

Vergaderjaar 2009–2010

29 453

Woningcorporaties

Nr. 156

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 4 maart 2010

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft op 3 februari 2010 overleg gevoerd met minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 2 december 2009 over de financiële situatie van woningcorporaties (29 453, nr. 141);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 15 januari 2010 over Sectorbeeld realisaties en Financieel toezichtsverslag woningcorporaties (29 453, nr. 149);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 15 januari 2010 over de financiële situatie van woningcorporaties (29 453, nr. 150).**

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

¹ Samenstelling:

Leden: Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Koopmans (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Algra (CDA), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD) en Fritsma (PVV).

Plv. leden: Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Bilder (CDA), Pechtold (D66), Willemse-van der Ploeg (CDA), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Meeuwis (VVD), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voordewind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Van Haersma Buma (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Bosma (PVV) en Karabulut (SP).

Voorzitter: Van Bochove
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Van Bochove, Van der Burg, Depla, Van der Ham, Jansen,

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

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg van de vaste commissie voor Wonen, Wijken en Integratie. Op de agenda staat de financiële situatie van de woningcorporaties. Ik heet de minister en zijn medewerkers hartelijk welkom. Dat geldt uiteraard ook voor de belangstellenden op de publieke tribune, voor diegenen die via de media met ons meekijken en voor mijn collega's.

Wij hebben zojuist afgesproken dat wij zullen proberen dit algemeen overleg ook in de tijd wat te beperken. Ik stel daarbij twee zaken vast. Wij hebben vorige week een kort algemeen overleg gehad over een aantal financiële aspecten. De minister heeft zojuist aangegeven – het is misschien goed dat de leden dat weten – dat hij binnen afzienbare tijd voorziet in de beantwoording van de vragen van de Kamer over de Europabrief. In die beantwoording wil hij ook een paar algemene zaken meenemen. Hij stelt voor om aan het eind van de komende maand daarover van gedachten te wisselen. Dat zou ons kunnen helpen om de denkbeelden over Europa in dit AO enigszins te beperken, omdat de minister er nog uitgebreid op zal terugkomen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. De financiële situatie van de woningbouwcorporaties ontwikkelt zich zorgwekkend. Het afgelopen jaar is de gemiddelde solvabiliteit met 1% gedaald, maar verontrustender is dat de solvabiliteit volgens de vier scenario's van het Centraal Fonds tot 2017 verder zal zakken tot 16% à 25%. Op dit moment is die ruim 30%. Wij vinden het verbazingwekkend dat de minister voor Wonen, Wijken en Integratie zo relativerend doet over deze prognoses, zeker als je bedenkt dat een solvabiliteit van 16% betekent dat een corporatie grote problemen krijgt met aantrekken van vreemd vermogen, zelfs al heeft zij een waarborg van het WSW. Het is urgent dat deze daling wordt gestopt, temeer omdat zij maar zeer ten dele wordt veroorzaakt door extra onrendabele investeringen ten behoeve van de kerntaken. Wat zou volgens de SP-fractie prioriteit moeten krijgen? Dat zijn het stabiliseren en vervolgens tot een redelijke waarde terugbrengen van de bedrijfslasten. Dat is het herbevestigen van de kerntaken van de corporaties waarvoor zij hun maatschappelijk vermogen met prioriteit inzetten. Zet het mes in nevenactiviteiten die weinig tot niets met de kerntaken van doen hebben. Kap met commerciële avonturen die corporaties als Servatius en de SGBB aan de bedelstaf hebben gebracht. Zorg er ten slotte voor dat corporaties beloond worden voor maatschappelijk wenselijk gedrag door hun non-profitactiviteiten weer vrij te stellen van vennootschapsbelasting of anderszins te belonen.

Op het laatste punt heb ik nog een aanvullende vraag. Ik heb het vorige jaar met de minister, maar ook met de staatssecretaris van Financiën, in het mondelinge vragenuur een keer gesproken over de Vpb-vrijstelling voor corporaties voor ouderenhuisvesting. Die is in december door de staatssecretaris van Financiën, als een dief in de nacht, afgeschaft. Ik begrijp dat er gepraat wordt over alternatieven. Ik wil weten hoe het daarmee staat. De SP vindt dat die activiteiten eigenlijk voor alle corporaties die zich op dit punt verdienstelijk maken, vrijgesteld moeten worden.

De bedrijfslasten van corporaties hebben een relatie met de schaalgrootte. Hoe groter, des te hoger de bedrijfslasten. Het Centraal Fonds stelt

letterlijk: «In de meeste gevallen hebben de fusiepartners de meerwaarde van fusie niet vertaald in kwantitatief meetbare doelstellingen. (...) Hierdoor zal het moeilijk zijn om in de toekomst verantwoording af te leggen over de mate waarin de doelstellingen en de meerwaarde van de fusie bereikt zijn.» De schaalvergroting gaat niet gepaard met realisatie van beloofde voordelen (zie het Sectorbeeld, pagina 15). Waarom eist de minister niet ten minste dat er voortaan wel meetbare doelstellingen worden geformuleerd met als sanctie dat een fusie die na twee of drie jaar de beloofde meerwaarde niet waarmaakt, weer ontbonden wordt? Op dit punt overwegen wij een motie in te dienen.

Veel corporaties leveren niet op tijd hun stukken in en sommige doen dat zelfs chronisch te laat. Dat is slecht en daar moet iets aan gebeuren. De SP-fractie heeft bij herhaling bepleit om de administratieve belasting van de aan te leveren informatie te verminderen en de meerwaarde van de teruggeleverde analyses van het Centraal Fonds en het WSW te verhogen. Is er op dit punt in het afgelopen jaar voortgang geboekt?

Er komt binnenkort een aparte rapportage over het integriteitsonderzoek. Bij die gelegenheid zal de SP-fractie uitgebreid op dit aspect ingaan. Nu wil ik mij op dit punt beperken tot twee vragen. Er is één minicorporatie met minder dan 600 woningen waarvan de directeur in 2008 € 140 000 verdiende. Heeft de minister al een gericht integriteitsonderzoek gestart bij deze corporatie? Hoe staat het met de ontwikkeling van de website waarop per corporatie of per persoon de commissariaten kunnen worden opgevraagd? Kan al worden aangegeven wanneer die operationeel is? In een vorig debat heeft de SP-fractie gewezen op een lek in de systematiek van het continuïteitsoordeel. De corporaties kunnen een C-oordeel, dat neerkomt op veel liggend geld en weinig actie, ontlopen door op papier grote ambitie te tonen en die vervolgens niet waar te maken. In de systematiek van het Centraal Fonds is een corporatie dan ineens een A-corporatie. Wij hebben toen gevraagd om te bekijken of het continuïteitsoordeel niet kan worden gebaseerd op de gerealiseerde plannen. De minister heeft dat uitgezocht en volgens hem kan het niet. Dat mag, maar dan zou hij met een goed alternatief moeten komen. De realisatie-index is wat de SP-fractie betreft niet effectief genoeg omdat die geen consequentie heeft voor het continuïteitsoordeel. De logische vraag is dus wat de minister zal ondernemen om het gebakkenluchtgehalte van het continuïteitsoordeel te verlagen. Hoeveel corporaties die volgens het Sectorbeeld de A-status krijgen, zouden volgens de realisatie in 2008 eigenlijk de C-status gehad hebben?

Ik sluit af met de SP-criteria voor maatschappelijk vastgoed, waarop de minister in zijn brief van 15 januari gereageerd heeft. Ik constateer dat de minister het over de richting aardig met ons eens is. De speelruimte zit vooral in zijn beoordeling van concrete projecten. Neem het recente voorbeeld van het Veemgebouw van Philips in Eindhoven dat door woningcorporatie Trudo is aangekocht. Dat Veemgebouw krijgt blijkens de eigen publicatie van Trudo een grotendeels commerciële bestemming, maar desondanks is Trudo niet voor 33%, maar voor 100% eigenaar. Afsluitend, de SP-fractie heeft waardering voor de goede toezichtrapportage van het Centraal Fonds en denkt dat het heel hard nodig is dat de minister voor Wonen, Wijken en Integratie alles uit de kast haalt om de toekomst van de sociale verhuurders ook in financieel opzicht veilig te stellen.

De **voorzitter**: U bent helemaal binnen de tijd gebleven, mijn waardering daarvoor.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. De financiële situatie bij woningcorporaties is natuurlijk belangrijk bij het vervullen van hun maatschappelijk belangrijke functie. Eind november vorig jaar meldde de NOS dat de woningcorporaties in 2008 2 mld. verlies leden. De reactie van de minister

op die cijfers was dat dit eigenlijk wel meeviel. De financiële positie van de sector is in 2008 volgens hem niet verslechterd en corporaties verdienen zelfs 600 mln. meer. Ik wil eerst ingaan op zijn berekening en daarna focussen op de rapporten en de doelen.

Er zijn ook wel vraagtekens bij de berekeningen van de minister gezet. Ik heb daar ook wel opmerkingen over. Over de berichtgeving van de NOS zegt de minister dat de NOS appels met peren heeft vergeleken, omdat de manieren van berekenen van omzet, winst en verlies sterk verschillen per corporatie. Gebruikt de WSW niet precies dezelfde methode om het jaarresultaat van de sector te berekenen? Wat is de waarde van het getal 600 mln.? Als wij de berekeningen die het WSW heeft gemaakt, nog een keer maken, zien wij dat het jaarresultaat in 2006 0,9 mld. was. Vergeleken met 2007 was er dus wel sprake van een daling. Ik krijg hierop graag een reactie.

Er zijn natuurlijk wel problemen die door de minister worden erkend. De solvabiliteit is gedaald. De nettobedrijfslasten blijven stijgen, sneller dan de inflatie. De onrendabele toppen blijven toenemen. De verkopen blijven dalen. De netto-exploitatiekasstroom daalt. Wij praten dan nog niet eens over de gehele problematiek, want zoals de minister zelf zegt, was 2008 het laatste normale jaar voor de economische crisis. Volgens hem is de tijdsspanne tussen volkshuisvestingsplannen en uitvoering ongeveer twee jaar. De crisis klopt dus ongeveer nu op de deur van de sector.

Ik heb een vraag over de onrendabele toppen. De laatste jaren zijn de onrendabele investeringen voor de sector gestegen tot bijna 1 mld. per jaar. De minister zegt dat dit hem zorgen baart en heeft een handreiking gedaan door de waarborggrens te verhogen. Voor een corporatie met weinig ruimte in de operationele kasstroom helpt dit echter weinig. Dat wordt althans gesteld. Ik krijg graag daarop een reactie.

De voorzitter: De heer Depla is inmiddels binnengekomen en heeft een vraag aan u.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil mijn binnenkomst markeren met een vraag aan de heer Van der Ham. Hij zegt dat de onrendabele toppen toenemen. Welke gevolgtrekking maakt hij? Vindt hij dat de huren dan omhoog moeten om de onrendabele toppen beter te kunnen financieren?

De heer **Van der Ham** (D66): Nee. Wij krijgen dit debat vaker. Als u weer wilt praten over onze korting op de huursubsidie, moeten wij dat maar op een ander moment doen. Wij vinden dat de handreiking die is gedaan, wel zin heeft. Er is namelijk wel een probleem. In het algemeen kun je niet over alle corporaties zeggen wat de oplossing moet zijn op microniveau.

De heer **Depla** (PvdA): Dus u ziet geen verband tussen onrendabele toppen en de discussie over verhoging van de huren?

De heer **Van der Ham** (D66): Natuurlijk is die relatie er wel. Als de heer Depla echter vraagt of ik dat altijd onbestaanbaar vind, is het antwoord dat dit per situatie verschillend is.

De heer **Depla** (PvdA): Dan kan ik niet anders dan concluderen dat aan de ene kant de heer Van der Ham wel begrijpt dat de huren omhoog moeten en dat aan de andere kant mensen de heer Van der Ham horen zeggen dat het mes moet in de huurtoeslag, dat het beter is om niet zo afhankelijk te worden van die subsidies en dat wij dat maar niet moeten doen.

De heer **Van der Ham** (D66): Over de huursubsidie zullen wij echt op een ander moment weer praten. Wij schaffen die niet af, zoals de heer Depla in zijn redenering ongeveer in elk debat naar voren brengt. Wij korten er iets op, maar wij willen wel de kwetsbaarste groepen die niet kunnen

uitkijken naar iets anders of geen voordeel hebben van onze belastingverlaging, daarin compenseren. Maar goed, daarover zullen wij op een ander moment praten.

Voorzitter. De minister zal met de heer Bijdendijk de stichtingskosten en de onrendabele kosten bestuderen. Hoe zal deze opdracht luiden en wanneer kunnen wij een brief daarover verwachten?

Brancheorganisatie Aedes laat weten dat volgens haar de grens van de draagkracht van de corporaties is bereikt. Ook de vakbonden steunen dat. Zij zeggen dat zij een probleem hebben met de werkgelegenheid. De studies laten zien dat de financiële positie van de woningcorporaties op korte termijn licht positief is, maar op lange termijn zorgwekkend. Wat is de reactie van de minister op de brief van Aedes, die ongetwijfeld ook bij hem is binnengekomen?

Het WSW kijkt bij de bepaling van de financiële positie naar de kasstroom, het eigen vermogen, de resultatenrekening en de dekkingswaarde van het bezit. Uit een rapport blijkt dat maar liefst 144 corporaties, dus ruim een derde van alle corporaties, de komende vijf jaar een negatieve kasstroom hebben. De solvabiliteit van de hele sector is licht verzwakt. Volgens het rapport wordt de komende jaren geen verbetering verwacht. Deelt de minister die stellingname en zo ja, hoe zal hij dat mitigeren?

Het CFV, de financiële toezichthouder van de woningcorporaties, hanteert een continuïteitsoordeel en een solvabiliteitsoordeel om de financiële positie van de woningcorporaties te bepalen. Uit het rapport blijkt dat het aantal corporaties met onvoldoende vermogen om de voorgenomen activiteiten te financieren, de B-corporaties, is gestegen. Ik krijg graag een reactie op die stijging. De heer Jansen sprak daar overigens ook al over. Op lange termijn is zowel het CFV als het WSW somber over de financiële draagkracht van de sector. Deelt de minister die prognoses?

Dan de oordeelsbrieven. Het CFV publiceert jaarlijks in december de corporatievergelijking Corporatie in Perspectief en de oordeelsbrief over de prestaties van de corporaties in het voorafgaande jaar. Veel corporaties herkennen zich niet in de toon van de brief. Klopt het dat de minister zich baseert op het aantal fouten in de bestuursverklaring, ongeacht het gewicht ervan? Klopt het dat hij vergat te melden dat de corporaties samen met het CFV veel vragen hebben opgehelderd?

