woningcorporatie. De corporaties hebben de mogelijkheid om hun verdiende geld terug in de samenleving «te pompen» om de leefbaarheid van de wijken voor de mensen te verbeteren. Ik heb altijd gezegd: zij moeten niet op hun geld gaan zitten, maar zij moeten het geld dat zij kunnen losmaken, optimaal gebruiken voor maatschappelijke investeringen. Dat is niet het geld over de balk gooien,



maar dat is bewust en goed afgebakend investeren. Het gaat om bouwen voor de buurt, waar wij het al vaker over gehad hebben: mensen een kans geven op een wooncarrière in de eigen buurt. Dat vindt de fractie van GroenLinks van groot belang. Daarin kan een corporatie dus ook een rol spelen.

Wij zien het werkdomein van een corporatie als flexibel en creatief. Daarbij hoort bijvoorbeeld ook het kooprecht voor huurders en het opknappen van krotten, de zogeheten kluskrotten. In dit verband noem ik nog het terugkooprecht, dus het idee van woonconcepten: je kijkt niet alleen naar vandaag en morgen, maar ook naar overmorgen. Dat spreekt ons zeer aan.

De onverantwoorde investeringen en het dik doen met maatschappelijk geld spreken ons natuurlijk niet aan. Ik moet zeggen dat een aantal dingen de laatste jaren wat uit de hand is gelopen. Ik vind het nog steeds jammer van «die boot», want het oorspronkelijke idee van de ss Rotterdam spreekt mij nog steeds aan. Als ik daarover nadenk, is het elke keer pijnlijk, want dat is totaal uit de hand gelopen. Ik hoop echter niet dat de heer Jansen gelijk krijgt, als hij zegt dat dit eindigt in een bordeel. Mijn hoop is dat uit de maatschappelijke input van iedereen (het klopt dat het een paar centen kost) allerlei interessante maatschappelijke zaken voortkomen. Het principe van good governance en integriteit moet gewaarborgd worden. Dat vindt ook iedereen. De woningbouwcorporatie is dienstverlenend aan de cliënt, oftewel de huurder. Een brede invulling van de taken van woningcorporaties vraagt om correct en rechtvaardig toezicht. Allerlei constructies, zoals «dochter» en fusies, moeten ten dienste staan aan het belang van de volkshuisvesting. Dat heb ik steeds gezegd. De dochter mag de moeder dus niet opvreten en woningcorporaties mogen niet fuseren omwille van zelfverrijking of machtsvorming. Ik moet ook zeggen dat omvang voor ons niet per se een taboe is. Het gaat er wel om of de corporaties door anders of groter te worden, het maatschappelijke belang en de maatschappelijke invulling beter kunnen dienen. De afstand moet dus niet groter worden; het gaat erom dat de corporaties beter opereren. Wij vinden voorts dat er een cultuuromslag nodig is bij de raden van commissarissen. In dit kader willen wij een centraal fonds met tanden. Anderen hebben daar al iets over gezegd. Wellicht is het verstandig dat wij het «old boys' network», dat hierbij nogal hardnekkig aanwezig is, wat gaan opschudden. Het gaat immers niet om bijbaantjes waarbij je de envelop met stukken nog moet openmaken als de desbetreffende vergadering al is begonnen. Dit is «serious business» waar serieus aandacht aan besteed moet worden. Misschien wordt het tijd voor «new girls on the block». Ik ben benieuwd hoe de minister een CFV met tanden vorm gaat geven.

De fractie van GroenLinks kan er heel goed mee leven dat de minister kan ingrijpen, als dat nodig is. Ik zou bijna zeggen: het is prima om het primaat van de politiek wat te versterken, niet om de corporaties te irriteren of om dwars te zitten. In mijn ogen is dit bedoeld om de banden te versterken en het sociaal-maatschappelijk ondernemen gezamenlijk aan te pakken. De volkshuisvesters die op dit moment hun taak zeer serieus nemen en die heel goed bezig zijn door sociaal-maatschappelijk te investeren, hun huurders serieus te nemen en lokaal maatwerk te leveren, mede door dat van onderop mogelijk te maken, alsook in maatschappelijk vastgoed te investeren, voelen zich absoluut niet bedreigd door een wat sterkere band met de rijksoverheid c.q. de minister. Ik zeg er wel bij: als zij het «verklooiën» mag er best ingegrepen worden door de minister. Ik heb begrepen dat de minister nader terugkomt op de topinkomens in de sector van de volkshuisvesting. Voor de fractie van GroenLinks is dit een urgent punt dat snel geregeld moet worden. Wij hebben namelijk geen zin in het zoveelste Intermediairlijstje waar allerlei volkshuisvesters prominent vertegenwoordigd zijn in de top 20, waarbij ook allerlei onduidelijke pensioenregelingen en dergelijke een rol spelen. Wij gaan uit van de



huidige Balkenendenorm, dus wat premier Balkenende op dit moment werkelijk verdient. Dat is geen € 180 000, maar € 130 000. Ik kan het mij ook niet voorstellen: als je echt een maatschappelijk ondernemer bent, ben je geen zakkenvuller, maar een dienaar van het publiek belang. Ik wil graag heel helder van de minister vernemen wanneer hij met concrete voorstellen komt om dit aan te pakken.

Wij zijn ook blij met het lokale handvest om de inspraak van huurders beter aan te kleden. Ik zeg altijd: de echte deskundigen zijn degenen die in de huizen wonen of willen gaan wonen. De inspraak zal dus meer van onderop georganiseerd moeten worden. In het BBSH staat ook niet voor niets dat het essentieel is om bewoners bij het beleid en het beheer te betrekken. Dit onderschrijf ik dan ook volledig.

Wij hebben uitgebreid commentaar van de Woonbond ontvangen op het voorstel over inspraak van huurders. De heer Depla sprak daar ook over. Ik sluit mij bij zijn vragen aan. Ook wij zijn van mening dat huurders goed vertegenwoordigd moeten zijn in de raden van toezicht.

Ik ben heel benieuwd hoe het staat met het initiatiefrecht, een punt waar de fractie van GroenLinks vaak aandacht voor gevraagd heeft. Ik doel op het individuele initiatiefrecht van huurders, als het gaat om woningverbetering. Wanneer je het hebt over inspraak en het erbij betrekken van huurders, moet je ze ook echt zeggenschap geven over de verbeteringen die nodig zijn in hun woning. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het kooprecht van huurders. Dit betreft de woonconcepten, waar ik zojuist over sprak.

Als het aan de fractie van GroenLinks ligt, gaan wij niet buigen voor Europa. Als het erop aankomt, moet het maar barsten. Wij kunnen daar niet wakker van liggen. Met de invulling die de minister schijnt te geven aan dat wat wij met Europa moeten afspreken (hoofdzakelijk de lage inkomens bedienen) zijn wij het niet eens. Wij zijn voor een breder werkdomein van de corporaties, dus een brede zorg voor het wonen van een bredere doelgroep. Beperking van de doelgroep lijkt ons niet in het belang van de volkshuisvesting. Het raakt het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid in het hart. De voorstellen van Brussel zijn dan ook een soort dolksteek in het hart van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. Daar zijn wij natuurlijk op tegen. Verder zijn wij van mening dat de middeninkomens (anderhalf keer modaal) daarin bediend moeten worden. Het lijkt ons verstandig dat het grootste deel van de Kamer hierover een motie indient, die als steun in de rug voor de minister kan dienen, wanneer hij verder in gesprek gaat met Brussel. Ik ben er geen voorstander van dat hij onomkeerbare besluiten neemt. Ik zou willen zeggen tegen de minister: zet je beste juristen erop, want dit is onacceptabel.

De vergadering wordt van 11.45 uur tot 12.30 uur geschorst.

**De voorzitter:** Voorzitter mevrouw Van Gent is afwezig tot 13.30 uur. Omstreeks 15.00 uur zal ik, evenals voorzitter mevrouw Van Gent, dit algemeen overleg verlaten om een ander algemeen overleg bij te wonen. In deze laatste dagen voor het reces loopt het allemaal wel eens spannend samen. Daar moeten wij een goede weg in vinden.

**Minister Van der Laan:** Voorzitter. Allereerst bedank ik de woordvoerders voor hun kritische alsook waarderende opmerkingen. Ik weet niet of dat hier kan, maar ik wil ook graag de ambtenaren bedanken. Immers, de brief van 36 kantjes is een vrucht van heel veel van hun werk. Niet alleen enkele partijen in de Kamer hebben dat gezegd, maar ook veel partijen in de «buitenwereld». Hoewel men het niet op alle punten ermee eens is, vindt men het een doorwrochte en systematisch coherente brief. Nogmaals, dat is te danken aan de ambtenaren.

Met name de heren Van Bochove en Depla bedank ik voor hun terugblik in de geschiedenis van de afgelopen vijftien jaar. Ik voel mij comfortabel bij

hun analyses. Ik meen dan ook met recht te kunnen zeggen, nog afgezien van de vraag of je het ermee eens bent of niet, dat wij voor een belangrijk moment staan om het gewenste stelsel te markeren voor een wat langere periode. Het is niet iets wat wij nu bespreken en wat volgend jaar weer aan de orde is. Als wij het goed doen, kunnen wij daar een periode van tien tot vijftien jaar mee vooruit. De terugblik van zowel de heer Van Bochove als de heer Depla vond ik interessant en inspirerend. Die terugblik sluit ook goed aan bij onze motieven hierbij.

Eerst ga ik kort in op enkele algemene punten om daarna zo snel mogelijk over te gaan tot de beantwoording van de gestelde vragen. Enkele hoofdmoten zijn de relatie tussen de corporatie en de gemeente, het werkdomein dat duidelijk moet zijn en de verbindingen die transparant moeten zijn. Voorts noem ik de verbeterde regels voor fusies, een beter intern en extern toezicht en natuurlijk een oplossing voor de discussie over staatssteun, die al vijf jaar loopt.

Het volgende wil ik vooropstellen. Dat doe ik, omdat er wel eens aan wordt getwijfeld of ik het wel doe. Ik vind namelijk in het algemeen dat de corporaties het goed doen op de werkvloer. Ik ben zo langzamerhand wel bevoegd tot dit oordeel. Ik heb namelijk 28 werkbezoeken afgelegd, waarbij op elk bezoek het werk wordt bekeken van twee of drie corporaties in de desbetreffende wijken. Daarnaast zijn er nog algemene gesprekken met andere corporaties. Wat zij doen, vind ik zelfs bijzonder goed. Ik denk daarbij aan het maatschappelijk vastgoed, waarmee sommige woordvoerders moeite hebben. Dat betreft de manier waarop de corporaties proberen om in de wijken het woon- en leefklimaat te verbeteren. Verder noem ik hun werk op het platteland en in de krimpgebieden. Daarbij passen veel waardering en trots.

Zoals ook mevrouw Van Gent nadrukkelijk zei, zijn mijn voorstellen er niet op gericht om de corporaties die presteren wat ik zojuist heb geschetst, het leven zuur te maken met allerlei regeltjes. Het gaat er juist om de maatschappelijke prestaties van de corporaties te versterken. Wij proberen dat te bereiken door op verschillende onderdelen meer waarborgen in te bouwen, zoals in de brief is verwoord, opdat de corporaties echt goed functioneren. Het doel is dat het beeld van de corporaties in de komende jaren weer positief is, niet alleen bij mij en deze Kamer, maar vooral in de gemeenten, bij de huurders en andere betrokkenen, alsook, gewoon, de krantenlezer.

In de brief wordt op de incidenten geen antwoord gegeven voor de korte termijn. Wij hebben geprobeerd, vijftien jaar terug te kijken. Daarbij hebben wij allerlei casusposities geïnventariseerd op een goed verloop en het vallen van gaten. De recente incidenten zijn, zo bleek ook bij deze analyse, symptomen van dieperliggende vraagstukken die langer spelen en die naast andere zaken om een structureel antwoord vragen. Diverse sprekers hebben die ontwikkelingen ook zo benaderd. Met het structurele antwoord zijn corporaties goed toegerust voor hun rol als hoeksteen van de volkshuisvesting. Deze uitdrukking gebruik ik bewust; bovendien staat het ook in de Woningwet. Ik kan zeggen dat de autoriteit die wij van plan zijn in te stellen, wat mij betreft ook de volkshuisvestingsautoriteit gaat heten. Volgens mij moeten wij dat begrip oppoetsen, waar wij maar kunnen. Een van de mindere dingen van de laatste vijftien jaar is dat dat een steeds negatievere lading kreeg, als komend van bovenaf. Ik zal dus graag de naam «volkshuisvestingsautoriteit» gebruiken. Mij gaat het erom dat de woningcorporaties weliswaar een brede rol houden, maar wel met een duidelijk centraal doel: het voorzien in de woonbehoefte van degenen die daartoe op de woningmarkt onvoldoende in staat zijn.

Nu zal ik de belangrijkste onderdelen van mijn voorstellen nog eens onderstrepen en toelichten. Daarbij betrek ik zo veel mogelijk de in de eerste termijn gestelde vragen. De vragen die blijven liggen, noem ik oneerbiedig «varia» en die zal ik aan het slot van mijn antwoord behandelen.

Allereerst zal ik iets zeggen over de verhouding tussen de gemeente en de corporaties. Volkshuisvesting krijgt op lokaal niveau vorm en inhoud, dus daar moeten de verhoudingen glashelder zijn. Ik licht er een element uit. Nu is vastgelegd dat corporaties het lokale woonbeleid in acht moeten nemen. Om duidelijker te maken wat van de corporaties wordt verwacht, zal geregeld worden dat «corporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering van de lokale volkshuisvesting». Dit raakt precies de vraag van de heer Depla hoe er meer zekerheid komt dat de corporaties ook actief doen wat gedaan moet worden. Hierbij gaat het dus niet alleen om het voorkomen van verkeerde dingen, maar ook het activeren in de gewenste richting. Wij hopen met deze wijziging in de formulering dat in die geest gewerkt wordt. Dat geeft dan meer richting aan het lokale functioneren van de corporaties, zonder dat zij daarmee aan een touwtje van de gemeente komen te hangen. Van gemeenten wordt verwacht dat zij hun woonbeleid helder vastleggen, alsook dat zij aangeven wat zij van de corporaties verwachten. Het systeem is heel schematisch en grof als volgt te kenschetsen: als gemeenten op lokaal niveau betere woonvisies opstellen en daarover in goede samenspraak treden met de corporaties om prestatieafspraken te maken, zij daar ook de huurders bij betrekken en dat inpassen in regionale belangen en het regionale overleg met de betrokkenen, legt dat een forse druk op de corporaties om dat systeem te volgen. Veel verder kunnen wij niet gaan. De VNG heeft gelijk, als zij zegt dat zij erg blij is. Dat geldt overigens voor alle voorstellen. De VNG durft dat wel hardop te zeggen, in tegenstelling tot sommige anderen, met wie ik straks graag nog even in discussie wil. Wanneer de VNG verdergaande voorstellen doet, is mijn reactie dat het gewenste resultaat te behalen moet zijn met dit goede stelsel, overigens zonder garanties te geven. Natuurlijk zitten de autoriteit en de minister daar weer achter om, wanneer het ondanks alles toch gedoe geeft, te helpen om dat gedoe op te lossen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hebben het hier ook wel eens over de omgekeerde relatie gehad: mocht de corporatie welwillend zijn, maar de gemeente haar taak onvoldoende invullen, hoe zorgen wij dat dit een beetje in balans is?

Minister **Van der Laan**: Ik meen dat zojuist al te hebben aangegeven. Blijkbaar het ik dat niet duidelijk genoeg gedaan: als een gemeente het allemaal niet goed gedaan heeft, dus onder andere geen goede woonvisie opgesteld, niet heeft onderhandeld over prestatieafspraken en niet de huurders erbij betrokken, mist die gemeente de titel om te zeggen dat die corporatie niet functioneert. Wanneer zo'n gemeente bij de autoriteit of de minister komt met een dergelijke klacht, kan die gemeente bij wijze van spreken per kerende post naar huis.

De heer **Jansen** (SP): Ik had eenzelfde vraag gesteld, echter met een vervolgvraag. Een conservatieve schatting is dat ongeveer de helft van het aantal gemeenten geen prestatieafspraken heeft gemaakt en geen woonvisie heeft. De reden kan zijn dat het niet nodig is, maar ook dat gemeenten dat niet willen vanwege een tactische of strategische insteek. Ik heb daar enkele voorbeelden van genoemd. U kunt dan toch als uiteindelijk toezichthouder zeggen dat zij vanwege een hoger belang hun deel van de taak dienen in te vullen?

Minister **Van der Laan**: Bedoelt u dat ik dat als minister tegen de gemeenten zou kunnen zeggen?

De heer **Jansen** (SP): Ja.

**Minister Van der Laan:** Ja, maar de sanctie heb ik al twee keer genoemd. Als gemeenten hun deel van hun taak niet invullen, verliezen zij hun titel en positie ten opzichte van de corporaties. Dat is iets waar het wel op aankomt. Er is een aantal gemeenten waar dit niet speelt in die zin dat het helemaal niet erg is dat er geen woonvisie is. Wij willen immers geen bureaucratie optuigen. Als een dergelijke invulling van deze taak maar enigszins relevant kan zijn en een gemeente doet dat niet, bouwt die gemeente geen positie op. Ik herhaal dat dit speelt, als de gemeenten niet doen wat zij volgens ons moeten doen.

In dit verband was ik het volgende vergeten op te merken. Ik heb hierover nog met professor Priemus gesproken, die dit juist een uitstekend punt vindt. Hij heeft nog de suggestie gedaan om de gemeenten beter te helpen, bijvoorbeeld door aan gemeenten die hiermee weinig ervaring hebben, hiervoor een format ter beschikking te stellen. Op die manier kan het aantal gemeenten die dit doen zo snel mogelijk worden opgekrikt.

De heer **Jansen** (SP): Ik had de minister de sanctie wel horen zeggen, maar dat is geen sanctie voor gemeenten die de sociale sector juist zo klein mogelijk willen houden. Dat betreft gemeenten die het liefst alleen maar koopwoningen willen hebben en er graag voor zorgen dat de corporaties zo min mogelijk doen. Wat is de sanctie voor die gemeenten?

**Minister Van der Laan:** Ik denk dat wij dan bij de Gemeentewet terecht komen, waar het gaat over het verwaarlozen van de taak. U weet dat de situatie dan wel enorm moet zijn geworden, voordat daarop een beroep gedaan kan worden. Ik stel voor, voorzitter, dat als de geachte heer Jansen daar concrete voorbeelden van heeft, hij mij die doet toekomen. Ik discussieer heel graag met hem over de inhoud, maar niet over eventuele spookbeelden.

Voorzitter. Ik kom te spreken over het werkdomein, waarover altijd veel gediscussieerd wordt. De stuurgroep-Meijerink heeft de buitengrenzen van het werkdomein als geheel niet ter discussie gesteld. Wel is voorgesteld om tot een andere indeling van het domein te komen. Op dit punt wil ik het voorstel van de stuurgroep-Meijerink in grote lijnen volgen. De kerntaak van de corporaties blijft het huisvesten van de zwakkeren op de woningmarkt. Ook mogen zij blijven bijdragen aan de sociale en de fysieke verbetering van wijken en dorpen door bijvoorbeeld schoolgebouwen of gebouwen voor welzijnsinstellingen te realiseren. Dingen zoals zelf onderwijs geven of zorg verlenen, zullen niet worden toegestaan, net zo goed als die nu ook niet zijn toegestaan. In de regelgeving zal ik dit allemaal wat geordender opschrijven dan het in de afgelopen jaren casuïstisch is ontstaan. Over casuïstiek gesproken, de Kamer krijgt het eerder beloofde overzicht van de ontwikkeling van het werkdomein in de afgelopen tien jaar. De opzet daarvan heb ik al gezien en het overzicht is heel instructief. In principe wil ik dus niets aan de kerntaak veranderen.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat het werkdomein niet verandert; wel komt u met een nadere precisering. Ik neem aan dat dit slaat op wat in de brief staat over het maatschappelijk vastgoed. Begrijp ik dit goed?