In de discussie tussen de Kamerleden en de minister is ook veel gesproken over de energiebesparingen. Over de omvang van de energiebesparing en de investeringen biedt het Sectorbeeld geen informatie. Waarom niet? Is de minister bereid om dit volgend jaar wel mee te nemen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Eind 2008 zagen dit kabinet en deze minister nog helemaal geen crisis aankomen, ook niet op de woningmarkt. Februari 2009 was er paniek en zat Nederland ineens in een diepe crisis. De VVD hoopt dat de geschiedenis zich niet zal herhalen. De minister vaart namelijk op een rivier, hij kijkt tevreden terug op het afgelegde traject en de gemaakte snelheid in 2008. Op zichzelf is dat terecht, want de prestaties waren goed in dat jaar, op een enkel punt na, zoals de bedrijfslasten en de verkoop van socialehuurwoningen. Daarover hebben wij echter eerder gesproken.

Wij leven in 2010 en de waterval komt er snel aan. De VVD-fractie vraagt dan ook: deze minister blijft toch niet tevreden achteruitkijken?

De heer **Depla** (PvdA): Ik begrijp dat de collega van de VVD het kabinet er min of meer van beschuldigt dat het zich pas in maart 2009 met de crisis bezig is gaan houden. De VVD-fractie deed een voorstel in november 2008 om 20 mld. te bezuinigen. Was dat wat het kabinet toen had moeten doen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het kabinet had in elk geval moeten gaan nadenken over de vraag wat er moest gebeuren. Het had niet consequent de crisis moeten ontkennen, waarna vervolgens in februari de bewindslieden over elkaar heen vielen over het feit dat er een crisis was.

De heer **Depla** (PvdA): In dat laatste, van februari, herken ik mij niet. Volgens mij zijn de banken toch echt eerder gered en toen ging het al over een crisis. Dat was een paar maanden ervoor. Mevrouw Van der Burg erkent nu dat het maar goed is dat wij in november 2008 niet het voorstel van de VVD om meteen 20 mld. te bezuinigen hebben gevolgd. Anders waren er nog meer banen verloren gegaan.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Die conclusie is erg voorbarig. U kent zelf de uitspraken van het kabinet dat er geen crisis was en dat die Nederland voorbij zou gaan. Nederland zou wel een deukje oplopen, maar het zou allemaal niet zo erg zijn. Welnu, het bleek veel erger te zijn. Wat de bezuinigingen betreft zijn er heel veel posten die onder dit kabinet extra opgehoogd zijn, waarop het inderdaad tijdig met bezuinigen had kunnen beginnen zonder dat dit een economische crisis had verdiept. De kosten nemen nu enorm toe. Zoals u misschien ook weet, als u geld uitgeeft, moet u het toch een keer terugbetalen en met rente. Tel dus uit de winst in die situatie.

Voorzitter. Ik vroeg de minister dus of hij echt vooruit gaat kijken. Hij zegt dat hij zich zorgen maakt. De VVD-fractie gaat daar dus van uit. Regeren is immers vooruitzien en niet achteruit kijken.

Als je naar de cijfers kijkt, is er reden tot grote zorg over de financiële positie van de woningbouwcorporaties en hun vermogen om te investeren in de aan hen opgelegde taken. Ruim een derde van de corporaties bleek namelijk eind 2008 niet in staat om over een periode van vijf jaar een positief kasstroomresultaat te genereren. Dat is een heel belangrijk gegeven, want dat bepaalt of je wel of niet kunt investeren. Veel corporaties, zo wordt gesteld door het WSW, moeten dan ook bijsturen om ervoor te zorgen dat zij op de langere termijn in staat zijn hun rekeningen te betalen.

De minister heeft op verzoek van de VVD-fractie het pessimistische scenario, zoals hij dat noemt, doorgerekend, waarin de verkoop van sociale huurwoningen terugvalt, terwijl de beheerslasten – met een inflatie van 1% – structureel zullen stijgen. Als je die combinatie als uitgangspunt neemt en kijkt wat tussen 2007 en 2017 – dus in tien jaar tijd – het effect is op de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal, dan zie je dat dit zakt van 30,3% naar 16,4%. Dat is bijna een halvering.

Is de minister het met mij eens dat hetgeen hij een «pessimistisch scenario» noemt, die kwalificatie wel eens niet zou kunnen verdienen omdat dit scenario behoorlijk realistisch kan worden? Is de minister het met mij eens dat het vermogen van corporaties er op deze manier wel heel snel doorheen gaat, dan wel dat zij de voorgenomen investeringen stevig moeten aanpassen? In de brief van Aedes staat dat dit nu al gebeurt en ik zie het ook in de praktijk op een aantal plaatsen gebeuren, onder andere in de vogelaarwijken. Men zal zich afvragen wat daarvan de oorzaken zijn. De minister stelt in zijn brief van 3 december dat de onrendabele top van € 54 000 een van de oorzaken is. De heer Bijddendijk zei dat die onrendabele top een ton was, dat is veel meer. De minister heeft naar aanleiding van het gesprek met de heer Bijddendijk opnieuw berekeningen laten uitvoeren en daaruit blijkt dat de onrendabele top in 2009 al is opgelopen naar € 75 000, een gigantisch bedrag. De VVD-fractie is in elk geval blij dat de minister zal onderzoeken hoe hoog de onrendabele top echt is. Ik neem ook aan dat de ontwikkeling van de onrendabele top daarin wordt meegenomen, want die was nog zorgwekkender in de berekeningen van de heer Bijddendijk. De VVD-fractie is tevreden dat

dit wordt onderzocht en zij wil graag dat de Kamer zo snel mogelijk de opdracht voor het onderzoek en de resultaten daarvan ontvangt.

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Van der Burg refereerde aan het feit dat in 2007 het eigen vermogen nog 30% was en, als het zo doorgaat, nog maar 16% zal zijn in 2017. De VVD wilde daarvan in haar verkiezingsprogramma 3 mld. per jaar weghalen, maar heeft zij toen ook doorgerekend wat dit voor de vermogenspositie betekent? Is die ook op 30% geëindigd, op 16% of op 10%? Heeft de VVD dat doorgerekend bij het maken van het verkiezingsprogramma of is zij dit vergeten?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Gelukkig komt de heer Depla altijd terug op het verkiezingsprogramma van de VVD als wij deze debatten voeren. De VVD heeft een totaal andere visie op de woningmarkt en de manier waarop het corporatiebestel in elkaar moet zitten. De VVD heeft gezegd voorstander te zijn van een kleinere doelgroep – dat weet de heer Depla – en minder sociale huurwoningen. Daarin is de VVD niet de enige. Daarop is haar verkiezingsprogramma gebaseerd en dat heb ik de heer Depla al vaker uitgelegd. En volgens mij hebben wij het nu over een ander punt.

De heer **Depla** (PvdA): Ik neem het verkiezingsprogramma van de VVD blijkbaar serieuzer dan mevrouw Van der Burg dat zelf doet, maar daarmee moet ik dan misschien ophouden. Het is echter niet een ander punt, want zij maakt zich zorgen over de afname van het eigen vermogen van 30% naar 16%. Een deel van die afname vind ik helemaal niet erg, want dat vermogen sliep en dat moet juist worden geïnvesteerd. Mevrouw Van der Burg zegt dat zij de sector veel kleiner wil maken, maar dan is hetgeen zij nu concludeert toch helemaal geen probleem?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het is wel een probleem als in tien jaar het eigen vermogen zo snel naar beneden gaat en er nog geen inzicht bestaat in de vraag wat er gebeurt. Vandaar dat ik al verschillende keren heb gevraagd naar de onrendabele toppen, omdat ik gewoon wil weten wat daarmee gebeurt. Op deze manier, in hetzelfde tempo, is het eigen vermogen over nog eens tien jaar namelijk helemaal op. Hoe moet dan de huisvesting worden gefinancierd van de doelgroep die dit echt nodig heeft in Nederland? Wij zijn het erover eens dat die doelgroep ondersteuning nodig heeft. Wij zijn het alleen oneens over de omvang van die doelgroep. De heer Depla vindt dat een op de drie Nederlanders niet in staat is om in een rijk land als Nederland – een van de tien rijkste landen ter wereld, met de meest genivelleerde inkomensverdeling – in een eigen woning te voorzien, een huurwoning. De VVD-fractie kan dat aantal niet uitleggen, dat zal veel lager zijn. Daarop is het verkiezingsprogramma van de VVD gebaseerd en daar staat zij voor.

De **voorzitter**: Nee mijnheer Depla, wij gaan verder. U hebt al twee interrupties gehad en ik vrees dat concluderen in deze zin wat lastig is. Mevrouw Van der Burg, rondt u uw betoog af.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nou, dat is snel.

De **voorzitter**: Nee mevrouw Van der Burg, dat is prima binnen de tijd. Ik bewaak de tijd zorgvuldig, mede op uw verzoek.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het verbaast mij dat de minister in zijn brief stelt dat de onrendabele top in belangrijke mate door de corporatie zelf wordt bepaald. De VVD-fractie zou daarover graag een nadere uitleg van de minister ontvangen, in het licht van het gegeven dat de overheid in belangrijke mate de inkomstenkant bepaalt. Daarbij wijs ik op de huurprijsregulering, het inflatieverhogend huurbeleid, de Vpb, de

Vogelaarheffing, het vervallen van de vrijstelling voor de btw-plicht, de wijze van omgaan met verbeteringsinvesteringen en ook deels de kostenkant. De minister heeft namelijk eisen gesteld aan de corporaties voor de leefbaarheidsinvestering in wijken, de ruimtelijke ordening, het binnenstedelijk bouwen en noem maar op. Kortom: graag een toelichting op deze stelling.

Ook wil de VVD-fractie graag uitleg van de minister over de stelling dat het verkopen van sociale huurwoningen slechts tijdelijk een probleem is, terwijl het WSW een onderzoek heeft gedaan en concludeert dat het vanaf 2015 in veel delen van Nederland juist een structureel probleem wordt. Als dat wordt gecombineerd met de onrendabele toppen, zou dit betekenen dat de corporaties ook geen hypotheek op de toekomst kunnen nemen – dat kunnen zij nu vaak wel doen – omdat de huizen meer waard worden.

Ik heb nog een vraag over de individuele oordeelsbrieven. Wij waren zo scherp op de bedrijfslasten, maar het valt mij op – ik zal één voorbeeld noemen gelet op de tijd – dat corporatie de Alliantie gemiddeld € 80 000 aan salaris per fte betaalt. Dat is een stevige afwijking, want het gemiddelde in de sector is € 64 000 per fte. Daarover staat niets in de oordeelsbrieven, geen kritische opmerking, geen vraag daarover. Zij krijgt gewoon goedkeuring. Als wij dus zo scherp zijn op de bedrijfslasten, wil ik graag weten hoe dat zit. Dit maakt daar namelijk toch ook deel van uit.

De voorzitter: Het woord is aan de heer Depla namens de fractie van de Partij van de Arbeid. Omdat hij later binnenkwam, zeg ik nog even dat hij vijf minuten spreektijd heeft.

De heer Depla (PvdA): Ik snap er niks van dat mijn collega's dit voor zo'n belangrijk onderwerp hebben goedgekeurd.

Voorzitter. De corporaties zijn een onmisbare schakel in de volkshuisvesting. Zij zijn er voor de buurten en hun bewoners. De ministers hebben goede stappen gezet voor een noodzakelijke cultuurverandering van individueel winstbejag op de korte termijn naar meer duurzaamheid in de corporatiesector. Bewoners en hun medewerkers moeten centraal staan en de corporaties die hun sociale taak niet uit het oog hebben verloren, verdienen het dat de aandacht niet meer naar wantoestanden uitgaat maar naar het vele goede werk dat zij doen.

Tegen die achtergrond heeft de PvdA-fractie haast met het wetsvoorstel voor het nieuwe corporatiebestel, want zij wil af van de situatie waarin binnen de politiek uitsluitend wordt gesproken over de gemiddelde prestaties. Daarover hebben wij het vandaag namelijk. De PvdA-fractie wil dat corporaties die slecht presteren, zich niet meer kunnen verschuilen achter deze gemiddelden en dat corporaties die bovengemiddeld presteren, de waardering krijgen die zij verdienen.

Voordat ik bij de resultaten van 2008 kom, wil ik naar de toekomst kijken in verband met de heroverwegingen. Economen hebben in het kader van de heroverwegingen hun oog laten vallen op de reserves van de corporaties. Corporaties zouden de huurtoeslag moeten gaan betalen. De fractie van de Partij van de Arbeid vindt dat corporaties er in de eerste plaats zijn voor de betaalbaarheid van het wonen, voor degenen die zich niet op de vrije markt kunnen redden. Zij zijn er in de tweede plaats voor investeringen in de leefbaarheid, krimp, verbreding en continuering van de wijkaanpak en het betaalbaar bouwen. Als er dan eventueel nog wat geld overblijft, kan dat worden gebruikt om een bijdrage te leveren aan de sanering van de overheidsfinanciën.

Veel economen overschatten de reserves van de corporaties. Men gaat daarmee voorbij aan het gegeven dat huurders die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren, niet vanzelfsprekend de mogelijkheid hebben om zich op de vrije markt te redden. Met een jaarsalaris van € 25 000 bruto lukt dat immers bijna nergens in Nederland. Deze

economen en politici van de VVD en D66 sluiten hun ogen daarvoor en zij zijn van mening dat de corporatiesector veel kleiner kan worden. Men meent dat de huurtoeslag kan worden betaald uit de winst van de verkoop van huurwoningen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb twee vragen aan de heer Depla. In de eerste plaats: kan hij zich een situatie voorstellen waarin niet alles is gereguleerd, zoals op dit moment het geval is, waardoor er een andere situatie op de woningmarkt ontstaat? Hij gaat namelijk in zijn analyses altijd uit van de huidige situatie, hetgeen consequenties heeft. Zegt de heer Depla in de tweede plaats dat het, in het kader van de brede heroverwegingen, voor de fractie van de Partij van de Arbeid onbespreekbaar is dat de huurtoeslag wordt betaald door de corporatiesector?

De heer **Depla** (PvdA): De eerste vraag kan ik eenvoudig beantwoorden. Mevrouw Van der Burg denkt dat als de huren worden vrijgegeven, de prijzen omlaag zullen gaan. Het Centraal Planbureau heeft aangetoond dat de gemiddelde huur in Nederland dan op sommige plekken verdubbelt en op andere plekken omlaag zal gaan. Vooralsnog kan mevrouw Van der Burg iets heel moois bedenken, maar zij bedenkt wel meer mooie dingen. Zij zegt namelijk dat als er 3 mld. per jaar uit de woningcorporaties wordt gehaald, het dan geen probleem is dat er in tien jaar tijd zo veel woningen moet worden verkocht. Tegelijkertijd komt zij echter met allerlei verhalen dat de corporaties die woningen niet kunnen verkopen. Met dat soort vragen kan ik niet zoveel.