**Minister Van der Laan:** Ja, maar het uitgangspunt blijft dat ik daar niets aan wil veranderen. Het komt neer op het allemaal goed opschrijven en op een rijtje te zetten van wat in verschillende circulaires is te vinden en wat wij in de loop van de tijd in de praktijk hebben goed gevonden, mede om misverstanden te voorkomen.

De heer **Depla** (PvdA): Is het een soort codificatie?

**Minister Van der Laan:** Veel van wat wij nu doen, is een codificatie. Een flink aantal voorstellen komt echter neer op ombuigingen of het terug-

brengen, precies zoals de heer Van Bochove, mevrouw Van Gent en u gezegd hebben.

Voorzitter. In het kader van het werkdomein kom toe aan de vraag van de geachte heer Jansen of er een bordeel gebouwd mag worden. Het antwoord daarop wil ik vooraf laten gaan door een algemene opmerking. De heer Jansen zal vast wel gemerkt hebben dat ik mij voel als aardig door een adder gebeten, toen hij van dit onderwerp naar dat van de staatssteun overstapte en daarbij de voorstellen liberaal noemde.

Wanneer je mij wilt plagen, om het zo maar te noemen – dit is een heel net woord voor de manier waarop ik het zojuist heb beleefd – moet je zoiets dus zeggen. Afgezien van het punt van de staatssteun, wil ik de heer Jansen uitdagen om van de voorstellen op 36 bladzijden er een te noemen dat in redelijkheid de kwalificatie liberaal kan verdragen. Dit staat dus los van het punt van de staatssteun, omdat dit voor een groot deel uit onduidelijkheden bestaat die nog moeten worden opgelost; hierover verschil ik dus nauwelijks van mening met de Kamer.

De heer **Jansen** (SP): Ik kan u gelijk van repliek dienen. Ik heb over een liberale minister gesproken, niet in relatie tot de staatssteun. Dat hebt u verkeerd opgevangen. Ik heb die uitdrukking gebruikt in relatie tot de landelijke toelating en de schaalvergroting. Dit zijn twee prima voorbeelden waar de minister om vraagt. Gaat u daar eens op in.

Minister **Van der Laan**: Daar ga ik zo zeker op in. Mijn voorstel is onder andere om de corporaties meer in hun maatschappelijke taak te dringen. Ik doe ook een voorstel over good governance, alsook over een enorme versterking van het toezicht, zowel intern als extern, het optuigen van een autoriteit, het bij de minister, dus bij de Kamer, houden van allerlei bevoegdheden waarvan de hele corporatiesector schreeuwde dat die moesten worden overgelaten aan zelfregulering. Daarbij komt het feit dat ik de eerste minister ben die de salarissen in de sector waar hij over gaat, wil binden aan wat wij de Balkenendenorm zijn gaan noemen. Er zijn zeker nog wel tien andere dingen voorgesteld. Vindt u het als lid van de SP-fractie in dit licht nog reëel om dit tot twee keer toe te verbinden met het etiket «liberaal»? Ik meen dat ik mevrouw Van der Burg niet beledig, als ik zeg dat zij liberaal is. Ik vind namelijk dat zij een zeer respectabele maatschappijvisie vertegenwoordigt. Daarover kan ik met haar ook zeer goed discussiëren. Ik kan het echter werkelijk slecht verdragen dat, wanneer wij ons best doen om de koers om te zetten en daarin slagen, gezien alle reacties uit de sectoren en van belanghebbenden, u het presteert om dat tot twee keer toe te verbinden met het begrip liberaal. De reacties uit de sectoren en van belanghebbenden wijzen er namelijk op dat deze minister zou lijden aan regeldrift of iets dergelijks. Hier wil ik graag een reactie op krijgen.

De heer **Jansen** (SP): Wij hebben verschillende soorten kritiek op het voorstel. De term «liberaal» heb ik verbonden aan twee concrete voorbeelden. Ik constateer dat de minister probeert om die te veralgemeniseren. Ik zou graag zijn reactie krijgen op de kwalificatie «liberaal» voor deze twee voorbeelden van schaalvergroting en landelijke toelating. Onze ruimere kritiek is dat de minister eigenlijk niets doet om de verantwoordelijkheid van het Rijk in te vullen voor de volkshuisvesting. Daar had hij ook zijn collega van Financiën voor nodig. Voorts is mijn punt dat ervoor gezorgd wordt dat het interne toezicht van de corporatie wordt omgezet in een vorm van preventief sturen door middel van de «wat»-vraag. Dit zijn wat ons betreft de twee belangrijkste manco's van de koers die gevaren wordt. Eerlijk gezegd, lijkt mij dit heel zakelijke kritiek.

Minister **Van der Laan**: Totaal niet!

De **voorzitter**: Ik probeer om van deze discussie tussen twee heren weer een debat tussen de minister en de Kamer te maken. Ik stel voor dat de minister nog een afrondende opmerking maakt aan het adres van de heer Jansen, waarna wij verder gaan met de orde van deze vergadering.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Natuurlijk, u bent de baas, maar ik had het gevoel dat ik binnen de orde was. Mijn voorstellen worden nu besproken en iemand plakt daar een etiket op.

De **voorzitter**: Het woord «orde» gebruikte alleen maar om aan te geven dat de minister zijn antwoord op de inbreng van de Kamer vervolgt. U mag nog even reageren.

Minister **Van der Laan**: Ik ken nu zeven maanden de standpunten van de SP. Ik kan ongeveer aangeven welke partij op welke manier bediend is. Ik weet wat wij gedaan hebben en hoe wij zakelijk gediscussieerd hebben. De heer Jansen is een zeer deskundig Kamerlid. Ik kan zo twintig dingen noemen waar hij tevreden over zou moeten zijn, als hij consistent is. Ik denk ook dat hij daar tevreden over is. Mijn probleem is niet dat ik op een paar punten te liberaal of te onduidelijk ben, maar misschien is de brief gewoon te goed in het licht wat de heer Jansen mij gevraagd heeft in het kennismakingsgesprek toen hij mij confronteerde met het interview door mevrouw Braam uit 1998. Toen is gezegd: het is te liberaal, te vrij geworden met te veel marktwerking. U zult het zich herinneren; ik heb de stukken bij mij. Op alle punten heb ik gezegd dat ik niet van mening veranderd ben; dat vind ik ook echt. Dat maak ik nu ook waar met de onderhavige brief. Daarom laat ik u niet weglopen met de opmerking dat dit liberaal is. Ik zal ingaan op de twee voorbeelden die deze uitspraak zogenaamd dragen.

Wat de schaalvergroting betreft, heb ik al lang door dat er heel grote corporaties zijn die het verschrikkelijk goed doen en dat er kleine corporaties zijn die het beroerd doen. Dit leidt bij mij tot de conclusie dat wij dit punt niet heel getalsmatig moeten benaderen. Ik heb die ontwikkeling ook gezien bij de woordvoerders van het CDA en de PvdA, die een keer in een motie hebben vastgelegd dat er eigenlijk niet boven 10 000 gefuseerd moet worden. Dit is volgens mij de motie-Depla/Van Bochove. Gezien de reactie in de zaal vergis ik mij. Mijn excuses, als betrokkenen daar niet mee verbonden willen worden. Ik zie in ieder geval dat het denken meer naar de inhoud en de kwaliteit gaat dan naar de absolute aantallen. In mijn voorstellen is te zien dat ik een ontwikkeling in die richting niet met een enkel getalscriterium wil blokkeren. Ik wil een meer inhoudelijke geruststelling voor ons allen organiseren met bijvoorbeeld de fusie-effecttoets. Die komt erop neer dat een corporatie niet groter moet worden dan de huidige grootste corporatie, tenzij er heel belangrijke zaken aan de orde zijn. Vandaar de opmerking: eigenlijk niet vaker dan eens in het jaar, tenzij er, nogmaals, heel belangrijke dingen zijn. In dat verband is het voorbeeld genoemd dat een corporatie te hulp wordt geschoten die anders failliet zou gaan. Op dit soort «insnoeren» word ik nogal stevig aangesproken uit de sector in de trant van: die minister regelt alles dicht. Hoe dat met het begrip «liberaal» in verband kan worden gebracht, echt, dat komt op het niveau van «is het vandaag nu woensdag of dinsdag?». Het is echt woensdag!

De heer **Jansen** (SP): Ik probeer ook altijd bij de feiten te blijven, evenals de minister. Ik constateer dat de afgelopen ruim twee jaar, sinds de motie-Depla, die wij overigens gesteund hebben, alle fusieaanvragen zonder uitzondering zijn toegekend. Er is ook nooit een defusie geweest. Dit punt is overigens nog niet beantwoord. Voorts heb ik de minister nog gewezen op de Bedrijfstakinformatie van Aedes met feiten over hoeveel gesloopt wordt, hoeveel verkocht wordt en hoeveel bijgebouwd wordt bij de



grootste, de middelgrote en bij de kleine corporaties. U kunt het allemaal nalezen. Zo simpel is het.

Minister **Van der Laan**: Iedere keer dat er een fusievoorstel gedaan werd, is op het departement als eerste gekeken of de betrokken gemeenten en de betrokken huurdersorganisaties ermee instemden. Daarmee begint het kijken. Daar bovenop leg ik de andere criteria. Het gaat mij maar om een ding en dat is puur feitelijk vast te stellen: maak ik het vrijer of bind ik het aan meer regels? Dan zit u er gewoon naast, mijnheer Jansen, als u zegt dat ik het vrijer maak. Dat is de connotatie van het begrip «liberaal». Ik zou voorts ook vrijer zijn bij de landelijke toelating. Ik vind het trouwens nogal wat: twee van deze puntjes uit een brief van 36 bladzijden met wel 25 onderwerpen! Door sommigen ben ik hierdoor zelfs uitgemaakt voor plansocialist! En u zegt op basis hiervan dat ik te liberaal ben. Maar goed, ik ga nu even naar de inhoud.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb u wel aangesproken.

Minister **Van der Laan**: Weet u, ik heb u zeven maanden lang serieus genomen.

De heer **Jansen** (SP): Ik u ook.

Minister **Van der Laan**: Bij elke inhoudelijke opmerking verwacht ik niet dat u als lid van de oppositiepartij mij een compliment geeft. Ik had het weliswaar een groots gebaar gevonden, maar daar mag ik geen aanspraak op maken. Ik laat u er echter niet mee weglopen, als u het verbindt aan het begrip «liberaal». In die zin moet u mij ook serieus leren nemen.

Welnu, de landelijke toelating is bedoeld om de gemeenten nog wat verder in het zadel te helpen. Er zullen namelijk situaties zijn waarin de gemeenten vastzitten aan een corporatie waarmee de verhoudingen getroebleerd zijn of die echt niet in beweging is te krijgen. Dat zullen wel uitzonderingen zijn. Ik wijs op wat ik hierover in het begin van mijn antwoord gezegd heb. De landelijke toelating is dus bedoeld om die gemeenten de gelegenheid te geven om in zee te gaan met een andere corporatie, als dat dus bitter noodzakelijk is. Zij moeten dan hiermee natuurlijk niet «ontrouw» omgaan. Ook is de landelijke toelating bedoeld in situaties waarin een corporatie door grote tegenslag of anderszins, bijvoorbeeld mismanagement, failliet dreigt te gaan. Andere corporaties zijn dan makkelijker in de gelegenheid om te hulp te schieten, te fuseren of het probleem op een andere manier op te lossen. Dit is wat mij betreft. de enige bedoeling van de landelijke toelating. Hoe je daar verder ook tegen aankijkt – ik wil dat ook nog inkaderen – dit is geen liberaliseren. Het is gekoppeld aan het doel om de volkshuisvesting te verbeteren. Nu kom ik op het belangrijkste punt, waarbij ik geen kwalificaties geef van uw opmerkingen. In verband met het brede maatschappelijke vastgoed komt u met het voorbeeld van bordeelbouw en vraagt of dat mogelijk moet zijn. Eerst begreep ik niet wat er in Eindhoven aan de hand was, maar nu begrijp ik het voorbeeld. Onder bepaalde omstandigheden kan ik mij voorstellen dat zoiets als in Eindhoven schijnt gedaan te zijn, de leefbaarheid heel erg kan dienen. Als advocaat ben ik zelfs betrokken geweest bij de aankoop door de gemeente Amsterdam van bordelen in het Project 1012, u misschien wel bekend. Daarbij zijn panden doorverkocht aan een dochteronderneming van woningcorporaties. Dat was allemaal met de bedoeling om de georganiseerde misdaad te bestrijden, zoals vrouwenhandel. Ik hoop dat ik niet met u hoeft te bespreken dat dit het algemeen belang dient. Dan kom je nog in de buurt van die bordelen. Het gaat hierbij echter helemaal niet over bordelen. Weet u waar het breed maatschappelijk vastgoed over gaat? Overigens snap ik uw zorg; die wil ik ook



serieus nemen. U bent namelijk bang dat volkshuisvestingsgeld weglekt naar dingen die de gemeenten anders zouden moeten doen of die het Rijk zou moeten doen. Dat zou inderdaad niet goed zijn; daarover ben ik het met u eens. Nogmaals, daar gaat het helemaal niet om in de praktijk. Een van de mooiste dingen die ik gezien heb in de zeven maanden dat ik minister ben, speelde in Pendrecht bij Rotterdam. Het betreft een geweldige prestatie van Vestia. Ik noem de corporatie dan ook. Vestia heeft de ambitie om de beste school van Nederland te bouwen in bijna de armste wijk van Nederland. Ik doel op de brede school De Wereld op Zuid. Inderdaad is dat de beste en de mooiste nieuwbouwschool. Daar zit veel geld in. En in de gesprekken met Brussel, waar ik straks over kom te spreken, heb ik dit soort voorbeelden genoemd. Daarmee wilde ik aangeven: beste mevrouw Kroes, u hoeft geen enkele zorg te hebben dat dit onderdeel van de taakuitoefening van woningcorporaties op enige manier marktverstorend werkt. Het is namelijk een gigantisch schip van bijleggen, niet op de manier van de ss Rotterdam, waarover u terecht zorgen maakt, maar wel voor een corporatie om iets dergelijks tot stand te brengen. Dat gebeurt op basis van een filosofie die verschrikkelijk goed is en die past bij datgene waartoe zij op aarde zijn. Daarom zeg ik: mijnheer Jansen, uw zorg voor het weglekken van geld van Volkshuisvesting moeten wij altijd serieus nemen. U moet op uw beurt dit soort projecten echter niet in een verkeerde hoek zetten. Dit doet er immers toe.

De heer **Jansen** (SP): Ook de SP is voor goed onderwijs. Vroeger werd dat betaald door de rijksoverheid, maar die gaat nu pinnen bij de woningcorporaties. Wij hebben dan ook een probleem met deze gang van zaken. Wij kunnen ons heel goed voorstellen dat er een scholencorporatie wordt opgericht die zich als het ware specialiseert in het non-profit realiseren van schoolgebouwen. Dat is een leuk idee en daar zou het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap dan ook absoluut eens naar moeten kijken. In dit geval gaat het evenwel om de vraag of investeringen voor het onderwijs in Rotterdam-Zuid door de corporaties moeten worden opgebracht, terwijl daarvan gebruik wordt gemaakt door leerlingen afkomstig uit huurwoningen, alsook kleinere koopwoningen. Dit betekent simpelweg dat u een bepaalde groep, namelijk de arbeidsmensen in Rotterdam-Zuid laat betalen voor collectieve voorzieningen. Welnu, dat zien wij als SP niet zitten. Dat zou voor u ook moeten gelden als minister voor WWI.

Minister **Van der Laan**: Er klopt echt helemaal niets van wat u zegt. Het klinkt wel goed dat de overheid niet moet pinnen bij woningcorporaties. Wanneer je zegt «je moet daar niet bij pinnen», zit je ongeveer al goed in een discussie. Dat is in dit geval echter niet zo. Wij hebben allemaal de wetenschap dat de wooncorporaties op 200 mld. à 300 mld. vermogen zitten waar zij niet zo maar aan kunnen komen. Wij kennen allemaal de liquiditeitsproblemen, omdat dat geld vast zit. Wij willen wel dat het geld rolt, het liefst de goede kant op, waarvan wij allemaal zeggen dat het nuttig is. Ik zeg hier: als woningcorporaties het in het goede arrangement dat wij met hen hebben, kunnen opbrengen om dit soort dingen te doen, rolt het geld, door u «pinnen bij woningcorporaties» genoemd, precies dezelfde kant op. Wat u ertegenover stelt, kon ik nauwelijks volgen. Vergeef me, als ik de details niet weet. U stelt er namelijk iets tegenover waarvan u zelf zegt: het is een leuk idee om het zo te doen. Ik zeg dan: fantastisch, daar is een leuk idee om het zo te doen, maar hier hebben wij 450 instituten die al honderd jaar bestaan en die bewezen hebben dat zij het goed kunnen doen. Vindt u het erg dat ik de voorkeur geef aan die instituten met hun traditie en hun bewezen track record ten opzichte van het «leuke idee» van u?

De heer **Jansen** (SP): In geval van twijfel houd ik mij maar vast aan de wet en daarin staat dat de kerntaak van een corporatie is het handelen in het belang van de volkshuisvesting. Ik ben een buitengewoon groot voorstander van goed onderwijs. Toch staat mij bij dat het realiseren van goed onderwijs iets anders is dan het realiseren van goede volkshuisvesting. Het gaat toch om een merkwaardige zaak?

Minister **Van der Laan**: Het gaat hierbij niet om het realiseren van onderwijs zelf. Zoiets is in dit kader ook absoluut verboden. De eerste keer dat een corporatie een leraar gaat betalen op een dergelijke school, handelt die corporatie in strijd met de wet. Dit is echter helemaal niet aan de hand. Het gaat om het bouwen van het vastgoed waar onderwijs door een onderwijsinstelling verzorgd wordt. Weet u wat zo aardig is van de brede scholen die de corporaties bouwen? Daar wordt ook het type onderwijs gegeven dat zich toelegt op gehandicapten; dat geldt ook voor de zorg voor gehandicapten. Ik noem nog een instelling die voor ontbijt zorgt, als de kinderen om half acht op school komen. Verder is er nog een instelling die ervoor zorgt dat de kinderen 's middags huiswerk maken. Voorts wordt gefaciliteerd dat de kinderen voetballen of creatief bezig zijn, als zij 's avonds pas om zeven uur thuis hoeven te zijn, als dat zo uitkomt. Kijk, dit hele pakket levert een enorme bijdrage aan de leefbaarheid in die wijk. Gaat u nu zo ver dat u het volgende zegt: ik vind het zo belangrijk dat wij de risico's van het weglekken van geld tot nul terugbrengen, dat wij dergelijk belangrijke bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk voortaan maar niet meer moeten toestaan?

De heer **Jansen** (SP): Laten wij de discussie over het liberalisme maar naar de tweede termijn verschuiven. De minister informeert naar de criteria van de SP in het voorbeeld dat hij geeft. Welnu, die criteria heb ik uitstekend gedocumenteerd. Zo heb ik een artikel in Aedes Magazine zeven criteria genoemd voor een situatie waarin een corporatie buiten de kernactiviteiten kan investeren. Ik denk aan het maatschappelijk vastgoed. Die criteria heb ik vandaag herhaald, zodat de minister daarop kan ingaan. Ik heb ook het voorbeeld van het bordeel genoemd, waar de minister ook niet op is ingegaan, zo constateer ik. Tevens noem ik het voorbeeld dat ik samen met de heer Van Bochove heb aangehaald: de Grolsch Veste, een voetbalstadion in Enschede, waar twee corporaties gaan investeren in een supportershome en kantoren voor de voetbalclub, alsmede een roc-sportopleiding en een medisch centrum. Dit zeg ik nu even uit mijn hoofd. Ik vind het lastig. Als je dit namelijk goedvindt – en ik heb de indruk dat de minister dat wel prima vindt; dat zal binnenkort ook blijken ...

Minister **Van der Laan**: Mag ik zelf uitmaken wat ik vind?

De heer **Jansen** (SP): Zeker. Het lijkt mij dan wel lastig worden om vervolgens ergens anders een grens te trekken, als je iets niet meer goed vindt. Waar trekt de minister dus de grens?

Minister **Van der Laan**: Die grens ligt daar waar er geen enkele relatie meer is met volkshuisvesting. U hebt het niet genoemd, maar vooraf geldt er een goedkeuringsvereiste. Wij willen er dus bovenop blijven zitten om eventuele ontsporingen te kunnen tegengaan. Op dit moment zijn dit soort activiteiten al mogelijk, dus ik sta verder geen verruiming toe. Wij hebben het nu over de praktijk en kennelijk wilt u dat ik die had ingesnoerd. Dat wil ik echter niet; ik wil dat dit mogelijk blijft. Ik heb wel enige kennis gekregen van het voorbeeld in Enschede. Openhartig zeg ik dat ik de stukken ben gaan lezen met het idee dat zoiets natuurlijk nooit kan. Zo kent u mij ook, als het goed is. Toen ik de stukken echter las, bleek dat het helemaal niet over het stadion ging. Het bleek over een roc te gaan, dat u snel even noemde, alsook een sportcentrum

voor kinderen. Het betrof allemaal meer specifieke dingen, waarbij het voordeel voor de exploitant van het stadion is dat er vierkante meters worden verhuurd. Dat punt hoeft niemand hier weg te poetsen. Op zichzelf ging het om nuttige functies in maatschappelijk opzicht. Wij moeten het voorstel nog grondig bekijken. Ik zeg wel dat ik mijn twijfels houd, maar op voorhand is het niet ondenkbaar. Daar wil ik het op dit moment bij laten. Zoals gezegd, ik moet er zelf nog goed naar kijken en daarover moet nog overleg gepleegd worden.

Maar goed, wij worden het niet met elkaar eens wat dit betreft. Misschien heb ik dit liever dan alle punten waarover wij het weliswaar met elkaar eens zijn, maar waarop ik toch het etiket krijg van «liberaal». Het is dus misschien beter dat wij het hierover oneens zijn. Overigens geloof ik dat niet, maar het maakt verder niets uit.

De heer **Depla** (PvdA): Er is gesproken over de landelijke toelating. De heer Van Bochove en ik hadden hierover zojuist een debatje. Wij waren het met elkaar eens, maar wij interpreteerden de brief verschillend. Hoe moeten wij de brief op dit punt interpreteren? Blijft de mogelijkheid van landelijke toelating een uitzondering? Kan dit dus alleen voor een sector gelden of in een noodgeval? Is het ook mogelijk om bij de minister een landelijke toelating aan te vragen, als ik als corporatie in Eindhoven het idee opvat om mij ook in Groningen te begeven?

Minister **Van der Laan**: Ik denk dat het niet slechts bij wijze van uitzondering is. Ik weet niet wie van u dat standpunt betrok.

De heer **Depla** (PvdA): Dat standpunt had ik. De heer Van Bochove gaf echter uiteindelijk ook aan dat landelijke toelating niet moet worden tegengehouden, maar dat die wel beperkt moet worden. Immers, in het eerste deel van de brief van de minister staat dat in principe de gemeente het goed moet vinden. In het tweede deel van de desbetreffende passage staat dat een corporatie direct bij de minister een landelijke toelating aanvragen. Toen ontstond hierover een debat in de commissie.

Minister **Van der Laan**: Als u het goed vindt, kom ik daarop terug in de tweede termijn. Ik heb dan tijd om nog even de passage te lezen en de context waarin die geplaatst is. Ik probeer daar in tweede termijn wat duidelijker over te zijn.

Voorzitter. Ik kom te spreken over de verbindingen van corporaties. In de voorstellen wordt daaraan veel aandacht besteed. Wat mij betreft, blijft het voor corporaties mogelijk om dochterondernemingen op te richten. Soms moet dat ook. Die dochters mogen alleen wat het moederbedrijf ook mag, oftewel zo moeder, zo dochter. Ik wil meer regels stellen aan grote projecten met een geheel of gedeeltelijk commercieel karakter. De brief geeft daarvoor ook verschillende voorwaarden aan. Een belangrijke voorwaarde bij grote projecten is dat andere commerciële partijen, dus niet andere corporaties, willen meedoen om te drieste avonturen te voorkomen. Daarom mag de corporatie niet meer dan 33% van het balans-totaal van die dochter bezitten. Wij gaan dat nog precies uitwerken. Het aardige van dit debat is dat wij nu goed en fundamenteel van gedachten kunnen wisselen. Intussen wordt, zoals ik al heb toegezegd, aan het wetsvoorstel gewerkt, zodat de Kamer dit keurig op tijd krijgt om het in deze kabinetsperiode af te handelen. Het is goed dat wij een en ander nog kunnen bijstellen. Zoals gezegd, het wordt nu parallel geschreven. Dit is ook zo'n punt. In een gesprek met woningcorporaties werd naar voren gebracht dat er heel vaak situaties zijn waarin het winkelcentrum niet goed meer functioneert. Ik heb dat zelf ook in de wijken gezien. Heel vaak gaat het dan om versnipperd particulier eigendom. Corporaties kunnen daarbij een belangrijke rol spelen. De vraag is of zij dan uit de voeten kunnen met die 33%. Die mogelijkheden willen wij

graag in stand houden. Wij moeten dus nog goed kijken wat die voorwaarden precies moeten worden. De brief bevat wel de grote lijnen. Nu kom ik toe aan het grote punt van het debat, de staatssteun. Ik heb gemerkt dat de brief daarover misschien niet helemaal duidelijk was. Het was ook een beetje lastig omdat vanwege het overleg met Brussel hierover niet alles op tafel gelegd kan worden. Daar betaal ik nu in zekere zin een prijs voor, namelijk dat er nogal wat misverstanden bestaan over wat er al dan niet op die overlegtafel ligt. Ik hoop dat ik nu van de Kamer de gelegenheid krijg om duidelijkheid te verschaffen. Ik hoop vooral de heren Van Bochove en Depla en mevrouw Van Gent gerust te kunnen stellen. Ik vrees dat ik mevrouw Van der Burg moet teleurstellen. Eerst maak ik een heel lang verhaal heel kort om dat vervolgens handen en voeten te geven. Als de regeling eruit komt te zien zoals ik hoop, kom je ongeveer op nul uit. Dan gaan er niet 1,4 miljoen woningen verloren voor de 40%, bestaande uit de laagste inkomensgroepen in Nederland, zoals de Woonbond vreest; evenmin worden er 1 miljoen woningen geliberaliseerd, zoals mevrouw Van der Burg hoopt. Ik zal dit nu uitleggen.

Allereerst is het zeer van belang dat ik het volgende benadruk. Dat heb ik misschien niet duidelijk genoeg gecommuniceerd. Bij de 80/20-regeling praten wij niet over bezetten, maar over toewijzen. Dat weet niet iedereen, geachte voorzitter, en dat wil ik hier dan ook heel duidelijk gezegd hebben. Als de regeling eruit komt te zien, zoals ik voorzie, gaat het over nieuwe toewijzingen. Deze regeling is vooral bedoeld om de corporaties aan hun kerntaak te binden. Dit houdt overigens niet in dat zij verder niets mogen. De regeling dient er dus toe om ervoor te zorgen dat de kerntaak goed uit de voeten komt. Daartoe wordt naar het toewijzingsmoment gekeken. Als de corporaties buiten de 80/20 komen, wil dat niet zeggen dat zij dat niet mogen. Dat houdt alleen in dat dit niet met staatssteun, dus met borging, mogelijk is. Deze toevoeging is heel belangrijk. Ik heb namelijk ongelooflijk veel huizen gebouwd zien worden boven de huurtoeslaggrens en zonder borging waar de corporaties toch trots op zijn. Daarmee kunnen zij bijvoorbeeld de agent, de verpleger en de leraar soms huisvesten. Soms zitten die huizen onder de huurtoeslaggrens.

Ik maak voor de commissie nu de rekensom. Er zijn in Nederland 2,4 miljoen huurwoningen van corporaties. Ingevolge het beoogde voorstel zou ongeveer 80% moeten worden toegewezen aan de mensen uit de inkomensgroep onder de € 28 500. Dat komt neer op 1,9 miljoen woningen.

Nu komt het volgende misverstand dat opgehelderd moet worden. Misschien had dit onderdeel duidelijker in de brief verwoord moeten worden. Daarin wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en andere ontvangers van huurtoeslag. Iedereen met een inkomen onder de € 28 500 kan terecht in de woningen uit de categorie van de 80%. Ik meen dat de heren Depla en van Bochove in dit verband specifiek over alleenstaanden hebben gesproken. Een alleenstaande met een inkomen van € 28 000 komt dus niet in aanmerking voor huurtoeslag, maar telt wel gewoon mee voor de «80%». Is dit punt nu helder? Dit is dus een ruimere uitleg. Normaal is die grens voor alleenstaanden namelijk € 21 000.

De heren Depla en Van Bochove maken zich met name zorgen over de groep van anderhalf keer modaal (ongeveer 800 000 in Nederland). Deze categorie zou eigenlijk tot de «80%» moeten behoren. Nu wil het geval dat ongeveer de ene helft daarvan in koopwoningen zit en de andere «helft» in huurwoningen, dus 400 000. Voor dit aantal is er een probleem, dus niet voor 800 000. Dit deel past in de resterende 20%, ongeveer 480 000 woningen. Bij deze rekensom mag de Kamer mij niet vanwege een woning, zelfs niet 1 000 woningen, opknopen. Dit kan ook niet bij een verschil van 10 000 of 20 000. Ik stel voor dat de genoemde aantallen een indicatie zijn, een orde van grootte aangeven. Met deze globale cijfers wil

ik aangeven dat, als wij dit goed regelen met Brussel, alle zorgen, die overigens heel begrijpelijk zijn, niet bewaarheid hoeven te worden. Nu het andere scenario, waarover gesproken is: stel dat wij het niet eens worden met Brussel, wat kan ons dan realiter boven het hoofd hangen? In deze zaal zitten mensen die antwoorden: helemaal niets, want wat kan Brussel met ons doen? Ik zal dat straks uitleggen.

De heer **Jansen** (SP): Mijn verzoek aan de minister is of wij bij de begroting dan wel bij de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel een onderbouwing van deze rekensom kunnen krijgen. Gezien het feit dat er in Nederland in totaal ruim 7 miljoen huishoudens zijn, wil het er bij mij niet in dat het totaal van de huishoudens tussen 0,8 en 1,5 keer modaal 800 000 is. Voor mijn gevoel klopt er iets niet. Maar goed, ik laat het mij dus graag voorrekenen.

Minister **Van der Laan**: Ik zeg dat toe, maar ik wil dat overzicht eerder verstrekken. De heer Van Bochove heeft hierover gesproken en hem neem ik heel serieus, omdat hij geen verkeerde kwalificaties verbindt aan mijn voorstel en mij daarvoor gewoon complimenten durft te geven. Ik wil hem volkomen bedienen. Hetzelfde geldt voor de heer Depla en mevrouw Van Gent. Ik kan niet zeggen dat dit ook voor mevrouw Van der Burg geldt, want zij heeft liever dat ik mij richt op die 1 miljoen woningen. Dit zeg ik in alle openheid. Ik wil niet handelen «tegen de zorgen in van de Kamer». Ik wil de Kamer ook niet in onzekerheid laten. Daarom wil ik de volgende toezegging doen. Mevrouw Van Gent zei het heel concreet; ik wil dus niets onomkeerbaars doen. Ik wil doorpraten met Brussel. Na de tweede termijn van dit debat met de Kamer kan ik bekijken in welke richting en hoe ver ik daar min of meer zou kunnen gaan. Ik wil met Brussel geen definitieve regeling treffen, gezien de grote zorgen en gevoeligheden bij de Kamer op dit punt. De Brusseldiscussie over de bestaande steun moet heel snel opgepakt worden, omdat daarmee ook de discussie samenhangt over de wijkenheffing, zoals de Kamer weet. Die moet heel snel worden afgerond. Daarom is mijn antwoord op de vraag van de heer Jansen: ik heb een snellere planning in gedachten, en wel direct na het zomerreces zal het hele verhaal over de staatssteun, met de bijbehorende rekensom, dus met feiten en cijfers, zo goed en zo open mogelijk voor de Kamer op tafel liggen. Dit wil ik dus met de Kamer afspreken.

De **voorzitter**: Ik zie dat de heer Jansen dit een prima idee vindt; ik neem aan dat dit ook voor de andere woordvoerders geldt.

De heer **Depla** (PvdA): De rekensom betreft Nederland als geheel. Er kan een probleem zijn. Het verhaal is bekend van een zwembad van gemiddeld 50 cm diep: daar kan niemand in verdrinken, maar je kunt wel de pech hebben dat jij toevallig zit in dat deel waar het 2 m diep is, terwijl je niet kunt zwemmen. Dat geldt ook hierbij. De 1,5 keer modaal is in Groningen een prima uitgangspunt, maar in Amsterdam kan dat een probleem zijn. Dat pleit des te meer naast een gemiddelde afspraak voor een gang naar Brussel met de mogelijkheid om van het regionale niveau af te wijken. Anders is straks het gemiddeld in Nederland weliswaar goed geregeld, maar niet op sommige plekken.

Minister **Van der Laan**: Dat is een heel relevante vraag, die al eerder door de heer Depla en anderen is opgeworpen. Ik heb dat dan ook laten uitzoeken. Ik was er zelf namelijk ook door getriggerd. Het is niet zo dat er dan geen probleem is. Dat blijkt ook uit de cijfers die ik ga noemen en die ik graag deel met de Kamer. Het ligt evenwel heel anders dan wij zouden verwachten. Dat geldt ook voor u, als ik u nu zo hoor. Het blijkt dat men juist in Amsterdam en in Utrecht, om maar even de twee stevigste groeiemarkten van Nederland te nemen waar de markt het

krapst is, heel goed zit met de toewijzing van 2006: in het ROA-gebied 73% en in Utrecht 73,5%. Het gemiddelde is 73,4%. Daar geldt dus precies het gemiddelde. Degenen die daar onder zitten, zijn: Noord-Brabant met 60%; Breda 62% en Den Bosch 64%. Dat is een beetje anders dan ik had verwacht. U sprak zojuist over Groningen en Amsterdam. Ik denk ook dat het anders zal zijn dan u verwacht, mijnheer Depla.

Wat mij betreft is het volgende een belangrijk punt. Ik ben namelijk zeer gevoelig voor de vraag of dat niet regionaal bekeken moet worden. Ik doel op de vraag of het over heel Nederland 73% is. De afspraak om in de toewijzing naar 80% te gaan, is niet schokkend, als je nog 20% overhoudt als reserve voor herstructurering of voor bijzondere groepen. Ik noem de politieagent in bepaalde omstandigheden. Wij hoeven dit overigens niet van de ene op de andere dag in orde te brengen. Nogmaals, het gaat uitsluitend over de toewijzing. In Brussel heb ik heel duidelijk gezegd: als aan iemand met een laag inkomen een woning is toegewezen, mag die persoon daar gewoon blijven wonen.

De heer **Depla** (PvdA): Begrijp ik het goed dat de cijfers die u nu noemt, over bewoners gaan en niet over toewijzingen?

Minister **Van der Laan**: Die slaan op toewijzingen van alle huurwoningen aan de doelgroep.

De heer **Depla** (PvdA): Er zit nog wel een gat tussen het gemiddelde van 73% en die 80%.

Minister **Van der Laan**: Ja, dat klopt. Dat is een ontwikkeling in de loop van jaren. Dat is ook het beeld dat ik bij de onderhandelingen heb. Ik wil dat per 1 januari aanstaande de verplichting voor nieuwe toewijzingen van kracht wordt. Wanneer wij het deze zomer eens kunnen worden, gevolgd door het consent van de Kamer in augustus, is er gedurende zes maanden de tijd om zich voor te bereiden. Ik wil evenwel naar een systeem waarmee wij dat binnen enkele jaren helemaal op orde hebben.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het is toch ook wel logisch dat het niet zo erg afwijkt, want bij de puntentelling wordt de WOZ-waarde toch niet gehanteerd? Bij de puntentelling wordt toch juist helemaal geen rekening gehouden met de locatie? Dat heeft daar dus mee te maken of niet?

Minister **Van der Laan**: Misschien is dat de verklaring hiervoor. Mijn veronderstelling was evenwel een beetje dezelfde als die van de heren Depla en Van Bochove.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ze doen altijd alsof er heel grote regionale verschillen zijn, maar het probleem van onze huursector of hoe je die ook wilt noemen, is dat in Nederland helemaal geen rekening wordt gehouden met de locatie, dit in tegenstelling tot de koopsector. Dat is ook een van de redenen waarom die sectoren steeds meer uit elkaar groeien.

Minister **Van der Laan**: Ik ga u het staatje met gegevens direct na afloop van het debat toesturen. U hebt het dan snel. Het lijkt mij nog wel heel goed om straks na de tweede termijn precies een afspraak te maken over wat ik wel en niet doe in Brussel. Dit geldt ook voor de terugkoppeling en een datum waarop wij daarover eventueel kunnen doorpraten.

De heer Van Bochove heeft in dit verband nog een opmerking gemaakt, maar die is mij nu even ontschoten.

De **voorzitter**: Ik heb een opmerking gemaakt over scheef wonen en uw brief daarover in relatie tot deze discussie. Ik weer niet of u doelt op deze opmerking.



**Minister Van der Laan:** Ja, ik meen dat uw zorg is dat mensen eventueel uit hun huis gezet kunnen worden. U zei: mensen worden uit corporatiewoningen gezet/gehouden. Ik wil u geruststellen: mensen kunnen nooit uit een corporatiewoning gezet worden. De bedoeling is dat het alleen over toewijzingen gaat. Als een woning eenmaal is toegewezen en mensen vallen door een inkomensgroei buiten de 80%, is dat wat mij betreft geen enkel probleem. Als vertegenwoordiger van Nederland zal ik ook nooit uit een gesprek met Brussel komen waarin dat geproblematiseerd wordt. Immers, dat moet kunnen. Wij hebben de instrumenten niet – en die willen wij ook niet ontwikkelen – om dat tegen te gaan. Wij willen namelijk nooit mensen gedwongen laten verhuizen. Misschien willen wij wel onder bepaalde omstandigheden op een ander moment en in een andere context met elkaar de discussie aangaan over de vraag of het misschien reëel is om degene die een inkomen van € 100 000 heeft meer huur te laten betalen dan degene met een inkomen van € 20 000, althans als de eerstgenoemde het leuk vindt om in dezelfde woning te blijven. Aan het adres van de heer Van Bochove merk ik op dat ik dit voor de 300 wijken, dus niet de 40 wijken, fantastisch vind, wanneer iemand in dat geval in zo'n woning wil blijven wonen. Hieraan wil ik nog iets verbinden. Als corporaties die woning «kwijt raken» voor de laagste inkomens, wat ik zelf niet zo beleef, maar misschien Brussel wel, kan je overwegen om aan de desbetreffende bewoner een hogere huur te vragen of om de woning aan die bewoner te verkopen. Mevrouw Van Gent sprak in dit kader over de regelingen voor terugkoop en alle zaken die wij sociaal en goed vinden. De corporatie verdient op die manier geld om elders een nieuwe woning te bouwen. Ik denk dat wij allemaal voor die beweging zijn, althans niet ertegen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb toch nog wel een probleem. Nu zitten wij gemiddeld op 73% en wij gaan naar 80% vanaf 1 januari. Welk effect heeft dit op de problemen die breed in de Kamer gezien worden op het gebied van segregatie? Immers, in een zeer korte tijd stijgt het percentage met 7. Wat betekent dit voor de woningmarkt voor de lage middeninkomens? Wat is de reden voor u, behalve Brussel, dat wij moeten gaan verschuiven in de toewijzing naar de lagere inkomens? Worden die op het ogenblik relatief achtergesteld ten opzichte van de lagere middeninkomens, zodat dit deze verschuiving, los van Europa, rechtvaardigt?