Dan de tweede vraag van mevrouw Van der Burg. Zij wil graag een nieuw taboetje opgeworpen krijgen. Ik geef alleen aan dat bij de heroverweging alles bespreekbaar is. Ik geef aan dat economen die fluks meedenken over de heroverweging, het idee hebben dat het heel verstandig is om de huren omhoog te gooien, zodat de verhuurders meer geld krijgen en als tegenprestatie de huurtoeslag moeten betalen. Dat lijkt mij onverstandig, omdat de huurtoeslag inkomenspolitiek is en dat lijkt mij een zaak van het Rijk. Het lijkt mij ook heel raar als wij bedrijven dadelijk de bijstand zouden laten betalen en bepalen.

Ik heb nog een paar andere argumenten, bijvoorbeeld dat dit geen duurzaam verdienmodel is. In krimpgebieden kun je wel zeggen dat de woningcorporaties de huren moeten verhogen of hun woningen moeten verkopen en dat zij uit de inkomsten daarvan de huurtoeslag kunnen betalen, maar waaraan moeten die corporaties in krimpgebieden hun woningen verkopen? Als een corporatie toevallig wat minder geld heeft, krijg je dan geen huurtoeslag? Ik wil vooral dat problematiseren en verder nergens een taboe voor opwerpen. Ik wil de heroverwegers hun verstand laten gebruiken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De Kamer zal een apart debat voeren over de vraag hoe de woningmarkt en het corporatiebestel er in de toekomst zullen uitzien. Dan zullen wij wel eens bekijken wat de voorstellen zijn en hoe goed of slecht die zijn naar het oordeel van de heer Depla. Ik merk over de huurtoeslag op dat de heer Depla hier een groot verhaal houdt dat dit niet door de corporaties moet worden betaald. Dat is leuk voor de verkiezingen, maar hij geeft geen enkele garantie aan zijn kiezers. Dan weten wij dus wel hoe het gaat.

De heer **Depla** (PvdA): De kiezers kunnen van één ding op aan: in tegenstelling tot de VVD, die zelfs in elke tegenbegroting het mes zet in de huurtoeslag, heeft dit kabinet, met daarin de Partij van de Arbeid, dat niet gedaan. Sterker nog: een deel van die bezuinigingen is teruggedraaid. De kiezers konden ervan op aan dat de huren inflatievolgend zouden worden gemaakt, toen de PvdA dit voor de verkiezingen zei, en dat is

gedaan. Dat is iets anders dan wat de VVD beloofde, om massaal te zullen liberaliseren. Dan moet mevrouw Van der Burg nu niet zeggen dat de kiezers niet van de PvdA op aan kunnen. Zij weten één ding zeker en dat is dat zij bij de VVD aan het verkeerde adres zijn. De PvdA vindt de huurders wel gewoon burgers van dit land, voor wie lastenverlichting net zo zwaar telt als voor de eigenwoningbezitters.

De heer **Van der Ham** (D66): Ik hoor de heer Depla altijd leuk een soort mandje maken van de VVD en D66. Op een aantal punten rond woningbouw kunnen de VVD en D66 het zeker goed met elkaar vinden. Ik hoop echter dat de heer Depla een beetje onderscheidend blijft. Ik verwijs naar de omroep waarvan hij waarschijnlijk lid is, de VARA; een beetje onderscheidend blijven. D66 is uiteindelijk voor huurliberalisatie, maar dan zal er eerst meer moeten worden gebouwd. Dat is altijd de volgorde die zij heeft aangegeven, dus gooi dat nou niet bij elkaar. Daarnaast kan de verstrekking van huurtoeslag ervoor zorgen dat de kwetsbaarste inkomensgroepen betaalbaar kunnen wonen. Daarvan is de PvdA voorstander en daaraan doet D66 ook voor een fors deel mee, maar zij wil daar wel iets op bezuinigen. Dat wil D66 bijvoorbeeld compenseren door lagere belastingen. Dat werkt niet voor elke groep, dat ben ik zo met de heer Depla eens. Hij maakt daar altijd zo'n enorme heisa over, maar dat zijn zaken die zomaar uit zo'n heroverwegingsoperatie kunnen komen ter ondersteuning van die inkomensgroepen. Mijnheer Depla, ziet u dat onderscheid in standpunten?

De heer **Depla** (PvdA): Eerst moet D66 iets beter zijn best doen om het onderscheid te maken. Dan wil ik dat graag zien, want ik vind het prettig als een partij een progressief geluid laat horen. Dat ondersteun ik van harte in het belang van de huurders.

De heer Van der Ham vraagt voorts of het bespreekbaar is om de huurtoeslag te verlagen in ruil voor een lagere belasting voor iedereen. Het probleem is nu net dat mensen die huurtoeslag ontvangen, meestal niet zoveel belasting betalen en dus ook niet zoveel aan die algemene belastingverlagingen hebben. Ik ben niet gebakken aan een instrument, ik ben gebakken aan de uitkomst. Daarin kunnen wij elkaar dus vinden. Ik wil de heer Van der Ham er alleen wel op wijzen dat de voorstellen die hij in een tegenbegroting gedaan heeft, juist wel die onderkant raken. Die worden niet gecompenseerd door de voorstellen die hij gedaan heeft. De door hem voorgestelde belastingmaatregelen bereiken immers niet de mensen met de laagste inkomens, en zeker niet de AOW'ers.

De heer **Van der Ham** (D66): In onze tegenbegroting staat ook een belastingverlaging juist voor de midden- en lage inkomens. Die is niet voor de hoge inkomens bedoeld. Dat doen wij daar dus. De heer Depla heeft het nu over de wijze waarop dat kan worden gespecificeerd op de AOW. Daar zullen wij binnenkort een groot debat over voeren.

De heer **Depla** (PvdA): De PvdA denkt dus wel degelijk dat corporaties woningen kunnen verkopen, maar dan niet vanuit een financieel argument, vanuit staatsfinanciën, maar vanuit volkshuisvestingsargumenten. Op heel veel plekken kunnen er best woningen verkocht worden aan mensen die dat graag zouden willen. Maar structureel oneindig woningen blijven verkopen en daar een verdienmodel voor de woningbouwcorporatie op baseren, is niet duurzaam. Bij de DSB hebben wij gezien dat wij daar achteraf spijt van krijgen. Ook in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland zie je dat ze daar heel veel woningen verkocht hebben op een ongecontroleerde manier en nu met de problemen zitten. Een andere optie van deze economen en rechtse politici is het fors verhogen van de huurprijzen. Dan krijgen de verhuurders meer inkomen en kunnen zij daarmee een bijdrage leveren aan de schatkist. Dat heeft

twee nadelen. Ten eerste, er worden meer mensen afhankelijk van de huurtoeslag en er worden meer mensen afhankelijk van subsidies. Dat is ongewenst. Ten tweede, daarmee wordt het inkomen van mensen die net iets meer verdienen dan de huurtoeslaggrens onderschat. Als je € 33 000 bruto verdient, houd je zo'n € 1600 netto over. Als je dan naar huren van € 600 gaat, dan kom je op woonlasten van 40% van je inkomen uit, terwijl je van de AFM maar 25% van je inkomen aan een hypotheek mag uitgeven. Wij moeten dus goed bedenken wat wij met z'n allen aan het doen zijn.

De heer **Jansen** (SP): De heer Depla heeft in eerste instantie een beschouwing gegeven over de huurtoeslag en hij gaat nu verder met de huurverhoging. Hij heeft slechts een spreektijd van vijf minuten. Ik zit eigenlijk te wachten op een oplossing voor het financiële probleem van de woningcorporaties. Daarvoor zitten wij hier nu bij elkaar. Wat moet er volgens de PvdA-fractie gebeuren om de groeiende problemen bij de woningcorporaties op te lossen?

De heer **Depla** (PvdA): Dat lijstje hebben wij wel vaker met elkaar besproken. Wij moeten ten eerste erkennen dat een deel van de financiële problemen door de crisis is veroorzaakt. Allerlei projecten die wij in de boeken hebben staan, worden nu min of meer geschrapt. Het is overigens wel goed dat die projecten eruit gehaald worden, want sommige projecten werden ontwikkeld in de tijd waarin men dacht: economisch gaat het zo geweldig; wij kunnen alles aan. Het is dus goed dat er een paar strepen doorheen zijn gehaald.

Ik wijs ten tweede op de beheerslasten die enorm stijgen. Daar staan wij altijd zij aan zij.

Ten derde, de onrendabele toppen blijven toenemen. Daar moeten wij wat aan doen door echt meer betaalbaar te gaan bouwen, zodat wij de lasten niet keer op keer hoger maken waardoor de druk op de huren steeds groter wordt.

Ten vierde, wij moeten met elkaar gaan praten over de Vogelaarheffing. Dat heeft echter niets te maken met de sector als geheel, omdat het hierbij gaat om een verdeling binnen de corporaties.

Een ander punt dat helpt, is dat wij de komende tijd toch woningen blijven verkopen, omdat daar vraag naar is. Op die manier moet je én je investeringen aanpassen én andere keuzes maken. Ook moet er behoorlijk het mes worden gezet in de verbindingen. Dat was immers de Robin Hoodformule van de woningbouwcorporaties. Er moest worden verdiend aan commerciële projecten, terwijl uit de cijfers over 2008 blijkt dat daar gemiddeld verlies op wordt geleden. Dat lijkt me een heel mooi pakket. Als bij de heroverweging blijkt dat er nog steeds sprake is van structurele problemen, dan moeten wij met elkaar maar eens praten over de manier waarop wij die met elkaar kunnen oplossen. Ik zie ook wel degelijk dat er grenzen zijn, maar wij hebben niet voor niets met z'n allen vier jaar geleden bedacht dat een deel van die corporaties meer kon investeren. Ik geef ook helder aan dat het een duurzaam verdienmodel moet zijn, dat het bij de heroverwegingen goed geregeld moet worden. Ik denk dat wij op die manier een heel eind kunnen komen.

De heer **Jansen** (SP): Ik zal me beperken tot het voorstel om de investeringen aan te pakken en de B-projecten, die beetje dubieuze projecten, te schrappen. Dat zou betekenen dat dan de omschrijving van de kerntaak van de corporatie aangepast moet worden. Hoe moeten die kerntaken dan aangepast worden om te voorkomen dat er in de toekomst weer van die riskante projecten gestart worden, waardoor een heleboel geld weglekt?

De heer **Depla** (PvdA): Daar vallen twee dingen over te zeggen. Ten eerste, directeurs van woningbouwcorporaties zijn zelf ook verantwoor-

delijk voor hun eigen financiën. Ik neem dus aan dat, als het financieel wat minder gaat, zij daar ook kritisch naar zullen kijken. Ten tweede, in de brief van de minister van juni staat een heldere omschrijving van de taken. Ook in de briefwisseling naar aanleiding van de overeenstemming met Europa staat dat de corporaties er zijn voor die mensen die zich niet op de vrije markt kunnen redden – daarbij wordt een inkomensgrens van € 33 000 genoemd – en voor maatschappelijk vastgoed. Ik heb niet de behoefte om het nog verder aan te scherpen dan dat wij ons in het kader van dat wetsvoorstel hebben voorgenomen.

De voorzitter: De heer Depla gaat beginnen aan het afronden van zijn betoog.

De heer **Depla:** Voorzitter. Ik heb al een groot deel van mijn verhaal al gehouden.

Ik heb nog een puntje bij de heroverweging. Kan de minister ook aangeven hoe de huurruimte op de markt is in de verschillende regio's? In Groningen ligt dat anders dan in Amsterdam. En daar ligt het weer anders dan in Rotterdam. Dat geeft namelijk ook een beeld van het verdienend vermogen.

Kunt u ook aangeven hoe de huurruimte op de markt is?

Bij de heroverweging heeft de PvdA geen taboes, maar we moeten geen oplossingen kiezen waar we over tien jaar spijt van krijgen. Een euro kun je maar een keer uitgeven. Dat geldt ook voor die van de corporatie. Voorzitter. Ik kom tot slot te spreken over de cijfers van 2008. Het resultaat over 2008 was nog positief. Ook al zou er sprake zijn van verslechterde financiële omstandigheden, dan is 2008 nog niet een gevolg waar wij ons veel zorgen over moeten maken. In 2008 was er namelijk een resultaat van goed beleid van de corporaties. Het was een topjaar qua bouwproductie. Het maatschappelijk vermogen werd ingezet. Het totaal aantal woningen voor ouderen en gehandicapten is verder gegroeid en er is meer uitgegeven aan de leefbaarheid van buurten en het onderhoud van woningen. Kortom, minder vermogen in 2008 was het gevolg van goede prestaties. Ik maak mij echter zorgen over de toekomst. 2008 was een mooi jaar, en nu zien wij dat het in de toekomst niet meer vanzelf goed gaat. De heer Jansen vroeg zojuist op welke punten ik verbeteringen wilde. De minister heeft op het gebied van beheerslasten actie ondernomen. Ik heb nog wel een vraag over de rente die op een historisch laag niveau staat. Als dat zo is, wat zijn dan de risico's als de rente omhoog gaat? Wat betekent dat dan voor de financiële positie van corporaties? Ik ben blij dat de corporaties in 2008 hartstikke goed werk hebben gedaan, maar ik heb wel zorgen voor de toekomst. Aan de ene kant moeten de corporaties daar acties op ondernemen en aan de andere kant worden er aan ons eisen gesteld bij de heroverweging.

Voorzitter: Jansen

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. In de jaren 2003–2004 voerden wij als het ging om de jaarcijfers van de corporaties hier het debat over de 11 mld. overmaat aan bestedingsruimte die in een paar jaar zou gaan oplopen naar 22 mld. Meerdere fracties, die overigens nog steeds in deze Kamer vertegenwoordigd zijn, zeiden toen: we gaan die 11 mld. afromen want wij kunnen daar heel mooie dingen mee doen. Wij hebben daar ieder jaar bij de jaarrekeningen van de corporaties intensieve debatten over gevoerd. Ik zat dat bij de voorbereiding van dit algemeen overleg nog eens te lezen en dacht: het kan verkeren.