**Minister Van der Laan:** Ik weet niet precies hoe lang geleden, maar wij hebben in verband met het sectorbeeld daarover een keer gesproken. Ik meen dat dit in de plenaire zaal was. Daarbij kwam ook deze vraag aan de orde, of de corporaties niet gewoon 80% moeten halen. Ik weet mij nog goed te herinneren dat ik toen heb gezegd: ze zitten op ongeveer 75%. Gelukkig blijkt dat te kloppen. Ik zie wat dat betreft niet zo'n groot probleem. Natuurlijk is het wenselijk dat zij toe werken naar die 80%. Niemand heeft mij indertijd tegengesproken. Wat zou erop tegen zijn, als corporaties er zelf in slagen, zonder dat andere doelen in gevaar komen, om 80% van de huurwoningen toe te wijzen aan de mensen met lagere inkomens in plaats van 73%? Daar is toch helemaal niets op tegen?

De heer **Depla** (PvdA): Daar is helemaal niets op tegen, maar het gaat erom of de regionale woningmarkt een reden kan zijn voor woningbouwcorporaties, die tot taak hebben om voor huisvesting te zorgen voor mensen die zich niet op de vrije markt kunnen redden, om ook voor huisvesting te zorgen voor mensen met een lager, een middeninkomen of zelfs een ruim middeninkomen die het niet redden op de woningmarkt. Daar zijn de woningbouwcorporaties ook voor, terecht. De 20% kan dus wel eens knel komen te zitten. Dat is het enige waar het mij om gaat. Ik vind ook dat corporaties er vooral zijn om ervoor te zorgen dat de mensen met de laagste inkomens gehuisvest worden. Wij zijn voor gemengde

wijken, dus moet het ook voor andere groepen gelden. In sommige regio's kan meer dan 20% van de nieuwe «toewijzers» op grond van hun inkomen een plekje verdienen.

**Minister Van der Laan:** Als er in dat opzicht een knelpunt blijkt te zijn, is dat ook mijn knelpunt. Onze uitgangspunten verschillen totaal niet. Ik denk evenwel dat dit knelpunt niet zo snel ontstaat, want – en ik kan het niet genoeg herhalen – wij willen alleen een afspraak maken over het toewijzingsmoment. Hoeveel woningen worden er in heel Nederland per jaar door corporaties toegewezen? Dat zijn er ongeveer 180 000, dus alle 455 corporaties in Nederland wijzen per jaar ongeveer 180 000 woningen toe. Een afspraak waarmee je van 73% naar 80% wilt gaan, moet prima vista (ik zeg niet dat dit niet omver gekegeld kan worden door bepaalde ontwikkelingen) haalbaar zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Inderdaad gaat het maar om 14 000 woningen, dus wij moeten opletten waar wij het over hebben. Wel wil ik weten of u bereid bent om naar Brussel te gaan met de boodschap «ik wil regionaal kunnen afwijken op het moment dat daarvoor inhoudelijke argumenten zijn».

**Minister Van der Laan:** Ik wil even niet vergeten tegen u te zeggen dat ik het heel erg waardeer hoe feitelijk en zakelijk u praat, zodat wij samen problemen kunnen reduceren, als daartoe aanleiding is. Wij kunnen ze ook groter zien, als daartoe aanleiding is. In dit geval waardeer ik uw standpunt. Ik kan nu nog niet zo goed overzien wat het regionale probleem precies zou kunnen zijn. Ik wil het wel even serieus bekijken. Ik zal dit dan ook verder laten uitzoeken, voordat ik het vervolgesprek heb in Brussel. Als u daarover nog informatie hebt, wil ik die graag bilateraal ontvangen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik had een vraag gesteld over een passage in de brief van de G4. U schetst een bepaald beeld: dat er in feite geen woningen vrij komen. De G4 heeft ons min of meer een alarmbrief gestuurd over het volgens hen ontstaan van een groot probleem, terwijl ik vind dat de onderkant eindelijk ook eens aan bod komt en hoeft men niet eeuwen op de wachtlijst te staan. Graag verneem ik uw reactie daarop.

**Minister Van der Laan:** Heeft de G4 op dit punt een brandbrief geschreven?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ja, althans de G4 heeft een brief geschreven waaruit ik de volgende passage citeer: en dan in sommige steden een overschot aan goedkopere huurwoningen ontstaat waar onvoldoende mensen met een laag inkomen een beroep op doen.

**Minister Van der Laan:** Dat gaat over iets anders dan over de zorg van de heren Van Bochove en Depla.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nee, dat had te maken met de EU-staatssteun.

**Minister Van der Laan:** Ik ken deze brief niet. Het betreft een andere zorg, waarmee ik niet zeg dat dit geen zorgpunt is. Een overschot zou immers ook een punt van zorg kunnen zijn. Toch is dit wel van een andere orde dan een tekort, dat een grotere zorg met zich zou brengen. Ik moet u het antwoord nu even schuldig blijven. Ik laat het nu eventjes uitzoeken. Voorzitter. Als het over het gesprek met Brussel gaat, mag ik misschien nog iets over de andere kant van de medaille vertellen. Dat betreft twee vragen: wat kunnen wij in een vijf jaar lopende discussie binnenhalen en

wat is het scenario, als wij het met Brussel niet eens worden? De antwoorden zijn ook relevant voor de beoordeling. Ik doe het nu even uit mijn hoofd. Brussel heeft anders ingezet. Overigens wil ik hier heel duidelijk gezegd hebben, ook tegen degenen die niet zo'n voorstander van de Europese Unie zijn, dat Brussel zich heel redelijk heeft opgesteld. Ik klaag hier dan ook helemaal niet dat wij iets moeten doen wat Brussel wil. Er is dus heel redelijk overlegd, met veel empathie voor het Nederlandse systeem. Dat blijkt volgens mij ook uit wat eruit komt. Eerst is er natuurlijk ingezet op 80/20 voor de hele sector, dus ook het bezette deel daarvan. Men lijkt ermee akkoord te kunnen gaan, zo zeg ik voorzichtig, dat de 80/20 betrekking heeft op de toewijzing.

Ook is nagegaan of een bepaalde grens, eventueel wat hoger dan de € 28 500, in de regeling kon worden opgenomen, maar dan wel met een 100%-regel. Daarin is men niet meegegaan. Brussel lijkt er uiteindelijk mee akkoord te gaan om, zoals is aangegeven, dit te beperken tot de toewijzing. Een aanvulling is dat dit gedurende een periode van vier jaar wordt gemonitord. Overigens zouden wij dan ook monitoren wat er in de bezette sector gebeurt, gewoon om te bekijken welke invloed het een op het ander heeft.

Over het brede maatschappelijk vastgoed heeft de Commissie opgemerkt dat het concurrentievervalsend is, maar wij hebben de Commissie van het tegendeel kunnen overtuigen. De Commissie heeft gezegd: wij zijn misschien bereid om het alleen in de 40 wijken toe te staan. Nu zou het voor heel Nederland mogen. Dit zijn geen posities die Brussel onvoorwaardelijk heeft ingenomen. Dit zou de uitkomst kunnen worden in het kader van een overeenstemming. Dat moet de Kamer zich goed realiseren, als zij hoort wat er kan gebeuren wanneer wij het niet eens zouden worden met Brussel. Ik bespaar u de hele procedure, maar ik wil u hierover later wel graag preciezer en vollediger informeren. Er komt dan een procedure waarbij de Commissie in een oordeel aangeeft of onze staatssteun al dan niet rechtmatig is. Nu mogen wij in het dossier nog zetten dat het wordt erkend als bestaande steun. In het andere geval bestaat de kans dat wordt bepaald dat het om nieuwe steun gaat. Wij krijgen dan te maken met stand still problemen en er ontstaat grote rechtsonzekerheid. Vooral degenen die een grote mond opzetten en zeggen dat wij geen enkel risico lopen, raad ik aan om naar de jurisprudentie te kijken over soortgelijke situaties in andere landen. Dan slaat je soms de schrik om het hart als je ziet wat het Europese Hof uiteindelijk kan doen en doet als iets escaleert. Ik wil niemand hier benauwd maken, maar ik wil wel in overweging geven dat het erop lijkt dat wij op dit punt een redelijke oplossing kunnen bereiken. Dit moet dan ook bij de afweging betrokken worden. Ik noem dit maar even procesrisico. Zoals gezegd, wil ik hierover graag nader met de Kamer praten; het beste lijkt mij om dat te doen in een minder publieke setting. Ik kan er dan nog meer over zeggen, met alle excuses aan het geachte publiek op de tribune. Ik denk dat daarvoor wel begrip zal zijn.

#### **Voorzitter: Van Gent**

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wat zei de minister dat Brussel had gezegd over het maatschappelijk vastgoed? Hij zei heel snel iets over de 40 wijken en daarna over alle wijken. De essentie van die opmerking heb ik gemist.

Minister **Van der Laan**: Ik heb gezegd dat het in principe in heel Nederland kan worden toegestaan. Daarbij speelt wel een explicitering van voorwaarden een rol. Een voorwaarde is er al: het mag alleen gaan om het exploiteren van het vastgoed en niet om de activiteit in het vastgoed. De Europese Commissie heeft een nieuwe aanvullende voorwaarde gesteld. Die komt erop neer dat, als je bijvoorbeeld een school bouwt, de

fysieke bouw moet worden aanbesteed. Volgens mij vormt dat geen probleem. Ik heb dit voorgelegd aan directeurs van corporaties. Dit is puur vanwege de mededinging.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb in dit verband ook de vraag gesteld waarom de minister regels wil stellen aan de aanbesteding van zowel de planrealisatie als de bouw van dergelijk vastgoed. Die wil hij in dit verband namelijk gaan aanpassen.

Minister **Van der Laan**: Ik herinner mij uw vraag en het volgende antwoord daarop hebt u nog te goed. Brussel wil zekerheden. Om het huiselijk te zeggen: dit is voor Brussel een griezelig gebied. Daarom wil Brussel concurrentievervalsing voorkomen. Met het oog daarop is de voorwaarde gesteld dat de bouw moet worden aanbesteed. Ik herhaal dat ik dit aan diverse directeurs van corporaties heb voorgelegd. Daarbij bleek dat niemand dit bij dit soort projecten een bezwaar vindt. Integendeel.

De heer **Van Bochove** (CDA): Daar haak ik even op in. Over het algemeen wordt dat toch al separaat, desnoods Europees, aanbesteed? Het is dus eigenlijk een overbodige toevoeging in de brief, die tot verwarring zou kunnen leiden.

Minister **Van der Laan**: Ik wil geen verwarring zaaien, maar ik geef gewoon correct weer wat is besproken. Brussel heeft dit verzoek op tafel gelegd, niet ik. Wel is mijn reactie dat dit mij een redelijk verzoek lijkt, temeer daar het in de meeste gevallen al gebeurt. Ik denk dan ook dat wij het hierover helemaal met elkaar eens zijn.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb gezegd dat wat de SP-fractie betreft maatschappelijk vastgoed tegen kostprijs geëxploiteerd mag worden; daar hoeft dus geen winst op gemaakt te worden. Het moet natuurlijk niet zo zijn dat daar geld bijgelegd worden. Hoe kijkt de minister daar tegenaan?

Minister **Van der Laan**: Dat vindt de SP?

De heer **Jansen** (SP): Dat vindt de SP.

Minister **Van der Laan**: Dat vindt de SP dus.

De heer **Jansen** (SP): Mijn vraag is of u ook de mening bent toegedaan dat daar geen winst op gemaakt hoeft te worden. Dat zou gunstig zijn voor de desbetreffende instelling. Er moet echter ook geen geld naartoe gaan.

Minister **Van der Laan**: Dat zeg ik ook niet. Ik doelde eerder op de school De Wereld op Zuid. Daarover kan je drie nachten achter elkaar dromen, maar daar zal je nooit veel winst kunnen maken. Dat is gewoonweg uitgesloten.

De heer **Jansen** (SP): Ook wij hebben gezegd dat er geen winst hoeft te worden gemaakt; er moet echter ook geen geld uit het maatschappelijk kapitaal naartoe gaan.

Minister **Van der Laan**: Hoor wat u zegt, geachte heer Jansen. Het mag precies op nul uitkomen.

De heer **Jansen** (SP): Ja.

Minister **Van der Laan**: Als iemand dat kan, is die echt geschikt om de grootste projectontwikkelaar ter wereld te worden. Dat is echter ondenkbaar.

De heer **Jansen** (SP): Mijn stelling is dat er geen voorgerecalculeerd verlies moet zijn. Je loopt een risico; dat is sowieso een probleem. Ik wil graag van de minister weten wat er in de afgelopen vijf jaar impliciet veranderd is. De regel van zijn ministerie was namelijk dat er op maatschappelijk vastgoed geen geld toegelegd mocht worden. Wat is er dus veranderd?

Minister **Van der Laan**: Sorry, in mijn beeldvorming gaat het om investeringen die op het moment dat die ingezet worden, volkomen onrendabel zijn. Als alles heel goed loopt en als het geluk aan onze zijde is, kan er sprake zijn van een lange exploitatie waarin de investeringen kunnen worden terugverdiend. Onderweg zit waarschijnlijk de ruimte in wat wij al dan niet goed vinden. Dat moet niet te wild uit de hand lopen. De geachte heer Jansen heeft een- en andermaal gezegd dat hij niet wil dat er welk risico dan ook op weggeleken genomen wordt. Ik ben echter wel bereid om dit risico te nemen, zeer zeker voor dit soort belangrijke maatschappelijke aspecten. Ik ben blij dat de corporaties daar ook toe bereid zijn.

De heer **Depla** (PvdA): De staatssteun gaat alleen over het WSW, afgezien van de projectsteun. Ik heb begrepen dat Brussel het heeft over ongeoorloofde staatssteun; dan is de staatssteun hoger dan de te verwachten maatschappelijke kosten van een «club», wanneer die daar verlies op lijdt. Is het niet zinvol om in het debat met Brussel ook eens die rekensom te maken? Misschien is er helemaal geen sprake van enige vorm van staatssteun. Immers, uiteindelijk moeten de corporaties maatschappelijk meer onrendabel doen dan dat er ooit aan staatssteun bij komt.

Minister **Van der Laan**: Zo heb ik de discussie in Brussel ook gevoerd. Overigens ben ik daar maar voor een deeltje bij betrokken. Daar wordt op ambtelijk niveau al heel lang over gepraat. Al de dingen waar u het nu over hebt, komen dan over tafel.

Voorzitter. Heb ik volgens de Kamer ten onrechte iets laten liggen over de staatssteun? Over dit onderwerp is namelijk erg veel opgemerkt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dit zouden wij nog deze week in een Kameruitspraak kunnen vastleggen. Daarover hebben wij het later wel. Ik wil nog wel iets precies van de minister vernemen. Ik heb hem toch goed verstaan, toen hij helder formuleerde «het proces gaat in de komende maanden door, maar er worden geen onomkeerbare stappen gezet, voordat ik daarover met de Kamer gedebatteerd heb»?

Minister **Van der Laan**: Ik zal het nog iets preciezer zeggen, maar het komt op hetzelfde neer. Ik was van plan om snel na vandaag, wat mij betreft het liefst morgen, te proberen met Brussel overeenstemming te bereiken. Ik heb de zorgen van de Kamer gehoord. Ik zeg nu: feitelijk moet ik ze kunnen wegnemen. Helaas heeft mevrouw Van Gent een deel daarvan gemist.

De **voorzitter**: Mijn medewerkster heeft meegeluisterd.

Minister **Van der Laan**: Het gaat in Brussel dus om heel veel feitelijke dingen. Het dossier van dit belangrijke onderwerp loopt al vijf jaar. De Kamer heeft er in dit huis en daarbuiten heel vaak over gesproken. Er is ook maatschappelijke onrust over hoe het precies verder gaat. Ik vind dit onderwerp te belangrijk om nu te zeggen dat ik het met dit onderlinge gesprek als afgedaan beschouw en dat ik een afspraak maak over een onomkeerbare regeling. Daarom deed ik zojuist een suggestie. Morgen

probeer ik wel de regeling vast te leggen. Ik doe dat onder het voorbehoud dat ik daarover na het zomerreces nog een gesprek met de Kamer wil voeren. Hiermee zeg ik niet dat het proces doorgaat. Ik geef hiermee aan dat ik heel dicht bij twaalf uur zit.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik gebruikte het woord «proces» in die zin. Ik begrijp de minister volledig en wij zijn het op dat punt eens met elkaar.

De heer **Depla** (PvdA): Ik ben het daar ook mee eens, maar dan moeten wij morgen in de procedurevergadering wel regelen dat wij meteen in september dat gesprek met de minister kunnen voeren. Ik neem aan dat de minister haast heeft om, als de overeenstemming is bereikt, die hier te bespreken. Wij moeten dus niet in september een datum gaan bepalen.

De **voorzitter**: Zoals u weet, houden wij graag het tempo erin. Dat weet de minister ook.

Minister **Van der Laan**: Nou, daar weet de minister alles van. Dit zou mij zeer goed uitkomen, gezien het verband tussen de bestaande steunproblematiek en de wijkheffing. Dus, nogmaals, graag snel. Voorzitter. In mijn discussietje met de geachte heer Jansen heb ik al iets gezegd over landelijke toelating. Nu wil ik specifiek over fusies iets zeggen.

De heer **Depla** (PvdA): Bij fusies worden vaak vooraf mooie dingen beloofd, onder andere dat de kwaliteit en de dienstbaarheid beter worden. Laat u de autoriteit er ook achteraf op toezien dat die afspraken waargemaakt worden? Anders wordt de medewerking van de gemeente en de bewoners alleen maar gekocht met beloften die niet waargemaakt worden.

Minister **Van der Laan**: Daar zeg ik alvast «ja» op. Ik hoor een van mijn ambtenaren zeggen dat dit onderdeel is van de visitatie. Het lijkt mij goed dat de autoriteit niet met de «akkoordbrief» het dossier voorgoed sluit. Daar moet iets op gevonden worden.

De heer **Depla** (PvdA): Dan heb ik nog een punt. Bij het afgeven van «geen bezwaar» moet niet alleen worden nagegaan dat de situatie niet slechter wordt, maar dat moet ook een eis worden. De volkshuisvesting moet namelijk beter worden van een fusie. Ik heb het niet over een negatieve toets, maar de inzet bij de toets moet wel zijn dat de kwaliteit beter wordt.

Minister **Van der Laan**: Dat moet natuurlijk een voorwaarde zijn bij zo'n fusie-effecttoets.

De heer **Depla** (PvdA): Het is verder de bedoeling om meer initiatieven van onderaf te stimuleren. De heer Jansen gaf in dit verband een voorbeeld uit het Verenigd Koninkrijk. Het is dan te overwegen om bewoners het initiatiefrecht te geven om zich van de corporatie af te splitsen, maar daar zitten wel haken en ogen aan. Is de minister bereid om aan de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) te vragen om hiervan de voors en tegens op een rijtje te zetten en om een mogelijke vormgeving aan te geven?

Minister **Van der Laan**: Ik ken het idee en ik heb er stukken over gelezen. Ik ben voorzichtig om geen verwachtingen te wekken. Zoiets is alleen mogelijk als uiteindelijk de huurders die dat gaan en mogen doen, weg kunnen met hun woningen. Die worden dus gesplitst. Anders dan de heer Jansen zegt, is het duidelijk dat ik erg mijn best doe om de corporaties



weer onder de vleugels van de samenleving te brengen. Niettemin blijven corporaties private rechtspersonen. De vraag hierbij is of bijvoorbeeld het grondrecht van eigendom ons zal toestaan om regelingen te maken die dit idee mogelijk maken. Daarvoor moet ik niet te rade gaan bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, maar bij mijn eigen juridische geweten of bij andere juristen, om maar even een aspect te noemen.