Ik dank de minister voor de brief van 2 december jongstleden. Die was op dat moment een snelle en duidelijke inhoudelijke reactie op de berichtgeving van NOS Teletekst. De rapportages die wij hebben mogen ontvangen van het Centraal Fonds en het WSW bevestigen het beeld dat

de minister in zijn brief schetst. Hoe kan dit ook anders; de minister baseert zich immers ook op hun gegevens. Uit de brief blijkt dat je door een vergelijking van appels met peren tot te snelle conclusies komt. Maar dat betekent niet dat er geen zorgen zijn. De minister schrijft dat, als je de methodiek van het Centraal Fonds volgt, er sprake is van een bescheiden jaarwinst. Dit wordt veroorzaakt door een forse stijging van de beheer- en onderhoudskosten, hogere nieuwbouwinvesteringen, licht dalende verkoopaantallen en afwaarderingen als gevolg van incidentele ontwikkelingen. Maar er speelt meer mee: de voortdurend proportioneel stijgende bedrijfslasten. Die stegen in 2008 met maar liefst 9,1%. De minister geeft ook aan hoe het gemiddelde over de laatste jaren is, en dat is ook behoorlijk.

In de tweede plaats noem ik de activiteiten in het commercieel vastgoed. De minister schrijft dat er bij de jaarberekeningen overigens rekening is gehouden met de Vpb. Er wordt nog wel eens de indruk gewekt dat wij naast deze cijfers als het ware nog verder negatief doorschuiven door deze Vpb, maar ik ben blij dat de minister dat in zijn brief weerlegt.

Ik lees altijd met belangstelling de brieven die de brancheorganisatie Aedes naar de Kamer stuurt, want die bevatten waardevolle informatie over datgene wat er in de sector aan de hand is. Omdat dit algemeen overleg verschillende keren is verschoven, hebben wij op dit punt meerdere brieven liggen. Dat is op zich wel boeiend. Ik heb de brief van 3 december jongstleden toch wel met enige verbazing gelezen. De boze buitenwereld is de schuld van de mindere ontwikkelingen. Het is, wat ik noem, een typische «Calimero»-brief: Zij zijn groot en ik is klein! Eigen beleid, eigen verantwoordelijkheid van de corporaties, hoe kun je het verzinnen! Niets over falende bestuurders en dito toezichthouders! Niets over de bedrijfslasten, niets over verkeerde activiteiten. Slechts de daling van de waarde van het vastgoed en overheidsmaatregelen treffen de sector.

Voorzitter. Ik chargeer nadrukkelijk en heb specifiek gezegd dat het om de brief van 3 december ging. Na die tijd heeft men ook bij Aedes gezien – en dat blijkt bijvoorbeeld ook uit de brief van begin deze week – dat de reactie misschien iets volwassener moet. Ik denk echter graag met de sector mee. Hoe staat het met de toename van de gemeentelijke lasten, en vooral de lasten die zijn toegenomen door de waterschappen? Ik heb begrepen dat dit soms tonnen scheelt. Heb ik de brief daarover, die voor het kerstreces was beloofd, per ongeluk gemist?

Een aantal opmerkingen dat ik vandaag wil maken, is eigenlijk vorige week in het algemeen overleg over verzoek tot uittreden van Den Helder en de uitspraak rondom de corporatie De Veste ook al gemaakt. Dat betreft de Vogelaarheffing en de Vpb. De CDA-fractie zou graag zien dat er op dat punt doorbraken worden bereikt. Wij hebben vorige week van de minister in dat algemeen overleg al gehoord dat er, ook op het ministerie en ook bij de minister, sprake is van een denkproces waarbij er gezocht zal moeten worden naar een oplossing. Ik wil de minister aanmoedigen om dat toch vooral te doen.

In de Kamer wordt al jaren gesproken over een proportionele stijging van de bedrijfslasten. De voorgangers van de minister zeiden toe hier samen met de sector iets aan te doen. Het resultaat: in 2008 was er sprake van de grootste stijging van de afgelopen jaren. De sector, die al jaren op de hoogte is van de kritiek van de Kamer op dit punt, doet er niets aan. Hoe gaan we nu verder?

Ik heb geen zin om het lijstje met kritische punten verder af te werken. In het voorgaande heb ik bewust de tegenstelling gezocht op basis van twee brieven: één van de minister en één van de sector. Het beeld dat ontstaat, is van twee partijen die volkomen langs elkaar heen discussiëren: Hoekse en Kabeljauwse twisten. Er zijn problemen. Die moeten worden opgelost. Er gaan zaken niet goed. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt niet bij één partij. Vandaag kreeg ik van dezelfde brancheorganisatie nog weer

eens een bewijs van het chagrijn dat in de sector ontstaat door de brieven die de minister stuurt naar de sector over de jaarverslagen. Dat zijn zogenaamde beoordelingsbrieven. Meerdere corporatiebestuurders laten nadrukkelijk zien dat zij het gevoel hebben door een computer te zijn beoordeeld, en niet op basis van een zorgvuldige benadering van de situatie, niet op basis van enige empathie voor de situatie bij de corporaties. Hoe gaan wij daar nu mee om? Je bent op die manier toch voortdurend bezig om met elkaar de sfeer als ware verder onmogelijk te maken.

Zoals ik al zei, wij hebben een probleem. Dat probleem moeten wij aanpakken. Dat is in het belang van de huurders, dat is in het belang van toekomstige huurders, dat is in het belang van de betaalbaarheid van de huren. Denk maar aan de discussie over de onrendabele top. De minister gaat daar toch wel iets aan doen? Ik daag hem daartoe uit. Gaat hij nu zelf actie ondernemen om op dat punt de geschiedenis in te gaan als de minister die de zaak weer op orde heeft gebracht? Gaat hij de geschiedenis in als bruggenbouwer, ziet hij dat als een uitdaging of moeten wij toch naar iemand op zoek die de partijen bij elkaar gaat brengen? Wachten is namelijk het laatste wat wij moeten doen. Ik zal dat met een voorbeeld toelichten. Het WSW stelt dat er in de kasstroom nog een financiële ruimte is van 1 mld. Deelt de minister deze zienswijze? Deze ruimte is snel gebruikt bij bijvoorbeeld een lichte stijging van de rente. Moeten er nog forse investeringen gedaan worden? Dat is het geval in de wijkanaanpak en als het gaat om energiebesparende maatregelen. Dan is de vraag: is dat ook allemaal nog mogelijk? Als het gaat om de energieaanpak, dan is het meer dan wat men toe nu toe in de beheer- en onderhoudsfondsen heeft staan. Er wordt dus meer gevraagd. Hier ligt dus een knelpunt. Ik daag de minister uit om ons mee te nemen in de wijze waarop hij dat wil oplossen. Overigens vraag ik de minister om een toezegging dat in de komende sectorbeelden ook gerapporteerd wordt over de investeringen van corporaties in energiebesparende maatregelen. De minister heeft daar ook een subsidieregeling voor in het leven geroepen: de zogenaamde EIA-regeling en dergelijke. Gezien die inzet zouden wij graag zien dat wij op dat punt ook een rapportage krijgen. Voorzitter. De vragen over Europa zal ik, gezien de opmerkingen van de minister aan het begin van dit algemeen overleg, de volgende keer stellen.

Voorzitter: Van Bochove

De **voorzitter**: Ik wijs de minister erop dat wij aan het begin van dit algemeen overleg, mede geënthousiasmeerd door hemzelf, in algemene zin hebben gezegd dat wij zouden proberen om de duur van dit algemeen overleg te bekorten. Ik zeg dit niet voor niets, want wij weten dat de minister de gewoonte heeft om de Kamer uitgebreid en uitvoerig te beantwoorden, om op die manier alle Kamerleden op een juiste manier te bedienen. Nu is het de vraag, hoe je een en ander in evenwicht kunt brengen. Dat is een prachtige uitdaging. Het woord is aan de minister.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Is niet het hele leven het zoeken naar dat soort evenwicht? Maar daarover filosoferen zou te veel tijd kosten. Ik dank u en de Kamer voor de opmerkingen die gemaakt zijn. Ik zal eerst in het algemeen iets zeggen en ik zal daarna per spreker de resterende onderwerpen behandelen.

De aanleiding voor dit algemeen overleg was oorspronkelijk het bericht over het verlies van 2 mld. over het jaar 2008 dat op Teletekst verscheen. Een toen ingelast spoed-AO werd ter elfder ure uitgesteld. Dat vindt in zekere zin nu plaats. Ik geef toe dat ik indertijd ook geschrokken was van dat bericht, wat dat zijn natuurlijk enorme bedragen, zeker omdat

corporaties het geld hard nodig hebben om dat in te zetten voor het vele werk dat moet gebeuren in de volkshuisvesting in de ruime zin des woords. Ik heb dus direct samen met het Centraal Fonds naar die cijfers gekeken. Het Centraal Fonds was net bezig om de rapportages over 2008 af te ronden. Ik heb de Kamer op 2 december alvast een samenvatting gestuurd van de twee rapporten die zij vrijdag 15 januari in een definitieve vorm heeft ontvangen, met daarbij van mijn hand een beleidsreactie. Kort samengevat zie ik het volgende totaalbeeld over 2008. Ik vond het voorbeeld van mevrouw Van der Burg heel mooi en kan haar zeggen: ja, wij kijken hier terug op het jaar 2008. Dat wil niet zeggen dat ik niet alert ben op eventuele watervallen voor me, maar wij moeten nu kijken waar wij allemaal langs gevaren zijn in 2008. Laten wij dat op een goede manier doen, zodat wij des te scherper kunnen kijken wat de rivier ons nog aan watervallen zal brengen. Maar complimenten voor het beeld!

Dat beeld is volgens ons dus als volgt. Alles bij elkaar hebben de corporaties in 2008 een positief saldo gedraaid van ongeveer 300 mln. Dat is nog meer dan in het jaar daarvoor, toen men op 140 mln. uitkwam. Er zijn dus veel corporaties die een positief jaarresultaat hebben bereikt. Dat zijn er nog meer dan het jaar daarvoor. Ik wil daarmee niets wegpoetsen, zeker niet de vervelende constatering dat er anderzijds bij veel corporaties in 2008 een hoop geld is afgeboekt, want dat is gewoon zorgelijk. Het maatschappelijk bestemde vermogen van de woningcorporaties is bedoeld voor de volkshuisvesting. Dat vermogen is tussen 2007 en 2008 toegenomen, van 32,1 mld. naar 32,4 mld. De solvabiliteit is tegelijk met ongeveer 1 procentpunt gedaald, van die 31,6 naar 30,5. En ook zijn er volgens het Centraal Fonds in 2008 tien in plaats van vijf corporaties in 2007 met een onvoldoende solvabiliteit. Dat is natuurlijk niet gunstig, al komt die daling vooral door de omvangrijke nieuwbouwproductie die de corporaties in 2008 hebben neergezet. En hier is dan weer iets positiefs: bijna 50% van de landelijke productie is gebouwd door de woningcorporaties. En dat is een belangrijke oorzaak van die procentpundaling in hun solvabiliteit. Je kunt slechtere oorzaken hebben!

Heel belangrijk is natuurlijk dat de liquiditeit van de corporaties inderdaad onder druk komt te staan. De topprestatie over 2008 – want dat woord gebruik ik dus voor 2008 – zal naar alle verwachting in 2009 maar ook in 2010 geen vervolg krijgen. Daar komt het probleem waar de Kamerleden over hebben gesproken. Dat komt natuurlijk omdat de verkoop van de huurwoningen in de afgelopen jaren de motor was van de investeringen, ook die investeringen in de wijken. Die verkopen zijn in 2008 dan nog wel op peil gebleven, maar wij verwachten allemaal voor 2009 gewoon een somberder resultaat. Ik hoop dat wij snel uit het economische dal klauteren en dat de verkoop snel zal aantrekken, maar zolang wij die zekerheid niet hebben, is er reden om – in het beeld van mevrouw Van der Burg – rekening te houden met een waterval ergens verderop.

Ik noem, net als alle Kamerleden, ook de bedrijfslasten. In de Kamer constateren we keer op keer dat die lasten veel harder stijgen dan de inflatie. En ze tellen stevig mee in de financiële ruimte van een corporatie. Maar het blijft wel lastig om te beoordelen wat er schuilgaat achter die lasten. Personeelslasten zoals huismeesters of een goed werkende servicebalie tellen ook mee. Het Centraal Fonds probeert er bij de corporaties die er echt uitschieten qua omvang of stijging, meer zicht op te krijgen. De Kamer weet dat wij hier ook nog op terugkomen. Wij hoeven hier immers niet lang over te praten: als het te maken heeft met te hoge salarissen, zoals in het voorbeeld van mevrouw Van der Burg maar zoals wij vaker bespreken, dan hebben wij hier een probleem.

De onrendabele toppen stijgen ook. Daar ben ik zowel in de brief van 2 december als in die van 15 januari op ingegaan. Wij hebben inderdaad het gesprek gehad met de heer Bijdendijk die terecht de knuppel in het hoenderhok heeft gegooid. Wij gaan nu ook samen een nadere analyse laten uitvoeren naar de ontwikkeling van die stichtingskosten en de

onrendabele toppen. Ik zal de Kamer daar snel over berichten, in ieder geval voor de zomer. Dan is het ook een verhaal waar we mee verder kunnen.

De heer **Jansen** (SP): ik hoop dat daar ook het verschil in bijvoorbeeld aanbestedingsprocedures en ontwikkelprocedures bij corporaties bij betrokken wordt. Er zijn corporaties die wat innovatiever werken dan misschien de heer Bijdendijk, die volgens mij een veel kleinere onrendabele top hebben. Kortom, er moet ook gekeken worden naar regionale verschillen, verschillen tussen corporaties en verschillen qua innovatie van ontwikkelen.

Minister **Van der Laan**: Het lijkt mij heel verstandig om dat erbij te betrekken. Dat zeg ik dus toe.

De heer **Van der Ham** (D66): Ik heb nog even een vraagje over de onderzoeksopdracht. Een aantal partijen, waaronder de VVD, heeft gevraagd of wij die onderzoeksopdracht kunnen krijgen. Het voornaamste is natuurlijk dat wordt onderzocht of de stellingen die de heer Bijdendijk heeft geponeerd, juist zijn. De minister heeft gezegd dat samen met de heer Bijdendijk een nadere analyse zal worden uitgevoerd. Ik neem aan dat hij dan ook in onafhankelijkheid die punten kan aandragen.

Minister **Van der Laan**: Zoals ik vorige keer al heb gezegd, ik heb een hoge achting voor de heer Bijdendijk. Ik aarzel even, want het is voor mij volstrekt vanzelfsprekend dat wij dat op zo'n manier doen dat wij beiden – dus hij en het ministerie – het idee hebben dat wij het goed en volledig doen en dat het een systematisch en verstandig onderzoek wordt. Ik heb een beetje de neiging om niet toe te zeggen wat ik evident vind. Daarmee is het in wezen wel toegezegd. Het spreekt voor mij voor zich. Ik heb er geen enkele moeite mee om de Kamer gerust te stellen dat dit goed gebeurt en dat er meer informatie over de onderzoeksopzet zal worden gegeven. Dat wil ik graag toezeggen.