De heer **Depla** (PvdA): U moet niet alleen naar de juridische aspecten kijken, maar u moet eerst nagaan of het een bijdrage zal leveren aan het verder vermaatschappelijken van woningbouwcorporaties. Bij het onderwijs loopt dezelfde discussie inzake defuseren en daarover heeft de Onderwijsraad een advies gegeven. Daarbij heeft de Onderwijsraad ook naar de juridische kant gekeken. Immers, in het onderwijs gaat het ook om private clubs. Bij dit idee moet ook gekeken worden naar de volkshuisvestelijke kant, dus of het daar beter van wordt.

Minister **Van der Laan**: Ik snap uw punt. Vindt u het reëel dat je eerst nagaat wat het volkshuisvestelijk kan opleveren, als later kan blijken dat het juridisch helemaal niet mogelijk is?

De heer **Depla** (PvdA): Ik ben er voorstander van om die twee vragen tegelijkertijd te onderzoeken. Het antwoord op de vraag wat juridisch mogelijk is, hangt heel erg af van de vormgeving.

De **voorzitter**: Misschien is het een suggestie om hier in tweede termijn heel precies op terug te komen.

Minister **Van der Laan**: Ik wil het wel toezeggen met de door mij gedempte verwachtingen in het achterhoofd. Wij zitten aan de vooravond van iets wat tien tot vijftien jaar mee moet; zo ambitieus zijn wij. Het is nuttig om dergelijke ideeën nu te onderzoeken in plaats van dat die ideeën gedurende de komende jaren geregeld opkomen. Ik ben dus bereid om de (on)mogelijkheden op een rijtje te laten zetten.

De heer **Jansen** (SP): Dat lijkt mij goed; ik had daar ook voor gepleit. Ik wijs de minister er nog wel op dat de vermaledijde corporatie uit Ommen, die eruit wil stappen, aan individuele huurders geheel vrijwillig de optie biedt om met medeneming van hun huurwoning naar een andere corporatie te vertrekken. Bij sommige corporaties gebeurt dit al vrijwillig. Dat lijkt mij overigens een interessante ontwikkeling. In aansluiting op de discussie over de vraag wat er na de fusie gebeurt en hoe dat gemonitord wordt, vraag ik de minister of hij ook van mening is dat er vooraf afspraken gemaakt moeten worden over de doelstellingen van de fusie (wat gaan wij er met ons allen op vooruit) en de termijn waarop die gehaald moeten zijn, omdat anders de ultieme consequentie defusie kan zijn.

Minister **Van der Laan**: Er is over gesproken om, als de fusie eenmaal is toegestaan, in de gaten te houden of de doelen gerealiseerd worden. Ik heb geantwoord: onder omstandigheden lijkt mij dat heel reëel en dat gaan wij dus verder uitwerken in de voorwaarden. De punten die de heer Jansen nu noemt, lijken mij stuk voor stuk evidenties die ook in die voorwaarden zouden kunnen worden opgenomen. Ik zeg nu nadrukkelijk dat ik op dat punt niets toezeg. Ik heb alleen gezegd dat wij een inhoudelijke fusietoets gaan doen. De heer Jansen kan straks alles wat hij wil in of uit het uiteindelijke wetsvoorstel amenderen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb nog een vraag gesteld over de termijn van vijf jaar. In de hoorzitting werd daarover opgemerkt dat die heel negatief zou kunnen uitpakken. Dat houdt verband met corporaties

die nu aarzelen om te gaan matchen en in de toekomst misschien de vijf jaar niet uithouden, met alle gevolgen van dien. Hoe kijkt de minister daartegenaan? Hoe strikt is die termijn van vijf jaar?

**Minister Van der Laan:** Volgens mij berust dat op slordig lezen van de brief, want daarin staat: tenzij bijzondere omstandigheden. Ik wil het graag een keer zeggen. Ik lees bijvoorbeeld het geachte blad Cobouw. Dat is een heel gerespecteerd blad waarin veel interessante dingen zijn te lezen. Ik krijg altijd vijf tijdschriften per week en als ik ze alle vijf heb doorgebladerd, denk ik dat ik in een hangplek voor lobbyisten verzeild bent geraakt. Hier en daar kom ik extra problemen tegen. Het is grappig dat ik nergens iets heb gelezen over onze voorstellen. Ik heb wel in Cobouw gelezen waar sommigen het niet mee eens waren. Dat verbaast mij wel een beetje. Door dit soort misverstanden duren de vergaderingen weer veel te lang, voordat die zijn recht gezet.

**Mevrouw Van der Burg (VVD):** Het is goed om te horen dat dit op een misverstand berust. In de hoorzitting werd dit punt toch door respectabele mensen ingebracht. Even voor uw informatie: dat was niet afkomstig van Cobouw.

**De voorzitter:** De minister vervolgt zijn betoog.

**Minister Van der Laan:** Mevrouw de voorzitter. De minister wil graag over het toezicht praten. Op veel punten betreffende het toezicht heb ik het advies-Meijerink niet gevolgd. Dat advies gaat namelijk hoofdzakelijk uit van zelfsturing en zelfregulering door het werken met branchecodes. De Woonbond wil dat ik spreek over «branchecodes» en niet over «sectorcodes». Een dergelijk stelsel leunt sterk op vertrouwen in de checks and balances in de branche zelf. Ik moet hier direct aan toevoegen dat het advies-Meijerink niet onder een gelukkig gesternte uitkwam. Allerlei incidenten deden zich toen namelijk voor. Ook los van die incidenten moest er een betere balans worden gevonden tussen de private en de publieke waarborgen.

Hoe ziet het toezicht eruit? Ook aan het adres van de heer Van Bochove merk ik op dat het duidelijk is dat het primaat bij de interne controle ligt. Dat gebeurt helemaal niet op de manier waarover ik gelezen heb, namelijk van hulpje voor externe toezichthouders. Sorry, maar dit slaat op de opmerking die ik mij zo-even heb veroorloofd. Het primaat wordt gelegd bij rechtspersonen. Zelfs plansocialisten zouden vandaag de dag niet anders willen. Wel versterken wij daar bovenop en omheen het toezicht op het maatschappelijke en zelfs algemene belang. Dat doen wij dus, zo merk ik op aan het adres van de geachte vertegenwoordiger van de SP, op een manier die de sector – van de Woonbond moet ik over «branche» spreken – veel te ver vindt gaan en vindt lijken op onder andere regeldrift.

**De heer Jansen (SP):** Vandaar dat ik de minister op dit punt gesteund heb.

**De voorzitter:** Dan wordt u vandaag toch nog vrienden van elkaar.

**Minister Van der Laan:** Ik denk dat wij nu geen vrienden meer worden, evenmin in de komende twee jaar.

**De heer Jansen (SP):** Ik blijf optimistisch.

**Minister Van der Laan:** Ik ben benieuwd of hij in tweede termijn zijn kwalificaties iets verandert. Dat zou onze relatie ten goede kunnen komen. Voorzitter. De raad van commissarissen krijgt meer verantwoordelijkheden en die moet voortaan ieder jaar een verklaring afleggen, onder meer over

wat de corporatie met het geld heeft gedaan. Iemand had het over zeventien verklaringen, maar, nee, wij noemen zeven items in de brief. Ik noem de inzet van vermogen, financiële continuïteit, de weglek van het vermogen, de doelmatigheid, de rechtmatigheid, de integriteit en de governance. Ik heb zelfs de heer Van Bochove in dit debat horen zeggen dat dit vinklijstjes zouden kunnen worden. Deze gelegenheid wil ik evenals andere gelegenheden gaan gebruiken om de commissarissen die dit denken, uit de droom te helpen. De bedoeling van die verklaring is namelijk dat de commissarissen zich garant stellen voor de juistheid van de punten waarop de verklaring betrekking heeft. Dat doe je niet met een vinklijstje waarmee je even een televisie of wat dan ook bestelt. Hierbij gaat het echter om iets waaraan je opgeknoopt kan worden, als het niet blijkt te kloppen. Dat is ook precies de bedoeling van die verklaring naar aanleiding van zeven items! Het gaat er dus om, de commissarissen een duw in de rug te geven om die verantwoordelijkheid helemaal serieus te nemen. Later kunnen zij dus niet zeggen: ik wist het niet. Immers, zij hebben ervoor getekend dat zij alles gedaan hebben om het te kunnen weten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Mij intrigeert de uitspraak «opgeknoopt worden», niet vanwege de letterlijke betekenis, maar wel in overdrachtelijke zin. Hieruit kan ik de conclusie trekken dat tot op heden iedereen ermee weg komt. Mag ik nu de conclusie trekken dat de minister de nieuwe voorstellen zodanig zal formuleren dat men er niet meer mee wekomt en zo nodig op de een of andere manier daarvoor vervolgd wordt of anderszins? Dat moet dan wel de consequentie zijn.

Minister **Van der Laan**: Ik wil dan graag tegen u én bijvoorbeeld de heer Jansen zeggen dat in de zeven maanden dat ik minister ben, drie raden van commissarissen, zonder dat ik over de formele bevoegdheden beschik om ze te ontslaan, in goede gesprekken tot aftreden zijn uitgenodigd. Mag ik het zo formuleren?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat is voor mij niet de betekenis van «opknopen».

Minister **Van der Laan**: Hiermee wil ik aangeven dat ik dat serieus neem, ook zonder dat ik daartoe de formele bevoegdheid heb. Als uw zorg is dat ik niet optreed, wanneer er slecht met die verklaringen wordt omgegaan, dan geef ik aan dat mijn track record van de laatste zeven maanden geen aanleiding geeft voor die zorg.

De heer **Van Bochove** (CDA): De minister is vandaag kennelijk een beetje angebrand of gepikeerd. Ondanks dat hij probeert om de heer Jansen op deze manier te bejegenen, maak ik toch bezwaar tegen de interpretatie van mijn woorden door de minister. Ik wil met hem graag een debat voeren op een serieuze toon. Ik diskwalificeer de minister helemaal niet vanwege het feit dat hij de afgelopen maanden niet zou hebben opgetreden tegen raden van commissarissen. Integendeel. De minister heeft, daartoe aangespoord door de Kamer, bijvoorbeeld bij Woonbron keurig actie ondernemen. Daar hebben wij de minister ook voor geprezen. Nu kom ik op mijn punt. Als ik in dit verband het woord «opknopen» gebruik, versta ik daaronder dat de minister aan de commissarissen niet vriendelijk vraagt om te vertrekken, omdat hij niet zo tevreden is. «Opknopen» zou in dit verband betekenen: u bent verantwoordelijk voor uw handtekening en u zult de gevolgen daarvan ook in materiële zin of anderszins dragen. Dat is opknopen. Ik kan in dat opzicht een heel eind meegaan met de minister in dat traject.

Minister **Van der Laan**: Wij zijn het helemaal met elkaar eens. Ik verstond u verkeerd. Ik wil helemaal geen verschil van mening met u, want, nogmaals, wij zijn het helemaal met elkaar eens, niet alleen hierover. Ik dacht even dat hij zei dat ik de commissarissen wilde opknopen. Ik bedoelde te zeggen dat zij zichzelf opknopen door het plaatsen van hun handtekening onder een verklaring, als zij de inhoud kennelijk onvolgende gecheckt hebben. Ja, het is de bedoeling dat dit dan dergelijke consequenties heeft. Ik herhaal dat ik het helemaal met u eens ben. Daar sloeg dus voor mij het woord «opknopen» op.

Voorzitter. Aan de raad van commissarissen zullen wij ook minimumeisen stellen, voor opleiding, ervaring, onafhankelijkheid, zittingsduur en het maximum aantal commissariaten. De code-Tabaksblat spreekt over een maximum van vijf commissariaten. Ik vind dat, mede afhankelijk van de omvang van de desbetreffende corporaties, eigenlijk al heel veel. Onder bepaalde omstandigheden zal dat aantal beslist minder moeten zijn. Ik maak in dit verband gewag van een zeer interessant boekje dat ongeveer twee weken geleden is uitgebracht door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en het Nationaal Register van Commissarissen en Toezichthouders. Die samenwerking is heel interessant vanwege allerlei tips en instructies voor commissarissen. Die samenwerking is ook interessant omdat die vereniging commissarissen werft en zich verbindt met de corporatiesector om actief nieuwe commissarissen te werven. Ik geloof dat u, mevrouw de voorzitter, zei dat er «new girls» nodig zijn. Dat kan dus op die manier gebeuren.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De minister had het zojuist over een maximum van vijf commissariaten. Ik heb in de brief ook iets gelezen over drie periodes van benoeming. Het is mij niet helemaal duidelijk, maar ik neem aan dat dit inclusief een tussentijdse fusie is. De periode gaat dan toch niet opnieuw in?

Minister **Van der Laan**: Daar hebt u helemaal gelijk in. Ik weet dat het zo wel eens gaat, maar dat is dan volstrekt tegen de geest van de nieuwe regeling. Ik zal ervoor zorgen dat dit ook tegen de letter is. Dus: akkoord. Voorzitter. Het gaat om veel meer dan alleen de formele eisen; het gaat ook om een cultuuromslag. Ik meen dat diverse Kamerleden in eerdere debatten in dat opzicht heel expliciet waren over bepaalde corporaties. Het is waar: er is een kritische geest nodig met een open oog en oor voor andere signalen dan die welke het bestuur afgeeft. Vervolgens zijn doortastendheid en vasthoudendheid nodig, alsook de durf om tegen vrienden in te gaan.

Het is ook nuttig en nodig dat de raad van commissarissen het eigen functioneren regelmatig kritisch laat evalueren. Wij hebben zojuist al gesproken over een onjuiste verklaring. Bij die gevallen gaat het precies zoals de heer Van Bochove wil. Ik vertrouw er overigens op dat die maatregel van ontslag helemaal nooit aan de orde hoeft te komen, als het stelsel goed wordt opgebouwd. Dit is het laatste wat ik hierover wil zeggen.

Ik hoop dat het toezicht in de brief zo geconstrueerd is en dat wij erin slagen om dat ook op die manier in het stelsel te doen dat het subsidiair is. Dit zeg ik met name aan het adres van de heer Van Bochove, alsook wel van de heer Depla. Het is iets tussen markt en overheid in. Ik denk aan de soevereiniteit in eigen kring. Ik ben namelijk ook bekend met die gedachte. Dat speelt hierbij wel degelijk ook een rol.

Mevrouw Van der Burg heeft gevraagd of ik bereid ben om niet de Woningwet te gebruiken voor het ontslag van een raad van commissarissen. In dat verband noemde zij de wet maatschappelijk ondernemen. Of heeft zij deze vraag niet gesteld?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb het niet gehad over de wet maatschappelijk ondernemen. Zoals gezegd, hebben wij daar geen behoefte aan. Mijn vraag was de volgende. Als ultimatum remedium kunnen wij erin meegaan dat de minister een ontslagbevoegdheid krijgt. Daarbij willen wij voorkomen dat een kwestie dienaangaande te snel bij de minister komt. Vandaar de vraag of er iets via de Ondernemingskamer geregeld kan worden via een kortgedingprocedure. Dat moet natuurlijk niet te lang duren. Die mogelijkheid zouden de huurders kunnen krijgen bij heel slecht functioneren van een raad van commissarissen.

De **voorzitter**: Ik heb begrepen dat de andere vraag door de heer Van Bochove is gesteld.

Minister **Van der Laan**: In mijn aantekeningen staat hierbij ten onrechte de naam van mevrouw Van der Burg.

De heer **Van Bochove** (CDA): Daarbij ging het onder anderen over belanghebbenden. Kan de minister daarvan een indicatie geven?

Minister **Van der Laan**: Dat is de vraag wie de belanghebbenden zijn die de raad van commissarissen kunnen laten ontslaan. In dit verband wordt verwezen naar de wet maatschappelijk ondernemen, omdat daarin een dergelijke voorziening zal worden opgenomen. Dat kunnen dus huurders en huurdersorganisaties zijn, alsook anderen die in dat geval door de corporatie als belanghebbenden zijn aangewezen. Dat is namelijk met die wet mogelijk. De minister kan natuurlijk ook belanghebbende zijn. Als het goed is, heeft hij inmiddels in de Woningwet zijn eigen voorziening. Wij hebben daar bewust voor gekozen, omdat wij vinden dat de positie van de minister dermate anders is dat wij niet willen dat hij in de rij van de belanghebbenden moet gaan staan. Het gaat erom dat hij zelf hiertoe rechtstreeks de mogelijkheid heeft.

Het volgende punt houdt hier verband mee. Wij moeten het overigens nog hebben over de precieze fine tuning, maar ik denk dat het in het stelsel van de autoriteit en de minister nooit zo kan zijn dat de minister daartoe kan overgaan zonder advies van de autoriteit. Wat mij betreft, wil dat niet zeggen dat hij dat alleen kan doen conform het advies. Ik ben het ermee eens dat hij een advies moet hebben.

Naar aanleiding hiervan wil ik opmerken dat een enkele maatschappelijke organisatie aardig wat kritiek heeft op het toezicht. Die kritiek wordt met de Kamer gedeeld en niet meer met de minister. Daarbij wordt de Kamer er een beetje toe verleid om te zeggen: laat de minister niet te veel willen en leg het toezicht vooral bij de autoriteit. Bijvoorbeeld Aedes waarschuwt de Kamer om wat dat betreft geen fouten te maken. Ik zou de laatste willen zijn om Aedes van verkeerde motieven te betichten, maar de geschiedenis van «Meijerink», waar Aedes in vertegenwoordigd was, was dat dit onderdeel bij de politiek en de minister werd weggehaald ten gunste van de autoriteit, een instantie die werd ingevuld op voordracht van de sector c.q. de branche zelf, zoals ik die van de Woonbond moet noemen. Ik heb daar evenwel bewust niet voor gekozen. Nu kijk ik de Kamer recht in de ogen en zeg: laat u zich niet verleiden door brancheorganisaties om het anders te doen. Mijn politieke idee is namelijk dat de politiek weliswaar op een gepaste afstand moet staan van wat er allemaal gebeurt en dat een toezichthouder geen tandenloze tijger, maar een reële autoriteit moet zijn, maar dat in laatste instantie de politiek – en dat is de Kamer – daar moet staan via de minister. Dat is een heel belangrijk punt in deze discussie.

Hieraan wil ik nog wat toevoegen. Ik wil graag de mening van de heer Van Bochove hierover vernemen. Ik heb het inzicht – ik geloof dat er ook rapporten zijn die dit ondersteunen – dat je erg voorzichtig moet zijn met het los knippen van beleid en uitvoering. In het beleid in de laatste vijftien

jaar is dat misschien nog meer ontwikkeld na kennisneming van incidenten en een politieke discussie over de wijze waarop daarop gereageerd moest worden, dan vijftien jaar geleden of periodiek achter de beruchte tekentafel. Laten wij er dus binding mee houden, zonder het allemaal zelf te willen blijven doen!

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik gebruik wel eens argumenten die ik opdoe bij een hoorzitting. Als ik dat doe, verwijs ik daar ook altijd naar. Toen ik de brief van de minister las, voordat ik ook maar iemand daarover gesproken had, kwam ik tot de conclusie die ik in mijn inbreng verwoord heb: de minister maakt geen autoriteit van de autoriteit, omdat hij althans in de brief onduidelijkheid laat bestaan over de verdeling van de bevoegdheden en over de grenzen. Daarbij heb ik dus een kanttekening geplaatst, los van anderen die daar ook een mening over hebben. Kamerleden zijn best in staat tot autonoom denken, zo geef ik de minister mee. Misschien is dat vandaag ook een leermoment. Ik vind in ieder geval dat de minister in de uitwerking van de voorstellen met een heldere matrix moet komen, zodat wij een afweging kunnen maken. Dit is ook mijn vraag aan hem: gaat de minister naar een autoriteit die autoriteit heeft of naar een autoriteit waarvan hij de autoriteit is? Dit laatste zou slecht zijn.

Minister **Van der Laan**: Bij dezen zeg ik de matrix toe aan de geachte heer Van Bochove, waarin onze voornemens precies staan. Ik heb al gezegd dat wat mij betreft de minister aan het eind van de lijn een aantal bevoegdheden bij zich houdt, maar dan gehoord de autoriteit. Dat is al een aansluiting. Deze matrix krijgt de heer Van Bochove zo snel mogelijk, zodat wij bij het opstellen van het wetsvoorstel al rekening kunnen houden met de gevoelens die daaromtrent leven. Ik denk dat wij het hierover zeker eens worden met elkaar.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil hieraan iets toevoegen. In het debat in november is nog gesproken over het ss Rotterdam van Woonbron. Daaraan kan je zien wat de nadelen zijn, wanneer het beleid te dicht op het toezicht zit. Ik sluit namelijk niet uit dat er nadelen zijn, als de politiek elke dag op het toezicht zit. Dat zal de sector niet zo prettig vinden. Ik vind het ook niet zo prettig, wanneer het beleid te dicht op het toezicht zit. Immers, de kans bestaat dat de maatschappelijke gewenstheid van bepaalde acties en een scherp toezicht in elkaars vaarwater zitten. Die kant van de medaille wil ik ook zien. Daarom pleit ik voor een toezichthouder met tanden, waarvoor de minister heldere beleidsregels maakt. Uiteindelijk moet er bovendien een helder onderscheid zijn tussen de situaties waarin de minister moet/mag acteren en waarin de toezichthouder dat zelf doet. Je moet dus niet alleen de ene kant op kijken, maar ook de andere kant.

De **voorzitter**: Ik verzoek u, de vragen iets korter te formuleren, opdat wij ook een iets korter antwoord krijgen. Dit zeg ik met het oog op de voortgang.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. De heer Depla heeft gevraagd: waarom lokaal gebonden commissarissen? Volgens mij staat dit niet in de brief. Er staat wel, net zoals nu ook geldt: een voordracht slechts van twee zetels in de raad van commissarissen door de huurders. Wij denken dat dit onwerkbaar is bij landelijke of bovenregionale corporaties, zoals Woonzorg Nederland. Ik ben wel bereid om na te denken ... nee, daar ben ik helemaal niet toe bereid. In de aantekeningen zie ik iets staan waartoe ik, nadat ik het ontcijferd heb, niet bereid ben.

De **voorzitter**: Nu wordt het heel spannend. Nu willen wij het ook weten.



Minister **Van der Laan**: Ik zal het even heel duidelijk zeggen. Het spijt mij dat ik nu toch weer bij de heer Jansen kom, maar hij heeft gevraagd waarom de commissarissen niet rechtstreeks benoemd kunnen worden in plaats van voorgedragen. Heb ik de vraag zo goed begrepen?

De heer **Jansen** (SP): Dat hebben de vertegenwoordigers van de Partij van de Arbeid en het CDA ook bepleit.

De **voorzitter**: Ja.

De heer **Jansen** (SP): Dat is toch interessant?

Minister **Van der Laan**: Dat is een interessant punt. Daarom staat het misschien onder ... ik weet niet of de heren Depla en Van Bochove ...

De **voorzitter**: Kom, kom, mensen.

De heer **Jansen** (SP): Zij hebben het inderdaad beperkt tot twee personen.

De **voorzitter**: De minister geeft gewoon antwoord.

Minister **Van der Laan**: Ik ben toch bang dat het alleen de heer Jansen was die dit heeft bepleit.

De **voorzitter**: Geeft u maar gewoon antwoord.

Minister **Van der Laan**: Het antwoord is: dat kan niet. Ik kan dat uitleggen, maar de heer Jansen kan ook in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek kijken over stichtingen en verenigingen. Je kunt namelijk niet van buitenaf benoemingen zo organiseren. Uiteindelijk zal het naar mijn overtuiging altijd om voordrachtrechten gaan. Ik denk ook niet dat ik iets in de bestaande balans wil verschuiven, want het functioneert goed in de praktijk. Er is geen bestuurslid van een stichting of een vereniging die op een voordracht van een huurdersorganisatie reageert met: die wil ik niet.

De heer **Jansen** (SP): Ik weet in ieder geval dat dit echt gebeurd is bij de Rotterdamse corporatie Patrimonium. Ik ken er nog wel een paar waar dit gebeurd is. Maar goed, dat is casuïstiek. De essentie van mijn verzoek en overigens ook van mijn collega's van de Partij van de Arbeid en het CDA, althans zo heb ik het begrepen, is dat de huurders zelf sterker vertegenwoordigd zouden moeten zijn in de raad van commissarissen. Houdt de minister staande dat zelfs dat onmogelijk is?

Minister **Van der Laan**: De bedoeling van commissarissen is dat zij zonder last of ruggespraak van degene die hen heeft voorgedragen, dat doen wat in het belang van de rechtspersoon is en dus niet meer in het belang van degene die hen heeft voorgedragen. Die situatie ligt hier niet anders dan voor aandeelhouders of wie dan ook. Daar zit ook niet het probleem bij het toezicht op de woningcorporaties. Ik heb met de Woonbond gesproken over diverse mogelijkheden om met name op landelijk niveau de invloed van de huurders te versterken en te verbeteren. Met respect voor de geachte heer Jansen, maar die dingen lopen al en dat zal zo blijven. Ik hoef in dit opzicht niets te doen in de sfeer van de raad van commissarissen, al zou de Woonbond dat misschien wel willen. In de casuïstiek van de laatste vijftien jaar is daarvoor wat mij betreft namelijk geen aanleiding te vinden.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter.

De **voorzitter**: Nee, mijnheer Jansen, ik sta u nu even geen interruptie toe.

De heer **Jansen** (SP): Daar maak ik bezwaar tegen. Ik heb een hele tijd mijn mond gehouden, maar dit is voor mij een belangrijk punt.

De **voorzitter**: Ik weet dat het belangrijk is, maar er is ook nog een tweede termijn. Ik geef het woord aan mevrouw Van der Burg voor een interruptie.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De minister informeerde wat mijn vraag was en vervolgens beantwoordde hij de vraag van de heer Van Bochove over de mogelijkheid van een kort geding bij de Ondernemingskamer. Mijn vraag is dus of hij bereid is om die mogelijkheid nader te bekijken. Daar heb ik nog geen antwoord op gehad. Verder heb ik nog een vraag over de bezetting van de raad van commissarissen. Wordt er nog iets geregeld, opdat niet de bestuurder ineens naar de raad van commissarissen van dezelfde corporatie kan doorschuiven?

Minister **Van der Laan**: Ik dacht dat ik uw vraag beantwoord had over het kort geding. Als dat niet expliciet genoeg is gebeurd, bied ik daarvoor mijn verontschuldiging aan. Ik heb namelijk gezegd dat ik niet vind dat de minister in de rij moet staan bij degenen die dat als belanghebbende via de Ondernemingskamer kunnen doen. Daarover had ik het zojuist ook met de heer Van Bochove. Ik vind namelijk dat de minister daarin een eigen bevoegdheid moet hebben op basis van de Woningwet. Ook ik vind het niet wenselijk als een bestuurder naar de raad van commissarissen van dezelfde corporatie doorschuift. Ik weet wel dat het vaak gebeurt. Men gaat soms letterlijk toezicht houden op het eigen handelen van het afgelopen jaar. In het algemeen is dat dus niet wenselijk. Ik moet natuurlijk heel voorzichtig zijn en geen uitspraak doen, die achteraf te categorisch of te voorbarig wordt gevonden. Mag ik er met dezelfde kritische blik als onder anderen mevrouw Van der Burg naar kijken? Als ik uiteindelijk tot een andere afweging kom, wat volgens mij niet zal gebeuren, zal ik dat uitvoerig aan de Kamer uitleggen.

De heer **Depla** (PvdA): Zojuist bleek dat de heer Van Bochove en ik het belangrijk vinden dat de corporaties meer lokaal verankerd zijn, dus dat ook «gewone» mensen kunnen meebesturen. Daarom zouden er sowieso twee huurders, dus geen vertegenwoordigers van huurders, in de raad van commissarissen zitting moeten nemen. Dat hoeft niet per se op voordracht van de huurdersorganisatie te gebeuren. Op die manier wordt er een beetje binding gehouden met het «echte werk». De minister is bereid om kwaliteitseisen te stellen. Welnu, dit is er een van.

Minister **Van der Laan**: Bedoelt u dat zij lid zijn van diezelfde raad van commissarissen?

De heer **Depla** (PvdA): Ja. Er worden allemaal eisen gesteld aan die leden.

Minister **Van der Laan**: Door wie worden zij benoemd? Ik vraag dit voor een beter begrip van mijn kant.

De heer **Depla** (PvdA): Gewoon, net zoals elk ander lid van de raad van commissarissen. Het kan zijn op voordracht van de huurdersvereniging, maar het is ook mogelijk dat zo'n club actief op zoek moet naar een lid van de raad van commissarissen die ook huurder is.

De **voorzitter**: U hebt uw vraag helder gemaakt.

De heer **Depla** (PvdA): Het was niet helemaal helder.

De **voorzitter**: Het lijkt mij nu wel helder. Het woord is aan de minister. Anders moet u er in tweede termijn op terugkomen.

Minister **Van der Laan**: Ik heb al eerder bedoeld met mijn opmerkingen dat ik daar niet zo in geloof. Misschien was ik niet duidelijk. Ik denk dat het zich moet oplossen en dat men zitting heeft in een raad van commissarissen als orgaan van de desbetreffende rechtspersoon. Dit zegt mijn juridische intuïtie mij in eerste instantie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter ...

De **voorzitter**: Ik stel nu toch voor dat wij er in tweede termijn op terugkomen. De heer Van Bochove kan hierover nu nog wel een korte vraag stellen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Alle uitgangspunten worden gehandhaafd: er is een raad van commissarissen en die benoemt iemand op een opengevallen plek in die raad. Je legt vast, net zo goed als je kan zoeken naar iemand met juridische of volkshuisvestelijke kennis, dat ten minste twee huurders lid zijn van de raad van commissarissen. Je hoeft daarvoor niet in een landelijke krant te adverteren; dat kan in een lokale krant. Er zijn dan gewoon twee huurders lid van de raad van commissarissen.

Minister **Van der Laan**: Nu begin ik het beter te begrijpen. Ik denk dat daar geen juridisch beletsel voor is. Vindt u het goed dat wij daar eens naar kijken? Ik noteer dat u dit wenselijk vindt. Ik weet hoe intensief ik ernaar moet kijken. Misschien neem ik het wel op in de regeling. Voorzitter. De VVD bij monde van mevrouw Van der Burg is tegen de mogelijkheid van een dwangsom. Ik meen dat de heer Van Bochove in een interruptie terecht heeft gewezen op het geringe belang van een dwangsom in relatie tot allerlei andere sanctiemiddelen. Deze sanctie bestaat al vele jaren en werkt goed als dreigmiddel. Bovendien wordt het in de escalatieladder gehanteerd. Daarbij komt dat het nooit om vele miljoenen gaat. Ik hoop dat ik mevrouw Van der Burg hiermee heb gerust gesteld.

De heer Depla heeft gevraagd of de oordeelsbrieven bij corporaties met een positief visitatieoordeel op termijn soberder kunnen zijn dan bij corporaties waarover het visitatieoordeel minder positief is. Ja dat kan wat mij betreft. Wanneer de corporatie aannemelijk kan maken, bijvoorbeeld door middel van een positief visitatieoordeel, dat die goed functioneert en daarmee het publieke belang goed dient, past een terughoudende rol van het externe toezicht.

Er is gesproken over de mogelijkheid van ontslag van de directeur/bestuurder rechtstreeks door de minister als aanvulling op het huidige recht van de minister om commissarissen te ontslaan. Een dergelijk rechtstreeks ontslagrecht hoeft niet. Immers, de minister heeft de bevoegdheid om de raad van commissarissen te ontslaan. In goed overleg zal dan gesproken worden over de eventuele noodzaak om de bestuurder te ontslaan. Als de commissarissen dat dan niet willen, maar de politiek en de minister zeer duidelijk wel, kan dat worden bewerkstelligd via het ontslag van de raad van commissarissen. Dat hebben wij in de afgelopen zeven maanden ook enkele keren zo gedaan. In feite bestaat die mogelijkheid dus al. Ik snap het verschil wel: rechtstreeks of via de raad van commissarissen.

De heer **Jansen** (SP): Als het op deze manier is geregeld, kan ik ermee leven. Uiteindelijk werkt het ook preventief. Er zit nu wel een aantal casussen in de pijplijn. Als bij corporatie X een nieuwe raad van commis-

sarissen de direct verantwoordelijke voor een calamiteit laat zitten, moet die nieuwe raad van commissarissen ook weg? Dat lijkt mij wel het logische gevolg van wat de minister zojuist zei.

**Minister Van der Laan:** Je kunt op die manier ook materieel hetzelfde resultaat bereiken.

Voorzitter. Er is gevraagd wanneer er meer duidelijkheid komt over de maatregelen aangaande de salarissen. Welnu, de minister van Binnenlandse Zaken hoopt nog deze zomer het desbetreffende wetsvoorstel ter consultatie voor te leggen aan de betrokken koepelorganisaties. De bedoeling is om dat voorstel omstreeks november van dit jaar naar de Raad van State te sturen. In dat tijdpad zal ergens begin 2010 het wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gaan.

Overigens heb ik mij voorgenomen om met de brancheorganisatie, zoals de Woonbond het noemt, overleg te hebben over de manier waarop wij daarop kunnen anticiperen. Ik kom daar dus nog op terug bij de Kamer. Tegen degenen die zich er zorgen over maken dat dit te lang duurt, kan ik zeggen dat ook ik vind dat dit soort dingen langzaam gaan. Bepaalde wetsvoorstellen gaan überhaupt langzaam, maar dat geldt zeker bij dit soort hoogst actuele zaken.

Wat het geld betreft, kan ik zeggen dat er geen Balkenendenorm meer is, omdat dat hele project niet doorgaat. Het is dan ook een beetje lastig. Ik meen ook dat het her en der niet fijn gevonden wordt om nog te praten over de Balkenendenorm, omdat dit zo veel onduidelijkheid schept. In januari werd mij de vraag gesteld: wat vind je, moet het volgens de sectorcode gaan of moet het de Balkenendenorm zijn? Toen was die norm nog € 180 000. De vraag die toen in mijn hoofd zat, was: moeten zij grofweg € 250 000 verdienen of € 180 000? Toen dacht ik: € 180 000. Mevrouw Van der Burg heeft nog in het algemeen geïnformeerd naar de wet op de maatschappelijke onderneming en wat die inhoud voor de markt en de huurders. Het is heel moeilijk om deze vraag in een kort bestek te beantwoorden. Het gaat om de governance van ondernemingen tussen markt en overheid, een onderdeel van het Burgerlijk Wetboek. Het wetsvoorstel is bij de Raad van State geweest en het advies wordt daarin verwerkt. Ingevolge die wet zijn huurders in ieder geval belanghebbende. Ik vind dat die wet op alle woningcorporaties van toepassing moet zijn. U zult zien dat de wet een soort algemeen jasje is dat om deze corporaties komt te hangen. De sectorspecifieke wetgeving bevat alle aanvullingen daarop. Deze regelingen zijn er eerder dan het nieuwe algemene jasje, dus het een vult het ander niet aan in normatieve zin.

Mevrouw Van der Burg heeft nog een vraag gesteld over de scheiding tussen wonen en vermogen. Zij heeft een plan geopperd waarover de heren Van Bochove en Depla haar geïnterrupteerd hebben. Ik meen dat ook de heer Teulings eens zulke voorstellen heeft gedaan. Dat betreft echter een heel ander systeem dan het onderhavige. Ik kijk nu even naar de Kamerleden als ik zeg: je mag een minister wakker maken om over dergelijke ideeën te discussiëren, maar is dat nu wel zo nuttig? Nogmaals, in mijn brief wordt over een heel ander systeem gesproken met het bestaande stelsel als uitgangspunt. Dat stelsel wordt versterkt in maatschappelijk opzicht. Ik herhaal dat dit een heel ander systeem is dan dat wat mevrouw Van der Burg bepleit.

**Mevrouw Van der Burg (VVD):** De minister heeft ook gezegd dat er nu een systeem wordt bedacht dat volgens hem tien tot vijftien jaar houdbaar moet zijn. Hij heeft daartoe nu voorstellen gedaan. Het lijkt mij dan geen slechte zaak dat hij in dat licht nog eens naar mijn voorstel kijkt en na te gaan waar het bijt en in welk opzicht het een versterking zou kunnen zijn. Het is immers voor de toekomst.

Minister **Van der Laan**: Als het erom gaat om na te gaan waar het versterkend zou kunnen zijn, is het sowieso nuttig om er kennis van te nemen, terwijl het wetsvoorstel wordt geschreven. Ik weet wel dat deze ideeën veel meer in de richting van de markt gaan en veel minder van de publieke sturing. Het staat dus een beetje haaks op mijn voorstel, al vinden sommigen van niet. Tegen deze achtergrond is het een beetje flauw als ik tegen u zou zeggen: ik ga dat doen. Ik ga dat dus niet echt serieus doen. Gezien de toevoeging aan het verzoek om te kijken of er elementen zijn die mijn focus en die van het kabinet kunnen versterken, ben ik daar wel toe bereid.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Laten wij het maar op die manier bekijken. Inderdaad gaat een onderdeel veel meer in de richting van de markt. Dat zal duidelijk zijn. Er wordt echter op een andere manier omgegaan met de vermogens, wat weer te maken heeft met scheiding van taken. Je kunt je afvragen of dat niet versterkend kan werken. Ik noem in dit verband nog het experiment van huur op maat. Mijn inschatting is dat het niet in alle opzichten strijdig zal zijn met het voorstel van de minister.

Minister **Van der Laan**: Tegen die achtergrond zal ik het ook op tafel leggen en goed lezen om er de eventueel versterkende punten van te gebruiken. Ik wil echter geen verkeerde verwachting wekken; dat is toch wel duidelijk?

Er is voorts gevraagd, als ik mij niet vergis door mevrouw Van Gent, hoe het staat met het initiatiefrecht van de huurders. Die stand van zaken kan ieder moment aan de Kamer worden aangeboden.

De heer Depla vroeg wanneer de geschillencommissie voor de verbeterde overlegwet kan worden tegemoet gezien. Welnu, in oktober komt er een brief naar de Kamer over de inrichting.

De heer **Depla** (PvdA): Wanneer is die er dan werkelijk? Ik zie dat er in de praktijk grote problemen zijn. Ik noem Wonen Zuid. Wanneer kunnen huurdersverenigingen, als er geschillen zijn, gebruik maken van de geschillencommissie?

Minister **Van der Laan**: Ik probeer iets op te vangen van mijn zeer geachte ambtenaren, maar ik constateer dat zij het ook niet weten.

De **voorzitter**: Laten wij daar later op terugkomen.

Minister **Van der Laan**: Ja, prima.

De heer **Depla** (PvdA): Er is wel haast bij geboden.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Tot slot kom ik te spreken over het tijdschema. De heren Van Bochove en Depla hebben er een- en andermaal op aangedrongen dat het allemaal in ieder geval deze kabinetsperiode voor elkaar is. Daar hebben zij ook recht op, omdat zij deze discussie al jaren voeren. Dit geldt net zo goed voor de andere Kamerleden, maar ik beschouw deze heren toch wel als de trekkers in dezen. Ik heb toegezegd dat wij voor de zomer zouden praten over de brief van het kabinet ter zake. Dat gebeurt vandaag, dus dat is net gelukt. Ik ga net zo mijn best doen om de andere toezegging na te komen: om het wetsvoorstel zo snel mogelijk na de zomer in te dienen. Wij kunnen dan de focus houden op 1 januari 2011 als datum van inwerkingtreding.