De heer **Depla** (PvdA): Het is heel goed dat dat onderzoek gebeurt. Daar ben ik blij mee. Ik wil niet alleen kijken wat nu precies de onrendabele top is – die is hoog – maar het gaat mij vooral ook om de mogelijkheden om die omlaag te krijgen. De heer Jansen heeft het in dat verband over het aanbesteden gehad. Ik wil echter ook kijken in hoeverre de kwaliteitseisen die vanuit het Rijk politiek worden gedekt en lokaal alleen ambtelijk worden gedekt, een bijdrage leveren en of wij op termijn nog anders moeten nadenken over kwaliteit.

Minister **Van der Laan**: Ik deel dat helemaal met de heer Depla. Ik geef even een voorbeeld van de integraliteit van zo'n onderzoek naar die onrendabele toppen. Ik vind het zelf toch wel vreemd dat er ondanks de bouwcrisis nog niet duidelijk sprake is van een daling van de bouwkosten. Allerlei aspecten zijn relevant. Ik beloof de Kamer dat wij dat zo integraal mogelijk bekijken samen met Bijdendijk en dat de Kamer op tijd ziet hoe wij dat doen. Wij gaan er niet mee wachten tot de Kamer het gezien heeft, maar zij krijgt het.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Als de minister de toezegging doet dat wij dat tijdig zullen zien, dan kunnen wij toch op al dit soort aspecten ook nog even kort terugkoppelen.

Minister **Van der Laan**: Wat mij betreft wel. Ik ben natuurlijk altijd graag bereid om hier te komen. De Kamer moet zelf maar beoordelen hoe zij het wil organiseren, maar het mag van mij ook schriftelijk, in de vorm van suggesties. Het gaat er gewoon om dat wij het goed doen en dat, als ik bij

de Kamer terugkom, zij geen vragen meer heeft over het onderzoek dat al gedaan is.

Voorzitter. Het maatschappelijk bestemd vermogen van de corporaties is in 2008 ook voor een deel uitgehold door enkele projecten die, kort gezegd, uit de bocht zijn gevlogen. Dat tikte wel stevig aan op het totaal van de branche. De Kamer kent de situaties met naam en toenaam – ik heb ze ook in de brieven genoemd – en zij weet dat er erg hard aan gewerkt wordt om de oorzaak van die teruggang aan te pakken. Er is al met al dus wel reden tot zorg. Die is er bij mij en bij de corporaties, en natuurlijk ook bij de Kamer. Niet voor niets heb ik in mijn brieven van 2 december en 15 januari een lans gebroken voor het op peil blijven van de investeringen van de corporaties. Ik wil het hier nog eens heel duidelijk zeggen: wat de corporaties doen, is echt ontzettend belangrijk voor dit land. Ik beschouw hen als partners, als partners die wat te ver weg zijn geraakt van de maatschappelijke taak en zich te veel op het commerciële vlak hebben gericht. Met de steun van de Kamer probeer ik dat te corrigeren. Ervan uitgaand dat dit – alweer met steun van de Kamer – lukt, zijn het voor mij heel belangrijke partners. Ik geef twee voorbeelden uit het meest recente Aedes-Magazine. In Groningen zien de universiteit en de hogescholen de huisvesting van buitenlandse studenten niet meer als hun taak. Dus springen de corporaties erin en nemen ze die rol op zich. Dat is een voorbeeld van goed maatschappelijk gedrag. In Stiens in Noord-Friesland zet de corporatie een kleinschalig beschermdwonencomplex neer voor dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. Zij springen er dus in als er gaten vallen. Ik kan hier, ook door mijn nu bijna 50 wijkbezoeken, echt honderden voorbeelden van geven. Ik doe dat niet, maar wij zijn het er allemaal over eens dat wij partners zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb daar toch een vraag over. Ik begrijp dat de minister dat goede, mooie voorbeelden vindt, omdat corporaties hun verantwoordelijkheid nemen. Maar lopen wij nu niet het risico dat het voor bepaalde partijen heel gemakkelijk wordt om te denken: wij laten het gat vallen en de corporatie springt er wel in, want die wordt er toch op aangesproken? Ik vind dat een groot risico, ook gezien de basistaak van de corporaties.

Minister **Van der Laan**: Ik vind dat een goede vraag van mevrouw Van der Burg. Het is niet mijn eerste zorg, maar wel mijn tweede. Mijn eerste zorg is dat de corporaties in staat moeten blijven om dit soort dingen te doen. De tweede zorg is dat moet worden voorkomen dat daar door andere partijen «gebruik/misbruik» van zal worden gemaakt, want dan worden ze langs die weg uitgehold. Dat brengt mevrouw Van der Burg nu onder woorden. Dat is een situatie waar we met z'n allen voortdurend alert op moeten zijn en waar wij een soort beschermende positie hebben ten opzichte van de woningcorporaties. Ik denk hierbij aan de bezuinigingen die in de gemeenten zullen plaatsvinden, maar ook aan die op andere departementen, want er liggen natuurlijk ook raakvlakken via bijvoorbeeld de wijknaanpak, de leefbaarheid en het maatschappelijk vastgoed tussen het Rijk en de corporaties. Het zijn allemaal dingen waarbij wij dat tweede punt van zorg goed in ons achterhoofd moeten houden.

Ik kom hier overigens op terug, want het lijkt mij verstandig om die maatschappelijke waarde van de corporaties ook wat scherper kwantitatief in beeld te hebben. Ik heb professor Minderman van de VU gevraagd om te helpen om dat ook goed in beeld te brengen. Ik heb hem gevraagd om dat aan de hand van een paar stevige voorbeelden kwantitatief in beeld te brengen. Er wordt nu ook door de economen waar de heer Depla in eerste termijn over heeft gesproken, soms heel gemakkelijk gesproken in termen van «alles wat niet terug te vinden is in de

huurprijs, is waardeverlies». Dan praten wij net over dit soort dingen die, wat mij betreft, geen waardeverlies zijn maar waardestijging. Daar moeten wij met z'n allen wel goed naar blijven kijken, om te voorkomen dat wij de corporaties onrecht doen. Ik kom hier dus nog uitvoerig op terug. Het is ook voor de heroverweging van belang. Dan moet dit dus ook allemaal op orde zijn.

Ik maak daar overigens later nog een opmerking over, maar om dat punt van de waarde van de corporaties af te maken, zeg ik nog het volgende. Ruim 90% van de Nederlanders vindt het belangrijk dat de corporaties hun kerntaken goed uitvoeren. Dat is dus het leveren van betaalbare woonruimte voor mensen met een smalle beurs, het goede onderhoud, de maatregelen voor energiebesparing. Maar driekwart van de mensen zegt ook: wij onderschrijven ook dat de corporaties zich voor leefbaarheid inzetten en daarin een taak hebben. Dat is dus gewoon heel goed. Er is veel draagvlak. Nu moet ervoor worden gezorgd dat het goed gebeurt en blijft gebeuren.

Voor mij staat als een paal boven water dat de volkshuisvesting dan niet zonder draagkrachtige en daadkrachtige corporaties kan. Ik geloof ook niet dat dat allemaal spontaan gebeurt. Daar moeten wij ze dus bij helpen. Ik zie hen als de investeerders in een betaalbare woningmarkt die kansen biedt aan mensen die het zonder die inzet van de corporaties niet zouden redden of niet goed genoeg zouden redden om goed en betaalbaar te wonen. Ik zie hen ook als de investeerders in maatschappelijk vastgoed waarmee wijken en dorpen leefbaar blijven. Dit land kent heel wat zwakke wijken die wij met man en macht aanpakken. Het zijn er ook heel wat meer dan 40.

Maar ik zeg ook altijd: dit land kent geen grootschalige segregatie. Er zijn hier goddank geen no-goarea's, of hooguit heel incidenteel. Wij hebben hier heel zelden wijkrellen en permanente uitzichtloosheid; in andere, net zo beschaafde landen om ons heen zien wij dat veel vaker. Daarvoor hebben wij naar mijn mening veel te danken aan de rol van de corporaties.

De cruciale positie van de corporaties maakt echter ook dat wij af en toe streng naar ze moeten kijken en dat wij hun moeten vragen om de focus op de maatschappelijke taken te houden. Dat moeten wij doen om de corporaties scherp te houden op hun inzet en ze op het juiste pad te laten lopen. Het doel is kortom om de woningcorporaties het best tot hun recht te laten komen voor de volkshuisvesting in Nederland. Het is, denk ik, onze gezamenlijke inzet om voor de toekomst te waarborgen dat wij zo'n corporatiesector voor Nederland behouden.

In verband hiermee wil ik nog iets opmerken naar aanleiding van wat de heer Van Bochove heeft gezegd. Eerst sprak hij in zijn bijdrage in andere termen over wat ik nu het «partnerschap» noem, hen helpen. Toen telde ik mijn zegeningen en dacht: ik zit volledig op één lijn met de Kamer, niet met iedere fractie in even grote mate, maar met de grote meerderheid wel, en met iedereen tot een zeker minimum. Daarom was ik blij met de woorden van de heer Van Bochove. Daarna nam hij een andere positie in; ik onderscheid het even. Er is ook wel veel gedoe, was toen de teneur. Zo plaatste hij zich even boven de woningcorporaties en de minister en keek hij als een moeder naar beneden, alsof twee kinderen gewoon maar wat gedoe hebben. Dat is natuurlijk geen goed beeld. Ik kan erkennen dat de individuele oordeelsbrieven qua toon wel eens wat strak zijn gesteld. Dat is geen excuus; ik onderteken die brieven en dat is dus mijn verantwoordelijkheid. Zoals men weet, rollen die brieven uit het systeem van het Centraal Fonds. Na 2010 zullen ze uit het systeem van de volkshuisvestingsautoriteit rollen. Maar ik trek me dit aan, want ik wil met brieven, ook als ze op zichzelf feitelijk volkomen juist zijn, niet demotiveren. Ik wil altijd motiveren. Dat punt erken ik dus. In andere kwesties is het echter niet zo dat wij gelijkwaardig met elkaar spreken. Zij moeten het werk doen dat ik

net uitvoerig heb geprezen, maar ik moet de wetten uitvoeren die door de Kamer worden vastgesteld.

De voornaamste bronnen van irritatie bij de woningcorporaties over het Rijk – dat zijn wij samen, parlement en minister – zijn de wijkenheffing en de vennootschapsbelasting. Dat is evident. Daarbij is het geen kwestie van een moeder die kijkt naar twee kinderen. Als ik dit slechte beeld nog even mag gebruiken, is de kwestie gewoon: de Kamer is de moeder, ik ben de vader en de woningcorporaties zijn de inmiddels zeer volwassen kinderen die het niet altijd helemaal met ons eens zijn. Mag ik het zo zeggen? Wij staan aan één kant.

Nu maak ik het weer positief: de heer Van Bochove riep mij op om die problemen met de vennootschapsbelasting en de wijkenheffing ook echt op te lossen. Dat probeer ik eigenlijk al een jaar te doen, zoals de heer Van Bochove weet. Zijn fractie en andere fracties helpen daarbij ook heel goed. Maar ik trek mij zijn oproep erg aan, want ik wil niet elke twee weken uitleggen dat wij heel erg ons best doen. Ik wil ook doorbraken maken. Zoals ik eerder heb gezegd, ben ik nu doende om ervoor te zorgen dat wij in de heroverweging inzake wonen ook van deze twee problemen afkomen. Ik geloof dat ik daarbij kan rekenen op de steun van de heer Van Bochove, van de fractie van de Partij van de Arbeid, van de fracties van de SP en D66 en naar ik hoop ook van de VVD-fractie op haar genuanceerde wijze. Ik kan nu niet zeggen naar welke oplossingsrichting mijn gedachten uitgaan, maar ik denk dat iedereen het met mij eens is – ik hoor het graag als het anders is – dat wij met de integrale vennootschapsbelasting aan deze maatschappelijke ondernemingen het verkeerde signaal hebben gegeven met betrekking tot de vraag waartoe zij op aarde zijn. Ik zeg niet dat de methodiek fout was, maar nu wordt dat inconsistente signaal steeds tegen ons gebruikt. Ik zou dus op zoek willen gaan naar een beter systeem, dat niet dat signaal afgeeft. Het huidige systeem roept technisch, op het punt van de aftrekbaarheid en diverse andere zaken, eerder agressie op dan dat het goed doet. Op zich zullen de meeste corporaties namelijk beslist onderschrijven dat de overheid wil meedenken over de bestemming van hun vermogen. Daar ligt een oplossing. Over de wijkenheffing zeg ik nog het volgende. De heer Van Bochove heeft zelf al eens het idee genoemd om de 75 mln. te reduceren tot het per se noodzakelijke kleinere bedrag van 25 mln. à 30 mln. Daar zou al een loopbrug moeten liggen naar een oplossing van deze kwestie. Nog belangrijker: als wij een vergelijkbare oplossing vinden voor de krimpgebieden in Nederland en de corporaties die daar actief zijn, halen wij ook daar met relatief weinig problemen de grootste kou uit de lucht.

De heer **Jansen**(SP): Over deze beschouwing over de vennootschapsbelasting ben ik positief. Ik denk dat de frustratie inderdaad heel diep zit. Kan de minister misschien aangeven op welke termijn hij met concrete voorstellen op dit punt komt? Daar ben ik heel benieuwd naar. Ik stel een vraag over de oordeelsbrief. De kritiek uit de hoek van de corporaties is niet alleen gebaseerd op een algemene frustratie over bijvoorbeeld de wijkenheffing of de vennootschapsbelasting. Een aantal corporaties zegt ook dat zij niets aan de oordeelsbrief hebben en er niets mee kunnen, terwijl zij wel heel veel informatie moeten aanleveren. In mijn termijn heb ik daarover ook een vraag gesteld: zouden wij niet proberen om de administratieve belasting van de corporaties voor het aanleveren van de informatie voor het Centraal Fonds, het WSW en voor WWI te verminderen en het rendement dat eruit komt te verhogen? Daarbij hoort naar mijn mening een oordeelsbrief waarmee de corporaties iets kunnen, die functioneel is. Misschien kan de minister hierbij de mijns inziens heel goede vraag van mevrouw Van der Burg meenemen hoe het kan dat in de oordeelsbrief aan de Alliantie geen opmerking wordt gemaakt over de personeelslasten. Dat lijkt mij heel nuttige informatie om mee te nemen.