Helemaal tot slot bedank ik de Kamer voor alle deskundige en kritische opmerkingen. Als er nog iets is blijven liggen, ga ik daar graag in tweede termijn op in. Als het te moeilijk voor mij is, zorg ik dat de Kamer het antwoord heel snel in een brief krijgt.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

De **voorzitter**: Er is voor de tweede termijn een spreektijd van 4 minuten afgesproken.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik wil, voordat ik omstreeks 15.00 uur deze vergadering verlaat, weer even aan de bel trekken. Allereerst dank ik de minister voor zijn antwoord en de manier waarop hij met de Kamer van gedachten heeft gewisseld, wat nu en dan best wel een beetje scherp mag zijn.

Ook bedank ik de minister voor alle mooie cijfers die hij opsomde. Daaraan koppel ik wel direct een kritische vraag. De minister noemde 1,4 miljoen tegen 400 000 en 800 000, maar daar zitten toch nog wel wat haken en ogen aan die wij in dit debat niet met hem kunnen afstrepfen. Kan de minister daar dus wat nader op ingaan? Ik heb namelijk het gevoel dat er wat open einden in zitten. Kan de minister ons daarover wat nadere cijfermatige informatie verschaffen?

Er zijn nog enkele vragen niet beantwoord. Ik noem de personele unie bij verbindingen. Raden van commissarissen mogen niet dubbel zijn, maar hoe zit dit bij de raden van bestuur? Er zijn dingen voor en tegen te noemen, maar ik verneem graag de reactie van de minister.

Volgens mij is de minister evenmin ingegaan op mijn vragen over de integriteitsrisico's waarover hij in de brief schrijft. De raden van bestuur mogen geen uitgaven boven een bepaald bedrag meer doen zonder toestemming van de raad van commissarissen. In verdergaande gevallen heeft de autoriteit een toestemmende rol. Waar ligt de grens, waarom is dat zo en hoe gaat de minister daarmee om? Tevens is de vraag hoe de minister dat in voorstellen denkt uit te werken.

In eerste termijn heb ik ook over de benchmark een vraag gesteld. In onze oorspronkelijke voorstellen zijn visitatie en benchmark als belangrijke instrumenten genoemd voor corporaties, alsook voor andere belanghebbers om te zien hoe de corporatie ervoor staat. Kan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), straks de autoriteit, die benchmark automatisch doen of is hiervoor een rol voor externen weggelegd?

Het volgende in de brief heb ik niet begrepen. Bij projecten met een relatief groot commercieel deel moet er sprake zijn van een algemeen belang en moet de gemeente financieel participeren. Waarom wil de minister dit? Wat denkt hij daarmee te bereiken?

Er komt een nieuwe Woningwet waarin van alles wordt geregeld. In dat kader kondigt de minister een proeve van een nieuwe algemene maatregel van bestuur aan. Dit punt is in eerste termijn weliswaar niet aan de orde geweest, maar misschien kan de minister er nu toch even op ingaan. Ik begrijp wel sommige praktische overwegingen voor de totstandkoming van een nieuwe algemene maatregel van bestuur, dus een nieuw BBSH, maar ik heb al vele jaren gepleit voor een gewone, normale wettelijke regeling, dus geen algemene maatregel van bestuur. Mijn verzoek aan de minister is om dit in een wet vast te leggen. Waarom zou dat niet kunnen? Als er op bepaalde onderdelen principiële of praktische bezwaren tegen bestaan, wil ik daar graag kennis van nemen. Dat hoeft nu niet, maar dat mag straks ook bij de uitwerking. Ik pleit ervoor dat zo veel mogelijk in de wet wordt ondergebracht en dat de AMvB zo kort mogelijk is. De ervaring bij het BBSH is dat die tamelijk lang is en dat die in de afgelopen jaren behoorlijk is uitgebreid.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ook ik bedank de minister voor zijn antwoorden en de gedane toezeggingen. Ik vind dat wij duidelijk van mening verschillen over het werkdomein van de corporaties. Daarover hebben wij namelijk al eerder discussies gehad. Wel zijn wij het in grote lijnen eens met de aanscherping van het toezicht.



Ik heb mij niet bemoeid met het debatje tussen de minister en de heer Jansen over «liberaal». De minister definieerde «liberaal» even als: alles vrijer maken. Liberalen spreken evenwel over vrijheid in gebondenheid. Tegenover vrijheid staan namelijk ook verantwoordelijkheden. Wij zijn wel altijd voor goed marktmeesterschap en toezicht daarop en dat geldt ook hierbij. Dus niet zo maar vrij, want dat zou een karikatuur maken van onze denkbeelden. Dat wil ik hier recht zetten.

De heer **Depla** (PvdA): Dit is een mooi moment. Onze voorganger de heer Den Uyl sprak ook altijd over vrijheid in gebondenheid. Ik ben dus blij dat wij de VVD ook tot onze familie kunnen rekenen.

De **voorzitter**: Wat een feest.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hebben altijd gezegd dat je bij vrijheid ook rekening met anderen moet houden. Wel leggen wij inderdaad veel meer verantwoordelijkheid bij het individu, omdat wij niet geloven dat van bovenaf precies geregeld kan worden wat wel en niet mag. Dat is een fundamenteel verschil en dat kunnen wij hier markeren. Er wordt evenwel een karikatuur van onze denkbeelden gemaakt, als gezegd wordt dat wij vinden dat alles maar mag. Zo is het niet; inderdaad gaan wij wel meer uit van het vertrouwen in mensen zelf.

Ik hoorde de minister zeggen dat er heel veel verlies geleden mag worden op het maatschappelijk vastgoed. Wij gaan de voorstellen daaromtrent nog eens heel kritisch bekijken, omdat ik het vermoeden heb dat wij daar wat anders in zitten.

Ik heb nog een vraag gesteld over de regel van 33% balanstotaal, waar op de hoorzitting een punt van werd gemaakt. Zelf kan ik het niet helemaal beoordelen, maar die regel zou de problemen, zoals die met Woonbron, helemaal niet oplossen, omdat het criterium niet scherp is. Als er al een criterium wordt gesteld, moet dat mijns inziens wel de gesignaleerde problemen oplossen. Graag ontvang ik daarop toch een reactie, nu of later per brief.

Bovendien heb ik nog een reactie te goed naar aanleiding van de passage die ik heb voorgelezen uit de brief van de G4. De minister zou daarop terugkomen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Uit de eerste termijn van de minister maak ik op dat mijn bijdrage hem zeer geraakt heeft. Daaruit leid ik af dat de volkshuisvesting hem ter harte gaat. Dat is mooi en dat kan ik waarderen. De minister zal het met mij eens zijn dat dit staatsrechtelijk, als het gaat om de verhouding tussen de Kamer en de minister, evenwel niet erg relevant is. Dan gaat het puur over onze mening over het beleid van het kabinet, dat in dit geval door deze minister wordt verwoord. Daar staat hij ook voor en daar spreken wij hem op aan. De minister sloeg aan op het begrip «liberaal», dat bij mij overigens geen puur negatieve associaties heeft. Nu associeer ik het met het bieden van relatief veel vrijheid aan de sector op twee concrete terreinen: schaalvergroting en landelijke toelating. Daarover heb ik min of meer letterlijk gezegd: daarbij vaart de minister een zeer liberale koers. Het gaat mij dus om de koers van het kabinet en op deze twee punten bestempel ik die als liberaal. Daar blijf ik bij. Ik herhaal dat dit alleen maar zakelijke kritiek is.

Overigens heeft de minister in alle emoties geroepen dat hij de SP in de afgelopen jaren op wel 20 punten tegemoet is gekomen. Ik krijg van hem graag het lijstje met die punten. Ik hang het dan boven mijn bed; dat beloof ik. Zodra ik dat heb ontvangen, krijgt de minister van mij een lijstje met 20 punten die de minister naar ons idee prima heeft gedaan. Nogmaals, dit is allemaal niet relevant; het hoort te gaan om de kwaliteit van de argumenten over en weer.

Minister **Van der Laan**: Stel dat ik dat lijstje met 20 punten kan leveren, neemt u dan in het openbaar uw kwalificatie «liberaal» terug?

De heer **Jansen** (SP): De minister mag mij ook van alles toedichten.

Minister **Van der Laan**: Nou, nou.

De heer **Jansen** (SP): Ja, dat doet hij geregeld, althans aan het adres van de SP. In dit geval heb ik de genoemde twee onderdelen van het voorstel bestempeld als liberale koers. Wat mij betreft, staat dat volkomen los van de waardering over en weer van personen. Dat neemt niet weg dat ik geïnteresseerd ben in de punten waarin wij van u gelijk gekregen hebben. Dat vind ik wel leuk.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Volgens mij hebt u de landelijke toelating ook als liberaal gekwalificeerd. Ik kan zeggen dat, zoals dit punt vandaag is geïnterpreteerd, wij daarmee kunnen leven. Dat was in eerste instantie echter niet het geval. Als ik u was, zou ik dus even voorzichtig zijn met uw kwalificaties.

De heer **Jansen** (SP): Zo zie je maar weer dat ik het ook met mijn buurvrouw-woordvoerder eens kan zijn. Wat vond ik liberaal? Dat was om min of meer op de automatische piloot te zeggen: als een corporatie landelijke toelating wil, doen wij dat. De minister heeft in zijn antwoord aangegeven dat dit helemaal niet zo gaat en dat dit punt anders gelezen moet worden. Daar houden wij hem ook aan. Uiteraard zullen wij dit onderdeel van het wetsvoorstel precies bestuderen. Ik herhaal dat dit wat ons betreft echt een uitzondering en geen regel zal moeten zijn. Ik heb tevens geconstateerd dat een aantal collega's die mening ook is toegegaan.

Een erg positieve uitkomst van dit debat is dat de collega's van de PvdA en de CDA-fractie nu ook zeggen dat zij van mening zijn dat er meer vertegenwoordigers uit huurdersgeledingen in de raad van commissarissen moeten zitten. Wat ons betreft, kunnen die benoemd worden. Maar goed, als dat juridisch ingewikkeld is, is een variant daarvan wat ons betreft ook prima. De SP roept overigens al tien jaar dat het heel merkwaardig is dat de raden van commissarissen voor 97% bestaan uit mensen met een eigen woning. Voor ons is er geen enkele principiële reden te bedenken dat een huurder geen commissaris bij zijn eigen corporatie kan zijn. Misschien kan de minister daar nog even op ingaan. Ik ben het wel volkomen met iedereen eens die zegt dat dit risico's met zich kan brengen, maar dat geldt ook voor potentiële belangenverstremming van de andere commissarissen op andere terreinen. Kortom, dat is geen specifiek tegenargument, maar gewoon een algemeen risico dat door middel van flankerend beleid geminimaliseerd moet worden.

In het kader van het maatschappelijk vastgoed is gediscussieerd over de vraag of er al dan niet geld bij moet. Neemt u mij niet kwalijk, maar bij mijn weten is tot op de dag van vandaag op grond van de Woningwet en het BBSH niet toegestaan dat er geld van de corporaties voor de volkshuisvestingstaak gaat naar bijvoorbeeld een brede school, een sporthal of welk mooi en nuttig project ook, omdat die projecten niet tot de kerntaak van een corporatie behoren. Als dat wel zo is, laat ik mij graag bijpraten door de minister, maar volgens mij is dat dus niet zo. Nu zegt de minister dat het de facto gaat om onrendabele en soms zelfs zeer onrendabele projecten en dat, als alles goed gaat, de mogelijkheid bestaat om de investering terug te verdienen. Ik kan zeggen dat in de projectontwikkeling en in de sociale projectontwikkeling het echter zo is dat naarmate het risico toeneemt, een risico-opslag in de cash flow dat risico moet compenseren. Je kunt nog de bietenbrug op gaan, wat op dit moment ook regelmatig gebeurt, maar het principe is nog steeds dat hoe groter het risico is,

des te hoger die opslag wordt. Ik ga ervan uit dat de minister dat ook ziet en onderschrijft.

De minister houdt even het kruit droog bij de casus van De Grolsch Veste; hij sluit het niet uit, maar hij is er wel kritisch over. Dat laatste is mooi. Kan de minister nog ingaan op de volgende vraag? Kan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) straks als toezichthouder/waakhond dit soort gevallen tegenhouden, ook als de business case sluitend is, dus als er quitte gedraaid wordt, en de gemeente Enschede het prachtig vindt? Van dit laatste is namelijk sprake. Kortom, heeft de minister überhaupt een mogelijkheid om in te grijpen, als hij het niet ziet zitten?

De minister zei ook dat huurdersorganisaties vaak met fusies akkoord gaan. Dat klopt. Het is ook een punt van zorg van ons dat is gebleken dat de verankering van huurdersorganisaties niet altijd lekker verloopt. De huurdersorganisaties erkennen dit ook vaak. Ook door de schaalvergroting is het moeilijk om dat op het niveau van 30 000 tot 40 000 huurders goed te regelen. Bovendien zijn die organisaties financieel afhankelijk van de corporatie, terwijl zij geacht worden tegengas te geven. Is de minister in dit verband bereid om met het oog op het wetsvoorstel na te gaan of de huurdersorganisaties onafhankelijk gefinancierd kunnen worden, opdat er wat dat betreft niet een soort situatie kan ontstaan zoals bij Wonen Zuid? Dat is namelijk buitengewoon frustrerend en daarmee bestaat het risico dat men monddood gemaakt wordt.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Het is mooi dat wij vandaag het debat over de hoofdlijnen van het corporatiestelsel kunnen afronden. Daarin zijn enkele heldere keuzen gemaakt. Zo willen wij de te ver doorgeschoten vermarkting, wat waardeloos is, weer weghalen, maar wel het maatschappelijk middenveld in stand houden. De corporaties zijn namelijk private clubs die op de slimste manier moeten bepalen hoe zij die doelstellingen op lokaal niveau realiseren. Het Rijk en met name gemeenten en bewoners hebben een belangrijke stem in de bepaling van de maatschappelijke doelen. Daarbij gaat het vooral om de vraag: hoe vullen wij dat zo in dat aan de ene kant de corporaties de ruimte hebben om het maximale eruit te halen en dat er aan de andere kant checks and balances zijn ingebouwd? Onze grootste frustratie is namelijk als blijkt dat het mis gaat. Immers, als zij niet presteren, kunnen wij nu niets doen. Wij hoeven dan niet meer tandenknarsend toe te kijken, omdat door gemeenten, bewoners of raden van commissarissen en uiteindelijk de minister kan worden ingegrepen.

De domeindiscussie met Brussel is nog aan de orde geweest. Wij zijn heel benieuwd met wat de minister uit Brussel terugkomt. Wij hebben hierbij enkele voor ons heel belangrijke uitgangspunten. Een daarvan is dat de brede taakstelling van de Nederlandse volkshuisvesting overeind moet kunnen blijven, waarbij rekening wordt gehouden met verschillen in het land. De woningmarkt in Den Bosch ziet er namelijk nog steeds anders uit dan die in Rotterdam of Amsterdam. Tegelijkertijd beseffen wij ook wel dat er afspraken gemaakt worden. Anders lopen wij het risico dat Brussel via andere wegen terugkomt: mensen regelen onder het motto van Brussel dingen die wij weer niet willen.

Verder is er nog gesproken over de landelijke toelating. Ik ben blij dat de minister ons nader informeert over de momenten waarop volgens hem de landelijke toelating in het geding is. Terughoudendheid is geboden. Het aspect van de menselijke maat is ook helder. De fusie-effectrapportage gaat een belangrijke rol spelen en het gaat erom dat die geen papieren tijger wordt. Daarbij moet het er niet alleen om gaan dat het niet slechter wordt, maar dat het vooral ook beter wordt; anders wordt er niet toe overgegaan. Tevens moet achteraf worden nagegaan of de mooie beloften gerealiseerd zijn; anders moet er worden ingegrepen. Ik dank de minister voor zijn toezegging om de mogelijkheid van defuseren te bekijken dan wel om nieuwe initiatieven toe te laten.

De raden van commissarissen spelen een heel belangrijke rol, niet alleen wat het financiële aspect betreft. Die hebben echter ook als eerste de rol om te kijken of de maatschappelijke prestaties op orde zijn. De minister gaat terecht kwaliteitseisen stellen aan de leden van die raden. In dit licht is het interessant om na te gaan of een van de (kwaliteits)eisen kan zijn dat met het oog op de lokale binding en de maatschappelijke betrokkenheid ook huurders lid kunnen worden van de raden van commissarissen. Dit is iets anders dan vertegenwoordigers van huurders. Dat is een subtiel verschil tussen de heer Jansen en mij. Wij vinden niet dat vertegenwoordigers van huurders passen in het model van raden van commissarissen/toezicht. Nogmaals, een (kwaliteits)eis moet kunnen zijn dat het huurders zijn. Wij zijn heel benieuwd waar de minister mee komt op dit punt. De autoriteit houdt ook toezicht op integriteit. De Inlichtingen- en Opsporingsdienst van de VROM-Inspectie blijkt echter ook te blijven bestaan. Kan de minister uitleggen waarom het verstandig is om dit toezicht over twee instanties te verdelen?

Wanneer kunnen de mensen echt gebruik maken van de geschillencommissie? In het najaar komt daarover een brief. Wil de minister voorts bij de algemeenverbindendverklaring niet alleen naar sectorcodes kijken, maar ook naar branchecodes, waar huurders en verhuurders het met elkaar eens zijn?

Ik ben hier heel blij mee en ik hoop dat hetzelfde tempo van het afgelopen halfjaar volgehouden kan worden. Wij hebben het immers voor elkaar gekregen dat de brief er is en dat dit debat is gehouden. Als dat tempo wordt volgehouden, kunnen wij volgend jaar op de nieuwjaarsreceptie zeggen dat de wetgeving door de Tweede Kamer is afgehandeld en dat alleen de Eerste Kamer nog aan zet is. Ik hoop ook dat uiteindelijk bewoners, gemeenten en corporaties kunnen zeggen: de discussie is gesloten en wij kunnen al onze energie weer besteden aan het zorgen voor betaalbare woningen en leefbare buurten.

De **voorzitter**: Ik heb begrepen dat de fractie van GroenLinks geen behoefte heeft om gebruik te maken van de tweede termijn. Die fractie ziet wel de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik dank de Kamerleden voor hun opmerkingen in tweede termijn. De heer Van Bochove heeft gevraagd waarom er nog wel personele unies mogen op het niveau van de raad van bestuur bij de verbindingen met de maatschappelijke organisaties. Zo heb ik de vraag begrepen. Wij denken dat het goed is dat er op het niveau van het bestuur afstemming van beleid geregeld kan worden, bijvoorbeeld tussen een zorginstelling en een corporatie. Er is steeds meer sprake van verwevenheid van allerlei vraagstukken. Dat vraagt om een snelle schakeling. Die winst willen wij niet in de waagschaal stellen. Op voorhand moet ik wel erkennen dat dit op zichzelf bepaalde risico's met zich brengt. Tegen deze achtergrond vinden wij dat het toezicht zo zuiver mogelijk moet bekijken wat de belangen van de eigen instelling zijn, in dit geval de zorginstelling en de corporatie apart. Die moet de bestuurder kunnen terugfluiten. Dit is in ieder geval onze ratio, hoewel ik niet zeg dat dit de enige waarheid is.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik dacht aan de casus Philadelphia, die wij inmiddels geregeld hebben besproken. Zoals u dat nu uitlegt, past dat er prima binnen.