Minister **Van der Laan**: Op dat laatste kom ik terug als ik de vragen van mevrouw Van der Burg behandel. Wat hebben de corporaties er zelf aan, vroeg de heer Jansen. Er is al voortgang geboekt doordat het WSW en het Centraal Fonds gezamenlijk gegevens opvragen. Het werk voor de betreffende corporaties wordt dus gestroomlijnd en wordt minder. Een heleboel corporaties zijn ook erg positief. De heer Jansen moet de aversie die sommige corporaties hebben tegen het moeten aanleveren van die gegevens niet veralgemenen. Zo algemeen ligt het absoluut niet. Heel belangrijk vind ik dat wij elk jaar een stapje zetten naar een beter systeem. Vorig jaar heeft de heer Jansen een paar suggesties gedaan die dit jaar zijn verwerkt in de routine. Het is wat mij betreft een dynamische kwestie: wij moeten het iedere keer beter doen. Maar dit punt moeten wij niet veralgemenen.

Voor ik overga tot de resterende concrete vragen, waarvan ik er nog aardig wat heb liggen, wil ik nog één algemeen ding zeggen over de vereniging van corporaties Aedes. Met het nieuwe bestuur daarvan heb ik een goede relatie, en die zal zich zeker tot een partnerschap ontwikkelen. Men moet goed begrijpen wat de taak van deze brancheorganisatie is. Als een deel van de achterban van Aedes onvrede voelt over wat het Rijk doet, heeft Aedes tot taak om in «t geweer te komen. Dat gaat vaak nog in de oude modus van toen er veel conflicten waren, op een heel hoog volume. Er wordt al iets gezegd voordat zeker is dat datgene waartegen de organisatie zich keert, ook echt bestaat. Die dingen gebeuren. Dan moeten wij het opbrengen om nette brieven terug te schrijven en uitleg te geven enzovoorts. Ik meen dat wij dat doen. Ook in dat opzicht gaat het beeld van twee ruziënde kinderen zeer zeker niet op. Ik zie daarin vooruitgang. Het zal echter nooit zo worden dat wij supervriendelijke brieven zullen krijgen als wij, als Rijk, iets willen. Daar zit ook een zeker gehalte in van de brancheorganisatie die zich waar moet maken voor de achterban.

Ik zal de gestelde vragen behandelen in de omgekeerde volgorde van sprekers. De heer Van Bochove vroeg hoe het staat met de analyse van de invloed van de lokale lasten op de bedrijfslasten. Het Centraal Fonds is nog bezig met de precieze analyse bij twintig corporaties, de snelle stijgers met de hoogste lasten. Daarbij worden de lokale lasten meegenomen, zeg ik in antwoord op de concrete vraag hierover; ik meen dat ook mevrouw Van der Burg die stelde. Deze analyse loopt en dit voorjaar komen de resultaten naar de Kamer.

De heer Van Bochove vroeg of er nog ruimte van 1 mld. in de kasstroom is. Hij verwees naar het WSW. Het antwoord komt schriftelijk, want dit is de moeilijkste vraag van vanmiddag. Wij gaan dat analyseren.

Naar ik meen heb ik de andere punten die de heer Van Bochove aan de orde stelde in het algemene gedeelte behandeld. Op zijn vraag over de energiebesparende maatregelen kom ik straks terug.

De heer Depla constateerde dat de rente op een historisch laag niveau staat en dat de corporatiesector erg kapitaalintensief is. Wat gebeurt er als de rente stijgt, vroeg hij toen. Wat betekent dat voor de financiële toekomst van de sector? Moeten wij niet ook kritisch beoordelen waarvoor dat kapitaal wordt ingezet? In de brief heb ik aangegeven dat wij te maken hebben met een trend van dalende rentepercentages, maar dat die trend inderdaad hoogstwaarschijnlijk voorbij is. Het punt dat de heer Depla aan de orde stelt, is dus heel relevant. Dit betekent dat de corporaties nog sterker dan voorheen gedwongen zullen zijn om hun kosten te bewaken. Dat brengt weer scherpere bewaking van de bedrijfs- en onderhoudslasten met zich mee en soms ook een sterkere prioritering, en dus het maken van keuzes, bij investeringsbeslissingen. Wel moet hierbij worden aangetekend dat de hogere rentepercentages als gevolg van hogere inflatie gepaard gaan met hogere huurstijgingen, die immers gekoppeld zijn aan de inflatie. De heer Depla kent als geen ander het

systeem. Tot op zekere hoogte lost het probleem dat de heer Depla terecht aan de orde stelt, zich dus voor een deel zelf op, zo zeg ik ter relativering. Ik kom even terug op het punt van de investeringen in de gewenste energiebesparing dat de heer Van Bochove aan de orde stelde. Bij de investeringsplannen van de corporaties is rekening gehouden met investeringen in energiebesparingen. Die investeringen zijn echter op dit moment niet afzonderlijk traceerbaar in de opgaven van de corporaties, omdat daarnaar met het oog op de beperking van administratieve lasten niet afzonderlijk wordt gevraagd. Om allerlei redenen, niet het minst de vraag van de heer Van Bochove, heb ik er wel behoefte aan om toch te bekijken of dit kan worden geregeld en of de energiebesparingsmachine genoeg op gang komt. Ik kom dus terug op de vraag of wij dit kunnen verfijnen.

De heer **Jansen** (SP): Ik vond het een goede vraag van de heer Van Bochove in zijn hoedanigheid van woordvoerder van het CDA. Volgens mij zou het goed zijn als de minister aan de hand van kengetallen die door de corporaties zelf al zijn aangeleverd, doorreken wat dit betekent voor de solvabiliteit en voor de vermogensbehoefte. Op de achterkant van een sigarenkistje rekenend: als wij 2,4 miljoen woningen moeten aanpakken en die minimaal twee stappen moeten verbeteren, met een onrendabele top van € 5000 – dat lijkt mij een heel voorzichtige schatting – kom ik al op een benodigd bedrag van 12 mld. aan onrendabel vermogen. De solvabiliteit pakt daardoor nog wel iets beroerder uit dan volgens het plaatje van het Centraal Fonds. Om die reden maakt de heer Van Bochove zich zorgen en dat doe ik ook. Ik denk dus dat het zeker zaak is om daar goed naar te kijken en dit vervolgens van invloed te laten zijn op de taken die wij naar de corporaties toeschuiven, zodat zij hun kerntaak in ieder geval goed kunnen uitvoeren.

Minister **Van der Laan**: Om precies die reden zei ik zo-even dat ik dit eigenlijk wel graag wil weten. Hierop komen wij dus terug. Hierover is wel overleg nodig met het Centraal Fonds. Wij hebben deze gegevens vooral nodig in het volgende sectorbeeld. Ik zeg dus graag toe dat wij voor de zomer aan de Kamer melden wat wij precies kunnen doen en hoe wij dat dan gaan doen. Ik hoop dat hiermee ook de overeenstemming is onderstreept.

De heer Depla heeft tal van andere opmerkingen gemaakt waarmee ik het over het geheel genomen volledig eens ben. Hij vroeg naar het wetsvoorstel. Zoals ik twee weken geleden heb gezegd, verwachten wij dat dit hier uiterlijk in april ligt. Nu is het nog bij de Raad van State, maar wij denken dat het dan kan worden ingediend. Alles wat ik de heer Depla en de heer Van Bochove heb toegezegd, is erop gericht om het op 1 januari van het volgend jaar klaar te hebben, want wij wilden het in deze kabinetsperiode in werking laten gaan.

De heer **Depla** (PvdA): Ik plaats even een interruptie voordat dit een eigen leven gaat leiden. Wij wilden graag 1 januari 2010. Het wordt nu 1 januari 2011. Wij zullen er dus alles aan doen om het in ieder geval voor de zomer door de Tweede Kamer te krijgen. Elke dag na 1 januari is wat ons betreft een tegenvaller. Ik begrijp dat wij nu moeten wachten op het advies van de Raad van State, maar het leek mij wel helder om te markeren dat 1 januari 2011 niet is wat wij hebben gevraagd.

Minister **Van der Laan**: Ik heb inmiddels zo veel stukken voorbij zien komen, ook van voor mijn tijd, dat ik weet dat de heer Depla, samen met de heer Van Bochove, hierop al vele jaren aandringt. Het tijdspad dat ik zo-even noemde, is toch conform wat ik heb toegezegd? Daar houd ik mij aan.

Ook vroeg de heer Depla naar de differentiatie in de regio's. In de heroverweging zal dat wat mij betreft een van de vitale begrippen worden. De woningmarkten in Nederland verschillen namelijk enorm. Je hebt uitgesproken groeimarkten en uitgesproken «krimpmarkten», om dat woord maar even te gebruiken. Een goed systeem werkt natuurlijk in beide markten gunstig, verschillend als ze zijn. Het moet niet zo zijn dat je met één systeem in beide markten alleen problemen aanricht. Wij zullen hierover nog veel met elkaar praten in verband met de uitkomsten van de heroverweging.

Ik heb mevrouw Van der Burg al een compliment gemaakt voor het door haar gebruikte beeld, maar ik hoop haar duidelijk te hebben gemaakt dat wij met elkaar goed bezig zijn om in beeld te krijgen waar die waterval komt en om ervoor te zorgen dat wij ook nog op tijd aan de kant zijn. Dat laatste lijkt me de beste methode bij zo'n waterval. Mevrouw Van der Burg en ik zullen dan waarschijnlijk ruzie maken of wij aan de rechterkant langs de waterval gaan, wat waarschijnlijk de voorkeur van mevrouw Van der Burg is, of aan de linkerkant, wat meer mijn voorkeur is. Maar wij komen droog beneden.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat lijkt mij een goede afspraak.

Minister **Van der Laan**: Mevrouw Van der Burg heeft gevraagd waarom niet wordt ingegaan op de soms sterk gestegen inkomens. Daarbij ging het specifiek over de Alliantie, meen ik. Tot nu toe vormt dit een integraal onderdeel van de bedrijfslasten. Het oordeel daarover ziet op de totale financiële soliditeit en op rechtmatigheid. Salarisstijgingen tasten niet snel de financiële soliditeit aan en zijn dan ook niet onrechtmatig. Zoals mevrouw Van der Burg weet, zijn wij bezig met wetgeving, ten eerste om de salarissen te beteugelen en ten tweede om de corporaties en hun governance te verbeteren. Bij beide wetsvoorstellen komen wij terug op dit punt.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Deze corporatie was een voorbeeld. Er zijn gemiddelde salarissen. Mij is verzekerd dat deze corporatie volgens deze gegevens ongeveer voor elke functionaris aan het maximum zit dat wordt uitbetaald. De minister heeft in de Kamer gezegd dat hij daar scherp op is. Als er dan een oordeelsbrief uitgaat, vind ik het heel opvallend dat hierover in zo'n brief niet eens een opmerking wordt gemaakt. Dat vind ik heel vreemd. Dan denk ik: wat is die alertheid dan?

Minister **Van der Laan**: Ik vind dat eigenlijk een goed punt, want het verschil tussen € 80 000 en € 64 000 – dat neem ik even van mevrouw Van der Burg over, want ik heb die cijfers niet in mijn hoofd – rechtvaardigt wel dat dit wordt genoteerd en misschien zelfs leidt tot een vervolgvraag. Mevrouw Van der Burg heeft in ieder geval mijn nieuwsgierigheid gewekt. Ik ga het na en kom er graag nog even bij haar op terug. Ik zal haar opmerking ook betrekken op het systeem, als een vermaning om het scherper te maken.

De heer **Jansen** (SP): In aansluiting op dit punt: ik heb zelf het voorbeeld genoemd van de fusies. Ook op dat punt zie ik in de oordeelsbrieven nooit iets terugkomen in de trant van: vóór de fusie hebt u beloofd dat er dit en dit zou uitkomen, maar u maakt het niet waar. Ook dat zou standaard moeten terugkomen in de oordeelsbrief, zou ik zeggen.

Minister **Van der Laan**: Zowel de deskundigheid als het ongeduld van de heer Jansen zijn voor mij mooie zaken, maar ik kom hierop zo terug. Ik houd mij bij de behandeling netjes aan de sprekersvolgorde. Mevrouw Van der Burg vroeg hoe de corporaties de onrendabele top zelf in de hand hebben. Die hebben zij op verschillende manieren in de hand:

ten eerste natuurlijk door een scherpe bewaking op kostenniveau, ten tweede door een scherpe bewaking van de lasten bij exploitatie, ten derde door het verlengen van de verhuurbaarheidsperiode en het borgen van de verhuurbaarheid van de woning, en ten vierde door verkoop na enig moment. Dat zijn, grofweg en heel schematisch gezegd, de mogelijkheden.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Volgens mij heb ik de vraag anders gesteld. De minister stelt expliciet in zijn brief dat de onrendabele top in hoge mate door de corporatie zelf wordt bepaald. Ik heb een heleboel voorbeelden gegeven waaruit volgens mij blijkt dat die bewegingsvrijheid wat kleiner is. Dit laat onverlet dat in de bedrijfslasten mogelijkheden zitten. Ik vraag me dus af of de minister zijn stelling overeind kan houden; nu stel ik mijn vraag maar wat scherper.

Minister **Van der Laan**: Ik kan die stelling zeker overeind houden. Maar wij hebben zo-even gesproken over het onderzoek dat wij samen met Bijzondelijk doen naar de onrendabele toppen. Wanneer de resultaten daarvan bekend zijn, is het moment daar om al die dingen nog eens goed naast en tegenover elkaar te leggen. Het lijkt mij beter om daar nu geen tijd aan te besteden, want dat gaan wij goed doen. Ik meen hiermee de belangrijkste punten van mevrouw Van der Burg te hebben besproken. De heer Van der Ham stelde een vraag over het jaarresultaat in 2008. Hoezo een positief resultaat, zo vroeg hij, als het WSW stelt dat er een verlies van 0,6 mld. is. Het WSW neemt de cijfers van de corporaties direct over zonder enige correctie. Daardoor krijg je een optelling van appels en peren. Dat is ook precies wat er aan de hand was met het bericht op NOS Teletekst. Het Centraal Fonds voert echter eerst een bewerking uit waarin het de gegevens corrigeert en uniformeert. Zo wordt alles omgezet in appels en kunnen die worden opgeteld. Voor het jaarresultaat gelieve men dus alleen de cijfers van het Centraal Fonds te gebruiken, want die zijn goed. Dit is beslist geen kritiek op het WSW, want het WSW kan voor zijn eigen taak en functie uit de voeten met de wijze waarop het dit doet. Om hier te kunnen spreken over het totale beeld bij de corporaties, moeten echter eerst van alles appels worden gemaakt. Dan krijg je de cijfers die in de brief worden vermeld.

De heer Van der Ham vroeg om een reactie op de kritiek van corporaties op de individuele oordeelsbrief. Daarover heb ik gesproken. Ik heb ook gezegd dat de brief wisselend is ontvangen. Wij moeten nooit vergeten, zei ik erbij, dat wij toezicht aan het houden zijn, en dat levert nooit liefdescorrespondentie op. Ik vind echter niet dat de toon op zichzelf aanleiding tot klagen moet zijn, zo heb ik toegegeven, en als schrijver of althans ondertekenaar van de brieven – ze worden ontworpen door het Centraal Fonds – draag ik daarvoor verantwoordelijkheid en ga ik daarnaar kijken.

De heer Van der Ham vroeg verder wat ik ga doen in verband met de onrendabele toppen. Wij hebben afgesproken dat daarnaar onderzoek zal worden gedaan. Ik hoop dat de heer Van der Ham daarin vertrouwen wil stellen. Wij komen er nog uitvoerig over te spreken. Het is wel goed om nog even te onderstrepen dat wij natuurlijk al heel lang bezig zijn met denken in termen van verlichting. Ik heb van directeuren van woningcorporaties gehoord dat de verhoging van de borgingsgrens van € 200 000 naar € 240 000 enorm veel soelaas biedt. In de cijfers van Woonbron zag ik zelf ook hoe dit ineens een heel ander financieringsprobleem gaf voor de kwestie met het ss Rotterdam, omdat er veel goedkoper kan worden geleend. Er is dus wel van alles gebeurd, maar wij zullen hierover nog verder spreken. Ik geloof dat ik hiermee de punten van de heer Van der Ham heb besproken.

Ik kom op de kwestie van de fusieregels waarover de heer Jansen zonet nog even begon. Als wordt gezegd dat een fusie goed is voor de

bedrijfslasten, wil de heer Jansen graag dat die positieve verwachting ook wordt waargemaakt en in ieder geval voor ons toetsbaar wordt. Hij ziet dat niet terug in de cijfers. Dat is de kern van wat hij naar voren bracht. Wij komen, in de lijn van de brief van 12 juni, met nieuwe fusieregels, waarover wij nog uitvoerig met elkaar zullen praten om tot afstemming te komen. Ik denk niet dat je daarvoor naar een eenvormige kwantitatieve afrekening toe kunt werken, omdat situaties altijd verschillen. De ene fusie is nuttig om reden zus en de andere fusie is nuttig om reden zo. Het is wel goed om hiernaar nog eens te kijken. In de gevallen dat dit wordt aangevoerd als een voorname reden voor fusie, is het zaak om dat beter toetsbaar te maken. Ook moet in rapportages zijn terug te vinden of dat dan ook gebeurt. Het lijkt mij wel goed om hieraan nog toe te voegen dat wij nu al na twee jaar een evaluatie vragen, met daarbij een oordeel van gemeenten en huurders, waaruit dit soort dingen ook naar voren komt. Wij komen hierover echter nog te spreken bij de behandeling van de nieuwe wet en de fusieregels.

De heer Jansen vroeg ook of er voortgang is geboekt op het punt van het indienen van de goede gegevens en het tijdig indienen van gegevens. Zoals ik zojuist heb gezegd, zijn daarover afspraken gemaakt met het WSW en het Centraal Fonds. Die gaan dit nu samen doen. Daardoor vermindert de regeldruk en dat schijnt goed te werken.

Is er gericht integriteitsonderzoek gedaan naar de kleine corporatie met een salaris van € 140 000 voor het bestuur, was een andere vraag van de heer Jansen. Bij hoge salarissen is sprake van grove ondoelmatigheid maar niet per se van een schending van integriteit. Dat verschil wil ik wel maken. Ik ben van plan om in een aantal van de extreme gevallen mensen uit te nodigen voor een gesprek. Dit doe ik naast de wetgeving over de salarissen waarmee wij komen. Ik wil de Kamer daarover graag rapporteren. Die gesprekken zal ik in ieder geval dit voorjaar voeren of laten voeren.

De heer Jansen vroeg naar de «ANBI-status» in het Belastingplan, zoals wij die in ons jargon noemen. Die status is afgeschaft in het Belastingplan voor 2010. Het argument daarvoor was dat de vier corporaties die dit betrof, zich bezighouden met volkshuisvesting en niet ook met zorg. Die vier komen dus niet meer in aanmerking voor de vrijstelling van de vennootschapsbelasting. Ik hoop dat de heer Jansen hiermee genoeg neemt, maar iets in mij zegt dat dit niet het geval is.

De heer **Jansen** (SP): Dat heeft de minister weer haarfijn aangevoeld. Mijn lijn bij de mondelinge vragen was destijds juist dat alle corporaties voor deze activiteiten zouden moeten worden vrijgesteld en niet alleen Woonzorg Nederland en de «dedicated» corporaties, om ze zo maar te noemen. Ik heb echter begrepen dat er op dit moment door de belastinginspecteurs wel wordt gesproken met de afzonderlijke corporaties om te bekijken of er een alternatief op individueel niveau te vinden valt. Dat zou een wending ten goede kunnen zijn. Mij lijkt dat dit niet alleen een belang is van de staatssecretaris van Financiën, maar ook van deze minister, want die gaat over de prestaties in de volkshuisvesting. Ik verwacht dan ook dat hij er bovenop zit om ervoor te zorgen dat er voor de corporaties een maximale prikkel in de goede richting uitkomt. Dan hebben wij misschien toch nog wat verdiend.

Minister **Van der Laan**: Ik erken dat dit op dit moment niet bekend is, maar ik vraag mijn ambtenaren bij dezen om daar achteraan te gaan en er inderdaad bovenop te zitten, zoals de heer Jansen zei, want uiteraard hebben de Kamer en wij bij WWI er het meeste belang bij. Ten slotte vroeg de heer Jansen hoeveel corporaties een A-oordeel krijgen als je zou uitgaan van de realisatiecijfers. Voor wie het niet weet: op de vraag of je op basis van voornemens kunt beoordelen en of je dit niet op basis van de realisatiecijfers zou moeten doen, ben ik ingegaan in de brief.

Het is methodisch moeilijk of zelfs onmogelijk aan te geven, schreef ik op 15 januari. Realisatiecijfers leiden tot solvabiliteitscijfers, en dat is geen confrontatie tussen de voornemens en de financiële mogelijkheden. Met datgene wat wij als een goed alternatief zien, namelijk de realisatie-index in combinatie met het continuïteitsoordeel, krijgen wij wel een goed beeld van de feitelijke investeringen in relatie tot de feitelijke financiële mogelijkheden. Ik hoorde de heer Jansen echter zeggen dat hij daarvan minder onder de indruk is, maar naar ik begrijp is dit toch een hanteerbaar instrument, dat degenen die de eindoordelen over deze mogelijkheden maken en degenen die ze ontvangen, als evenwichtig en voldoende onderbouwd beschouwen.

De heer **Jansen** (SP): Stel, een corporatie heeft de C-status op basis van een hoog gebakkenluchtgehalte – ik populariseer het maar een beetje – en krijgt dus in de brief van het Centraal Fonds een lage realisatie-index. Wat is de consequentie als die corporatie dit jaar in jaar uit doet? Die poetst in wezen consequent haar prestatiegehalte op. Wij hebben toch niet voor niets het instrument van het continuïteitsoordeel ontwikkeld? Dat heeft toch geen enkele waarde op die manier?

Minister **Van der Laan**: Zoals ik het begrijp wordt dat in een dergelijk geval wel degelijk betrokken in het oordeel dat wordt geveld. Het zou heel onnozel zijn, durf ik zelfs te zeggen, als dat in zo'n geval niet gebeurde. Misschien is het goed om er eens een paar casusposities uit te lichten en dan op mijn niveau, dus mavo-niveau, uit te leggen hoe dit precies gebeurt, teneinde de heer Jansen gerust te stellen. Ik zie de voorzitter niet zo enthousiast kijken, maar het lijkt mij goed dat wij een keer zo'n bewerking meemaken aan de hand van een paar voorbeelden.

De **voorzitter**: De voorzitter heeft helemaal geen mening over datgene wat u allemaal zegt. Ik keek alleen wat verbaasd over dat mavo-niveau.

Minister **Van der Laan**: Daarmee bedoelde ik dat het goed begrijpelijk moet zijn voor de gemiddelde Nederlander. En met mavo-niveau is helemaal niets mis; daarom zei ik ook «mijn niveau». Een vraag van de heer Jansen die ik nog heb laten liggen, ging over het voorbeeld van het Veemgebouw bij woningcorporatie Trudo. Daarover heb ik geen informatie gekregen. Ik ken de casuspositie niet, maar mijn antwoord zou zijn dat onze nieuwe regel nog niet officieel in werking is. Wij willen in ieder geval toe naar het systeem waarbij een corporatie, om te voorkomen dat ze zich aan commerciële avonturen brandt, niet meer dan 33% mag hebben in het kapitaal van zo'n onderneming. Ik wil wel nagaan hoe het bij Trudo zit. Ik hoop dat ik daarmee wel andere punten van de heer Jansen heb beantwoord en ik dank de Kamer voor de aandacht.

De heer **Jansen** (SP): Ik kom er in tweede termijn nog op terug

De **voorzitter**: Wij zijn gekomen aan het eind van de eerste termijn van de minister. Ik geef het woord aan de heer Jansen voor zijn tweede termijn.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik vind dat de minister een goede poging heeft gedaan om kwalitatief aan te geven hoe het zit met de solvabiliteitsontwikkeling en hoe hij daartegen aankijkt. Maar het zou volgens mij nog beter zijn als de minister dat ook kwantificeert. Want als er sprake is van een daling van de solvabiliteit van gemiddeld 30% naar gemiddeld 20% of 16%, lijkt mij dat de doelstelling zou moeten zijn dat wij proberen om die ontwikkeling te stoppen voor zover dat noodzakelijk is. Voor de SP-fractie zou de kritische grens waarbij je in de gevarezone komt, ergens tussen

20% en 25% liggen. Er moet een plan voor worden gemaakt wat wij dan gaan doen om de tering naar de nering te zetten. De minister kan aan een aantal knoppen draaien. Naar mijn mening zijn dat aan de kostenzijde de bedrijfslasten, het aantal calamiteiten en de kosten daarvan, de vennootschapsbelasting, de wijkenheffing, de lokale lasten waarover de heer Van Bochove sprak, en de uitgaven voor de taken, met name de wijkaanpak en de energiebesparing. Aan de opbrengstkant zijn het de huurverhoging en de verkoop van woningen. Dan hebben wij volgens mij alle knoppen gehad. Het Centraal Fonds heeft mooie berekeningen gemaakt hoeveel procent van die daling door die verschillende knoppen wordt veroorzaakt. Ik zou graag van de minister horen wat hij gaat doen om die solvabiliteit op een fatsoenlijke manier te stabiliseren en toch zo veel mogelijk van de kerntaken uit te voeren, met als problematische kant dat energiebesparing heel veel geld kost.

De SP-fractie heeft het concrete voorbeeld genoemd, dat nog niet aan bod is gekomen, van het Veemgebouw. Als de minister veel nevenactiviteiten toestaat, terwijl hij weet dat er nog 12 mld. aan onrendabele top aankomt voor energiebesparing, is het dan verstandig om zo veel ruimte te bieden voor nevenactiviteiten als hij tot nu toe doet? Daar hebben wij grote vraagtekens bij. Misschien kan de minister daar nog op ingaan.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Jansen wil de solvabiliteit vastleggen op het huidige niveau. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Wij vinden het toch een goede zaak dat juist die overige reserves worden ingezet? Ik neem aan dat zijn zorg is dat het uiteindelijk niet blijft afnemen op de lange termijn. Maar ik neem aan dat hij het wel nog steeds een goed idee vindt dat er een forse bijstelling naar beneden is met meer investeringen.

De heer **Jansen** (SP): De solvabiliteit is nu 30%. Wij hebben gezegd dat wij denken dat de gevarezone ergens tussen de 20% en 25% ligt. Kortom, een daling van 5% tot 10%, laten wij zeggen 7,5%, bijvoorbeeld om dat geld in te zetten voor de kerntaken, vinden wij prima. Maar er is wel een grens en die is er ook voor u. Ik weet niet waar die ligt, maar ik denk ergens tussen de 20% en 25%. Niet bij 16%. Dat is het slechtste scenario dat het Centraal Fonds schetst en dat naar mijn mening best realistisch is in het kader van de huidige ontwikkeling. Dus daar maak ik mij zorgen over.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vraag mij af of dat 16% is, ik kan dat niet goed beoordelen. Volgens mij kijkt het Centraal Fonds altijd wanneer voor corporaties solvabiliteitsproblemen ontstaan en wanneer de continuïteit in gevaar komt. Is het dan niet een beetje vreemd om hier op een achternamiddag vast te stellen, zoals u doet, dat 16% te laag is en dat de solvabiliteit op 20% tot 25% moet liggen? Waarom houden wij dan niet vast aan de grens die het Centraal Fonds al jaren hanteert wanneer de continuïteit in gevaar komt, met het onderscheid tussen A-, B- en C-corporaties?

De heer **Jansen** (SP): Rond die 16% sta je onder curatele. Dan zit je echt in de problemen. Daarboven krijg je al de situatie dat je meer rente gaat betalen aan de bank, omdat die het niet helemaal meer vertrouwt. De SP-fractie is er voorstander van dat corporaties tegen een zo laag mogelijke rente kunnen lenen. Het moeten dus gewoon degelijke organisaties zijn met een redelijk eigen vermogen. Dat is wat wij willen. Wij denken dat dit iets meer is, tussen 20% en 25% van het totale vermogen.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik wil toch nog een vraag stellen.

De **voorzitter**: Dat is de derde keer, mijnheer Depla.

De heer **Depla** (PvdA): Wij moeten in debatten niet tellen, maar bekijken of wij verder kunnen komen. Volgens mij komen wij hier verder, want de heer Jansen en ik zijn het met elkaar eens dat wij helderheid moeten hebben over de vraag wanneer mensen in de problemen kunnen komen. Er bestaat de onderlinge borgstelling waardoor iedereen goedkoop kan lenen. De heer Jansen schudt nu een percentage van 20% tot 25% uit zijn mouw. Het lijkt mij echter beter om de minister de vraag voor te leggen op welk percentage je uitkomt gezien de solvabiliteitseisen die wij nu altijd hanteren en te bekijken of dat goed is of niet. Wij waren immers jarenlang tevreden over die A-, B- en C-corporaties.