Minister **Van der Laan**: Het heeft daar ook iets mee te maken. Voorts heeft de heer Van Bochove gevraagd wat de drempelbedragen zijn bij de goedkeuring van aankopen door de raad van commissarissen en de autoriteit. Wij hebben daarover echter nog geen precies idee. Wij houden ons dan ook aanbevolen voor suggesties wat dat betreft. Natuurlijk

mogen die drempelbedragen niet te laag zijn om een slagvaardig handelen van de corporatie mogelijk te maken. Die moeten relatief hoog zijn bij inschakeling van de autoriteit; natuurlijk is dat iets uitzonderlijks. Gezien de verschillende casussen die aan de orde zijn geweest, snapte ik wel waarom er voor voorafgaande goedkeuring alleen naar verkopen werd gekeken. Immers, daarbij kan het gaan om het weglekken van volkshuisvestingsgeld, waarbij een traditie geldt, om het zo te zeggen. Uit de casusposities bleek evenwel dat omgekeerd net zo goed sprake was van fraudegevoeligheid. Dit was dus de reden om daar goed naar te kijken. Wij houden hierover contact, omdat wij, Kamer en kabinet, dit samen gaan invullen.

Volgende week krijgt de Kamer nadere informatie over de rekensommen en de precieze feiten en cijfers van 80/20. Mijn toezegging staat: ik zal niet iets onomkeerbaars doen, voordat de Kamer terug is van zomerreces.

De heer **Van Bochove** (CDA): ...

Minister **Van der Laan**: Dat versta ik niet.

De **voorzitter**: Wij zeggen hier altijd: reces is geen vakantie; het blijft dus afzien.

Minister **Van der Laan**: Dit is vooral aan het publiek gericht, want daar was sprake van een ernstig misverstand op dit punt. Voorzitter. De heer Van Bochove vroeg ook wat met «algemeen belang» wordt bedoeld en de gemeentelijke participatie. Hij wil graag weten op welke situatie dat slaat. Welnu, wij hadden op een gegeven moment als het ware een heel bakje met casusposities. Daarbij was de vraag: willen wij dat wel of niet toestaan? Er bleef een casus over die je met de beste wil van de wereld niet aan de volkshuisvesting kan koppelen, terwijl je het tegelijk met een beetje goede wil mogelijk wilt maken. Ik meen dat ik de casus zonder probleem met naam en toenaam kan noemen: een corporatie in de gemeente Amsterdam vroeg samen met de gemeente om goedkeuring voor de koop van restaurants en cafés op het Damrak. Als ik mij niet vergis, gaat het om een doorverkoop. De bedoeling was om die gedurende een bepaalde tijd te exploiteren en daarna af te stoten. Ik moet nu een beetje op mijn woorden letten, maar het had (in)direct iets te maken met de Bibob-zaken, die op hun beurt te maken hebben met de strijd tegen de georganiseerde misdaad. Dit is voor ons duidelijk een algemeen belang; dit staat heel hoog op de lijst. Wij hebben als volgt geredeneerd: het zou eigenlijk moeten kunnen, maar dan moet er wel een extra drempel komen. De gemeente zou «de spullen» anders gewoon over de schutting gooien naar de woningcorporatie. De gemeente moet dan dus laten zien dat zij er zelf aan meedoet en dat daarover in de gemeenteraad een besluit wordt genomen. Die kant kijken wij dus op. Eigenlijk mogen wij alleen bij de Kamer komen, wanneer wij over evidente gevallen verantwoording afleggen in bijvoorbeeld het sectorbeeld. Ook aan het adres van de «schattebouten» in de corporatiesector merk ik op dat dit geen nieuwe sluis is die wordt opengezet.

De heer Van Bochove heeft naar de techniek van de wet geïnformeerd. Ik neem zijn aansporing heel serieus om zo veel mogelijk in de wet onder te brengen en het restant in de AMvB te regelen. Wel moet ik nagaan hoe dat wetstechnisch eerder vorm is gegeven en hoe dat bij andere departementen gaat. Ik hoop dat de heer Van Bochove mij toestaat om mij wat dit betreft meer te scholen. Ik begrijp wel zijn punt. Ook wij willen geen voorlopig gedoe; het is immers veiliger en beter om de zaken in de wet vast te leggen. Ik neem aan dat men wel bepaalde flexibiliteit gehandhaafd wil zien. Ik kom hier dan ook graag op terug.

Mevrouw Van der Burg heeft opgemerkt dat de G4 vreest dat er een overschot aan goedkope woningen komt wegens te weinig mensen met lagere

inkomens. Om die reden bepleit de G4 meer ruimte dan «80/20». De G4 wil ook dat er geen begrenzing komt op de huurtoeslag. Verder wil de G4 de mogelijkheid hebben om in bepaalde wijken af te wijken van de «80/20». Eerst monitoren is dan verstandig, aldus de G4. Welnu, de afspraak die wij met Brussel zouden maken, is niet: eerst monitoren en dan pas iets regelen. Die twee onderdelen moeten wel gelijk op gaan. In de beleving van Brussel heeft Brussel wel heel lang op ons moeten wachten. Dit punt dat Brussel heeft ingebracht, vind ik op zichzelf ook redelijk. Wij gaan dus niet helemaal doen wat de G4 blijkbaar suggereert. De brief van de G4 moet ik overigens nog lezen.

Ik ben eerder even ingegaan op de zorg van de G4 dat er een overschot aan goedkope woningen komt. Als minister voor Wonen, moet ik ook dit tot mijn zorg rekenen, maar die is werkelijk van een andere orde dan die welke door de heren Van Bochove en Depla naar voren is gebracht. Misschien kunnen wij het daar een andere keer nog over hebben.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U gaf in eerste termijn aan dat er bij deze afspraak niet 1 miljoen huurwoningen minder zouden komen, maar de G4 gaat daar kennelijk wel van uit.

Minister **Van der Laan**: De G4 heeft niet alle informatie die wij hier vanmiddag gelukkig over tafel hebben kunnen brengen. In de brief met de cijfers die volgende week naar de Kamer komt, zoals ik heb toegezegd, wordt ook de G4 gerust gesteld.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil de verwarring niet groter maken, maar voor de duidelijkheid merk ik op dat onze zorg vooral gaat over bepaalde groepen die zich niet redden op de vrije markt. In de brief van de G4 gaat het erover dat er ergens wel genoeg betaalbare woningen zijn. Als in een keer wordt aangegeven dat niemand er meer in kan, is de vraag wat dit betekent voor de woningen die leeg komen te staan. Mevrouw Van der Burg kan die situatie weliswaar gebruiken om aan te geven hoe belachelijk het allemaal is, maar het gaat om twee verschillende problemen die beide serieus genomen moeten worden.

Minister **Van der Laan**: Ik denk dat mevrouw Van der Burg het ook beleeft als twee verschillende dingen.

Voorzitter. Mevrouw Van der Burg heeft een belangrijke opmerking gemaakt. Ik wil elk misverstand wegnemen als zou het liberalisme voor mij op zich een negatieve connotatie hebben. Het laatste wat ik wil, is om daarvan een karikatuur te maken. Alleen wil ik er zelf niet aan verbonden worden. En dat respecteert geachte mevrouw Van der Burg. Die dingen kunnen echt naast elkaar bestaan.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik dank u voor deze aanvullende opmerking. Zelf wilde ik het even markeren. Vandaar dat ik daarop ben ingegaan, gezien de uitgebreide discussie over dit onderwerp.

Minister **Van der Laan**: Ik begrijp dat ook mevrouw Van der Burg hierover geen enkel misverstand wil laten bestaan.

Voorzitter. Mevrouw Van der Burg heeft ook gevraagd of de «33%» de problemen zou hebben opgelost bij Woonbron. Daarbij verwijst zij naar een opmerking van de geachte heer Staal op de hoorzitting. Ik heb het verslag van de hoorzitting gelezen, omdat ik er niet zelf bij was. Wij zullen kijken naar zijn opmerking in de sfeer van de techniek. Hierbij is het volgende toch wel van belang. Er was geen toestemming gegeven als er geen financier was gevonden voor die 67%. Nu heeft Woonbron het allemaal steeds zelf gefinancierd. Ik denk dus dat het daarvoor wel degelijk een obstakel was geweest. Als het niet mogelijk was geweest, was er uiteindelijk ook nooit sprake van geweest dat een verlies van ongeveer 80



mln. afgeboekt moest worden. Het project was dus eerder gestrand, met in ieder geval een veel kleiner verlies, zo zeg ik met de kennis van nu, als het gaat om de regeling die wij voorstellen.

Ook de heer Jansen heeft de kernvraag gesteld of geld van de volkshuisvesting wel of niet naar andere sectoren mag. Het BBSH verbiedt volgens ons niet om onrendabel in maatschappelijk vastgoed te investeren. Corporaties proberen bij het maatschappelijk vastgoed natuurlijk om op termijn uit de kosten te komen. Zij mogen er WSW-borging voor hebben. Zij doneren niet aan scholen, maar zij vragen wel een huur die haalbaar is voor de betrokken instellingen. De branche is voorts bezig om kostenmodellen te maken voor maatschappelijk vastgoed, zo lees ik in de antwoorden van mijn ambtenaren. Wij groeien dus tot naar een steeds beter systeem wat dat betreft. Ik kan het begrijpen, wanneer de heer Jansen, gezien zijn standpunt in dezen, daar heel kritisch op blijft. Ik herhaal dat wij denken dat het kan.

De discussie van zo-even ga ik niet herhalen. Die had niets met de warmte te maken. Ik heb royaal blijk gegeven van mijn onvrede over de opmerkingen van de heer Jansen aan mijn adres. Ik wil de uitdaging wel aangaan, maar dan wil ik vooraf van hem vernemen dat hij het met het volgende eens is. Ik leg 20 punten op tafel, niet waarin ik hem gelijk heb gegeven (zo heb ik het voorstel ook niet geformuleerd), maar waarmee de SP blij zou moeten zijn. Soms zijn de voorstellen ingebracht door andere partijen. Ik noem de heer Van Bochove, de heer Depla of mevrouw Van Gent. Soms heeft de minister er enkele zelf bedacht, ja, het is bijna ondenkbaar, maar toch waar. Nogmaals, het gaat dus niet om punten waarin de SP gelijk heeft gekregen in die zin dat hij erom heeft gevraagd en dat het er nu is. Het gaat om punten waar hij blij mee moet zijn. Als ik zo'n lijstje van 20 punten weet te maken naar aanleiding van mijn brief, biedt hij royaal zijn excuses aan voor het gebruik van het woord «liberaal». Dat was zelfs niet van toepassing op de twee onderwerpjes die hij noemde en al helemaal niet op de brief. «Mannen», daar heeft het niets mee te maken; dit heeft met politiek te maken.

De **voorzitter**: Sorry, ik zei iets buiten de microfoon. Ik vraag aan de heer Jansen of hij deze uitdaging aangaat.

De heer **Jansen** (SP): Ik ben zeer vredelievend van aard, al denkt de minister dat af en toe niet. Ik vraag mij af of het zinnig is om in te gaan op dit voorstel van de minister. Het gaat er mij veel meer om dat de minister ...

Minister **Van der Laan**: Stop maar, mijnheer Jansen, ik trek mijn aanbod in. Als u het niet accepteert, gaan wij er verder niet moeilijk over doen. Voorzitter. Er is nog gesproken over de mogelijkheid of een huurder commissaris bij de eigen corporatie kan zijn. Dat kan. Ik begrijp het nu, na de toelichting door de heer Depla. Ik zou niet weten waarom niet geregeld zou kunnen worden dat twee huurders in de raad van commissarissen benoemd moeten worden. Dit laat onverlet wat ik eerder heb gezegd over de benoemingsregeling en het feit dat zij zitting hebben in de raad van commissarissen zonder last of ruggespraak. Begrijp ik goed dat de Kamer dit ook wil, dat ik dit meeneem en zo regel?

De heer **Depla** (PvdA): Ik kan natuurlijk niet namens de hele Kamer spreken, want dat zou ik te mooi vinden om waar te zijn. In dit geval heb ik wel het idee dat een meerderheid van de Kamer dat graag wil.

De **voorzitter**: Volgens mij was het ook al min of meer toegezegd.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hebben niets tegen huurders in de raad van commissarissen, maar wel eventueel als het gaat om huurders

van dezelfde corporatie, gezien het belangenconflict. Ik vind dus dat wij hier goed over moeten nadenken.

**Minister Van der Laan:** Als ik dat al misschien heb toegezegd, was ik dat vergeten. Ik wil het graag nog goed bekijken om de verschillende aspecten in beeld te brengen. Ik geloof op voorhand niet dat het een bezwaar hoeft te zijn als een huurder zitting heeft in de raad van commissarissen, omdat die belang erbij zou hebben. Immers, op het moment dat je in de raad van commissarissen of raad van toezicht benoemd bent, moet je je daarvan weten los te maken. De materiële vraag is dan of wij inschatten dat het een obstakel is voor in vrijheid handelen, oordelen enzovoorts. Dit laatste is wat wij voorstaan. Mag ik de «toezegging» als volgt herformuleren? Ik bekijk dit punt goed en kom er expliciet bij de Kamer op terug, eventueel direct met een wetstekst of anders met een gemotiveerde uitleg waarom ik dat zou afraden. Voorzitter. De heer Jansen heeft ook gevraagd of ik kan ingrijpen bij de Grolsch Veste. Wij hebben dat niet kunnen opzoeken. Als uiteindelijk het oordeel zou zijn dat de woningcorporatie daarbij buiten haar boekje zou gaan, zie ik niet in waarom ik ze daarvoor geen aanwijzing zou kunnen geven. De corporatie moet dat dan dus niet doen.

De heer **Jansen** (SP): Mijn vraag had ook betrekking op de nieuwe situatie. Ook dan blijft dat mogelijk naar uw mening?

**Minister Van der Laan:** De laatste keer: de minister heeft een heel pakket neergelegd, waardoor dit soort dingen alleen makkelijker wordt en scherper en maatschappelijk geregeld kan worden.

Voorzitter. Ik ben blij met wat de heer Depla zei over de vermaatschappelijking en de checks and balances. Ik hoop dat ik dat waarmaak in de uitgewerkte tekst. Wat hij zei, is ook precies de bedoeling van het wetsvoorstel. Ik heb goed gehoord wat hij de twee hoofdzaken vindt bij de staatssteun. De ene is het behoud van de brede taakstelling, die nu goed lijkt te zijn geregeld. De andere betreft de regionale verschillen, die ik tot nu toe niet echt goed voor ogen had. Ik heb eerder laten blijken dat ik dit punt graag nog goed bekijk, om te voorkomen dat wij in dat opzicht fouten maken. Ik onderschrijf zijn opmerking dat het echt in ons belang is om nu afspraken met Brussel te maken.

Ik zal ook nog eens goed bekijken of er meer terughoudendheid nodig is bij de landelijke toelating, naast de inhoudelijke punten die ik in dat verband al genoemd heb.

Natuurlijk mag de fusietoets geen papieren tijger worden.

Ik kom terug op de verhouding tussen de VROM-Inspectie en de autoriteit. Overigens stel ik mij voor om de autoriteit de «volkshuisvestingsautoriteit» te blijven noemen. Hierover heb ik deze week een uitvoerige bespreking gehad met de ambtenaren. Wij hebben namelijk voor drie jaar een interventieteam van vijftien ambtenaren opgetuigd. Ik zeg dit nog maar eens; zegt het voort. Wij koersen naar een nieuw stelsel dat ingaat op 1 januari 2011. Wij moeten dus een manier vinden om de overgang van departement naar autoriteit goed te regelen. Een andere optie is om het eerst door te laten lopen om het later in te voegen. De vraag van de heer Depla is nu net gesteld op het moment dat wij nog worstelen met de vormgeving. Hij houdt het antwoord dus te goed. Wel is dit onderdeel in beeld als iets wat wij nog goed moeten regelen.

Wij moeten even goed nagaan of algemeenverbindendverklaringen niet alleen voor branchecodes, maar ook sectorcodes gelden. Eerlijk gezegd, zie ik niet in waarom dat niet zou kunnen. Dank zij de educatie die ik van de Woonbond heb gehad, heb ik begrepen dat de sectorcode nog breder gedragen wordt dan een branchecode. Het kan dus eigenlijk alleen maar een plus zijn. Mag ik bij gebrek aan wetenschap toch niet verder gaan met het doen van een uitspraak?

Bovendien zie ik graag de hele Kamercommissie op de nieuwjaarsreceptie in 2011, allereerst om te vieren dat het nieuwe jaar is begonnen en voorts dat het ons gelukt is om de wet op tijd tot stand te brengen. Nogmaals, dank voor alle kritiek!

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Volgens mij is mijn vraag uit de eerste termijn niet beantwoord over de functiescheiding bij de toezichthouder in verband met de project- en de saneringssteun. Wordt daaraan gewerkt? Er lopen eigenlijk drie functies door elkaar: toezicht, advies en de specifieke functie. Wordt dit punt ook verwerkt in het wetsvoorstel?

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Onze koers is op dit moment om die drie functies bij elkaar te houden; wel willen wij dat goed regelen, vooral gezien de eventuele risico's, de projectsteun en vooral de saneringssteun betreffen een heel klein taakje van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het is bekend dat in een onderdeel van het voorstel-Meijerink staat dat er een heel nieuwe autoriteit komt die niets met het Centraal Fonds Volkshuisvesting te maken heeft. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting zou zich juist terugtrekken op het terrein van project- en saneringssteun. Wij hebben het omgedraaid om die expertise van het Centraal Fonds Volkshuisvesting niet verloren te laten gaan. Vandaar dat wij gezegd hebben: dat wordt de volkshuisvestingsautoriteit. Vervolgens komt de vraag die u opwerpt. Dat aspect beoordelen wij als een nadeel; wij willen er immers niet weer iets heel nieuws voor optuigen. Wij willen het beheersbaar maken, hanteren. Als blijkt dat dit echt problemen geeft, moeten wij erop terugkomen en een nieuw centraal fonds volkshuisvesting oprichten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het is niet mijn bedoeling dat het helemaal apart gezet wordt; wel wil ik graag dat die functies goed gescheiden worden. Het gaat mij dus om een functionele scheiding.

Minister **Van der Laan**: Precies; dat is ook uitdrukkelijk de bedoeling.

### **Toezeggingen**

- De Kamer krijgt volgende week de zogeheten rekensom naar aanleiding van de discussie en de opmerkingen over de staatssteun en het toewijzen aan de doelgroep (de discussie over 80/20), alsmede aandacht voor regionale verschillen.
- De Kamer ontvangt een overzicht van de ontwikkelingen van het werkdomein van de woningcorporaties in de afgelopen tien jaar.
- De Kamer ontvangt uitkomsten onderzoek, ieder moment, over het verlenen van het initiatiefrecht aan huurders, waarbij wordt ingegaan op volkshuisvestelijke aspecten (voor- en nadelen) en juridische aspecten (relatie met eigendomsrecht, private rechtspersoon).
- De Kamer ontvangt een zogeheten matrix waarin wordt aangegeven wat de verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden is tussen de volkshuisvestingsautoriteit en de minister.
- De Kamer wordt nader geïnformeerd over de mogelijkheid van doorschuiven van de raad van bestuur naar de raad van commissarissen.
- De Kamer wordt nader geïnformeerd over de mogelijkheid/wens om in beeld te brengen dat bijvoorbeeld twee huurders lid kunnen zijn van de raad van commissarissen/toezicht.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de geschillencommissie/overlegwet: wanneer huurders hiervan gebruik kunnen maken.
- De Kamer wordt nader geïnformeerd over de landelijke toelating.
- De Kamer wordt nader geïnformeerd over de vormgeving van de overgang van het ministerie naar de volkshuisvestingsautoriteit.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de mogelijkheid om sectorcodes verbindend te verklaren.

De **voorzitter**: Ik vraag de minister niet om precieze termijnen aan te geven waarop de Kamer wordt geïnformeerd; de minister weet dat wij die informatie graag snel tegemoet zien. Wij houden dat ook in de gaten.

De heer **Depla** (PvdA): Wij willen toch graag een VAO aanvragen. Kan dat via u?

De **voorzitter**: Dat is al geregeld. Morgen vraag ik namens u allen een VAO aan. Ik denk dat dit morgennacht omstreeks half drie aan de orde zal zijn, maar dat zien wij nog wel.  
Ik wens u allen verder een fijne dag.