De **voorzitter**: Dit is eigenlijk een herhaling van uw vorige vraag, mijnheer Depla. De heer Jansen kan hierop kort reageren.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Nu wreekt zich het feit dat de heer Depla tijdens mijn termijn niet aanwezig was, want ik heb zelfs aangegeven hoe ik denk op die 20% tot 25% uit te komen, kortom, waarop kan worden bespaard. Dat kan namelijk ten eerste door de bedrijfslasten terug te brengen. Daarover zijn wij het volgens mij met elkaar eens. Ten tweede kan dat door het herbevestigen van de kerntaken, door minder geld uit te geven aan onrendabel maatschappelijk vermogen en door minder calamiteiten. Ten derde kan worden bespaard door corporaties te belonen voor maatschappelijk wenselijk gedrag door non-profitactiviteiten vrij te stellen van de vennootschapsbelasting of deze anderszins te belonen. That's the way.

De **voorzitter**: Ik stel voor om dit debat niet helemaal over te doen. Mevrouw Van der Burg.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb nog een vraag aan mijnheer Jansen. Ik ben het met hem eens dat wij heel goed moeten letten op die vermogens, met alle voetangels en klemmen. De heer Jansen sprak over modellen van het Centraal Fonds. Is hij het met mij eens dat wij in deze tijd, waarin sprake is van exceptionele omstandigheden, moeten oppassen met modellen die vanuit het verleden worden doorgetrokken naar de toekomst? Wil hij de minister ook vragen om daarop heel kritisch te zijn? Voordat je het weet, ontstaan er namelijk verkeerde beelden.

De heer **Jansen** (SP): Ik herinner mij het debat met de voorganger van deze minister in februari 2008 nog erg goed. Toen was net twee maanden daarvoor een rapport van het Centraal Fonds verschenen met daarin een prognose voor de komende tien jaar. Dat was eigenlijk de voorganger van dit rapport. Grosso modo stond daarin hetzelfde als in dit rapport. Dat was voor de economische crisis, dus die langetermijntrend geeft juist aardig aan dat het structurele problemen zijn en geen conjuncturele problemen. Wij praten hier in wezen over allemaal structurele problemen van de sector. Daaraan moet volgens mij iets gebeuren.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. De minister heeft terecht gezegd dat het WSW een heel goede impuls kan geven om ervoor te zorgen dat de positie van woningbouwcorporaties wordt verbeterd. Wij hebben echter geconstateerd dat dit nog niet voldoende is. Het is van groot belang dat de minister aangeeft welke investeringen volgens hem zouden kunnen vallen onder een nieuwe, toegepaste regeling – waarover de heer Jansen al sprak – om ervoor te zorgen dat die positie wordt verbeterd. Wat is de politieke richting van de minister op dat punt? Ik ben net als de heer Jansen energiewoordvoerder. De energiebesparing in de gebouwde omgeving is natuurlijk een belangrijk onderdeel van het project Schoon en Zuinig. Kan de minister aangeven welke gevolgen de financiële problemen die hierbij bestaan en de problemen van woning-

bouwcorporaties uiteindelijk kunnen hebben voor dat programma? Binnenkort zullen wij dat evalueren. Is het meenemen van de energiebesparingen in het sectorbeeld waarover wij hebben gesproken niet al eerder nodig om te bekijken hoe wij een en ander zullen vormgeven, juist bij het beoordelen van het project Schoon en Zuinig, zodat wij kunnen bekijken wat er extra zou moeten gebeuren? Hoe werkt dat door in het project en in de manier waarop wij daarmee moeten omgaan? De minister heeft iets gezegd over de heer Bijdendijk. Dat vertrouwen ik hem van harte toe. De minister heeft een aantal andere toezeggingen gedaan en zijn visie gegeven op de onrendabele top en de vennootschapsbelasting. Wij wachten een en ander met veel interesse af.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik dank de minister voor de toezegging dat wij voor de zomer het onderzoek naar de onrendabele top krijgen, zodat wij daarnaar nog even kunnen kijken en echt over de relevante zaken kunnen spreken. Ik spreek ook mijn dank uit voor het compliment van het beeld. Ik vertrouw erop dat de minister een heer is, dus dat wij er rechts langs gaan. Ik dank hem ook voor de toezegging over de Alliantie. Het gaat mij niet zozeer om het voorbeeld, want ik had waarschijnlijk ook een ander kunnen nemen, maar dit voorbeeld viel op. Het gaat mij om het systeem. Ik vraag mij daarbij af hoe het werkt. Ik heb een opmerking gemaakt over de verkoopbaarheid van de sociale huurwoningen. De resultaten van het onderzoek dat het WSW extern heeft laten uitvoeren, staan eigenlijk in tegenstelling tot de opmerkingen van de minister in de brief. Volgens het onderzoek zal de verkoop namelijk moeilijker worden in grote delen van het land en zal daarmee de compensatie veel lastiger worden voor corporaties om zaken te financieren. Hierop wil ik graag nog een antwoord. In zijn brief maakt de minister een opmerking over de onrendabele toppen. Ik vond die opmerking eigenlijk wel pikant. De aannames van de heer Bijdendijk gaan uit van vijftien jaar inflatievolgend huurbeleid. Neemt de minister nu afstand van inflatievolgend huurbeleid of verwacht hij niet dat er een links kabinet blijft zitten? Ik wil graag een antwoord op die vraag.

Ten slotte heb ik een vraag gesteld over onderhoudskosten. De minister heeft deze beantwoord in vraag 3 van de brief van 15 januari. Uit de praktijk heb ik gehoord dat dit antwoord volledig afwijkt van de afspraken die zouden zijn gemaakt met de Belastingdienst. Wil de minister dat verifiëren, zodat wij daar geen licht tussen krijgen?

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Van der Burg zegt dat de sector fors kleiner moet worden, maar tegelijkertijd brengt zij een rapport naar voren waaruit blijkt dat het heel moeilijk wordt om die woningen te verkopen. Wat gaat zij dan met die woningen doen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik denk dat het te ver voert om dat debat vandaag te voeren. Wij hebben het daarover gehad tijdens de begrotingsbehandeling. Wij komen daar zeker op tijdens de behandeling van de vraag hoe de sector er straks uit moet zien. Ik constateer alleen dat er een rapport ligt en dat de minister zegt dat het na een dipje, de recessie, allemaal weer prima gaat. In dat rapport staat iets totaal anders, dus ik wil dat licht tussen die twee eruit hebben. Ik wil dus graag antwoord op die vraag.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil graag antwoord op mijn vraag over het andere licht, namelijk dat tussen het rapport en de opmerking van mevrouw Van der Burg dat de sector zo kleiner kan worden en dat die woningen moeten worden verkocht of gesloopt, want andere smaken zijn er niet. Ik wil van mevrouw Van der Burg weten wat zij gaat doen gezien dat rapport. Ik wil dat licht wegnemen tussen dat rapport en haar

opvatting dat de sector veel kleiner moet worden. Hoe gaat zij die woningen dan slijten?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U weet ook dat daarover vele discussies zijn. Ik heb een voorstel gedaan om in de corporaties te knippen. Dit komt erop neer dat de functies van de corporaties worden gescheiden. Onderhouds- en beheerstaken gaan naar een bv en het vermogen wordt apart gezet en gaat renderen. Als het vermogen op die manier wordt geactiveerd, zijn er wel degelijk partijen die daarvoor belangstelling hebben. Dat is echter een totaal andere inrichting van het stelsel. Dat gaat deze vraag te buiten.

De **voorzitter**: Ik concludeer dat mevrouw Van der Burg haar tweede termijn heeft afgerond. Dat is ook in overeenstemming met de tijd die zij had, dus dat komt mooi uit. Het woord is nu aan de heer Depla namens de PvdA-fractie.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ten eerste wil ik toch even mijn interruptie op de opmerking van de heer Jansen afmaken, want ik kreeg een antwoord op een vraag die ik niet had gesteld. Ik wilde een poging doen om samen verder te komen, maar daarvoor werd helaas de ruimte niet gegeven. Het gaat er namelijk om dat wij aan de minister moeten vragen – ik doe dat dan maar – wat nu voor de solvabiliteit een redelijke grens is en vanaf welk punt wij ons zorgen moeten maken. De heer Jansen heeft het over een solvabiliteit van 20% tot 25%. Kunnen wij nog steeds gewoon de grens gebruiken die het Centraal Fonds hanteert voor individuele corporaties? En waar ligt die grens precies? Pas dan weten wij wanneer wij moeten alarmeren en al die maatregelen moeten nemen die de heer Jansen voorstelt. Ik ben het overigens met negen van de tien van zijn maatregelen eens.

Ten tweede dank ik de minister voor de toezegging dat ook de energiebesparingsinvesteringen zullen worden opgenomen in de jaarresultaten en dat hij die oordeelsbrieven minder machinaal laat zijn en meer opvoedingsgericht: niet alleen koele redeneringen, maar ook positieve kritiek. Ten derde kom ik op de fusies. Ik adviseer de minister om ook eens te bekijken hoe dat in het onderwijs is gedaan. Dat sluit precies aan bij de opmerkingen van de heer Jansen. Hij zegt: daar wordt een fusietoets gedaan en dan moeten mensen beargumenteren wat zij allemaal doen als zij zo nodig willen fuseren, waardoor achteraf, als is besloten om te gaan fuseren, kan worden bekeken of zij al die toezeggingen ook waarmaken. Ik gaf al aan dat ik vond dat de minister bij de heroverwegingen de toets moet maken of de voorstellen het de corporatiebranche mogelijk maken om duurzaam zijn maatschappelijke taak te blijven vervullen. De minister geeft daaraan vandaag eigenlijk al invulling door te zeggen serieus te zullen bekijken op welke manier de vennootschapsbelasting wordt vormgegeven. De manier waarop zal terugkomen, maar hoewel iedereen zijn bijdrage moet leveren, zal een van de toetspunten bij de heroverwegingen zijn dat voorop moet staan dat de duurzame rol van de corporatiesector belangrijk blijft. Die duurzame rol bestaat in de zorg dat mensen die zich niet kunnen redden op de vrije markt een dak boven hun hoofd krijgen, in investeringen in leefbaarheid en in bijdragen voor krimpgebieden. Die rol moeten corporaties kunnen blijven uitoefenen.

Voorzitter: Jansen

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De minister heeft in ieder geval op een aantal terreinen een toezegging gedaan. Daarvoor dank ik hem. Ik dank hem voor zijn beantwoording in brede zin en voor het feit dat hij zal terugkomen op de onderwerpen van de energiebesparing, het WSW en de ruimte in de kasstroom. De minister heeft feitelijk de opmerking die hij

vorige week tijdens het algemeen overleg maakte over de Vpb als toetspunt, ook voor de toekomst, herhaald door te zeggen dat het voor hem een belangrijk criterium is. Ik hoop dat dit leidt tot een situatie waarin de sector en de overheid weer op een positieve manier met elkaar naar de ontwikkeling van de sector kunnen kijken. Eigenlijk zegt de minister dat hij die bruggenbouwer best wil zijn omdat hij dat ook zo ziet en dat wij met empathie op elkaar moeten reageren met betrekking tot bepaalde zaken. De minister zegt dat er wel rekening mee moet worden gehouden dat de toon van de brief van de brancheorganisatie Aedes gedifferentieerd kan zijn gezien de verschillende belangen. Die mening deel ik. Uit die verschillende belangen komt overigens een stuk van de problematiek voort, maar mijn kritiek op de brief had daarop geen betrekking. Toen het ging over zijn positie en die van de sector, zei de minister dat niet gelijkwaardig met elkaar kan worden gesproken, omdat de posities verschillend zijn. Ik denk dat je niet gelijk met elkaar kunt spreken. Je bent wel gelijkwaardig, maar je bent niet gelijk. Beide partijen hebben verschillende belangen en verschillende verantwoordelijkheden. Ga dus op een goede manier met elkaar om en bekijk op een goede manier samen hoe je die toekomst aankunt. Ik beklemtoon de gelijkwaardigheid, maar het is evident dat zo nu en dan vanuit een ongelijke positie naar belangen wordt gekeken en dat daarover moet worden gediscussieerd.

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. De Kamer heeft het kort gehouden. Ik denk dat ik het zeker ook kort kan houden. Ik houd de volgorde aan. De heer Jansen heeft een goede opsomming gegeven van de zaken die allemaal moeten worden afgewogen om met elkaar te kunnen vaststellen of het wel of niet goed gaat. Het is goed om hierbij te markeren dat iedereen in zijn oordeel over goed en slecht politieke uitgangspunten heeft, die heel wel met zich kunnen meebrengen dat wij op een verschillende manier aan de knoppen wensen te draaien. Het is nog altijd best een ingewikkelde discussie, maar wij kunnen haar ordentelijk voeren als wij al die knoppen bekijken en over dezelfde feiten beschikken wanneer wij onze politieke oordelen geven. Dat is volgens mij het beste te doen in het kader van de heroverwegingen. Daarbij komt immers alles aan de orde en wordt alles op een bepaalde manier vloeibaar. Ik weet zeker dat wij eruit zullen komen, hoewel dat heel lastig zal worden. Ik hoorde de heer Jansen namelijk in zijn goede opsomming bijvoorbeeld ook spreken over huurstijging, terwijl hier mensen aan tafel zitten, onder wie volgens mij de heer Jansen, die niet graag aan de knop van de huurstijging draaien gezien de situatie. Wij willen er ook voor zorgen dat de corporaties duurzaam hun maatschappelijke taken kunnen uitvoeren. Die taken betreffen natuurlijk de klassieke volkshuisvesting, natuurlijk ook alles wat met leefbaarheid te maken heeft, natuurlijk ook maatschappelijk vastgoed en natuurlijk ook energiebesparing. Dat wensenpakket kan misschien alleen duurzaam in de lucht worden gehouden als wij wel aan de knop van de huurstijging draaien. Dat worden dus boeiende discussies. Ik denk dat het helemaal niet verkeerd is dat wij deze heel fundamenteel zullen voeren. De heroverwegingen hebben naast allerlei nadelen in ieder geval de zegening dat wij een en ander eens integraal goed doen. Tegen de heer Jansen zeg ik dat de energie-investeringen bij de cijfers van het Centraal Fonds zijn inbegrepen. Ik vraag mij af of het hierbij gaat om precies 12 mld., maar ik wil dat best aannemen van de heer Jansen. De energie-investeringen maken dus onderdeel uit van hetgeen wij al weten en komen er niet bovenop. Die zorg beluisterde ik even bij hem.

De heer **Jansen** (SP): Er zat een doorrekening van de deal van minister Vogelaar van tweeënhalf jaar geleden in de cijfers van het Centraal Fonds. Die ging echter niet over 2,4 miljoen woningen. Ik ben uitgegaan van de

situatie waarin wij alle 2,4 miljoen woningen minstens twee stappen opkrikken. Dat kost € 5000 aan onrendabele top. Dan is er 12 mld. nodig, onrendabel, om dat te kunnen doen. Dat moet gebeuren, lijkt mij.

Minister Van der Laan: Ik hoor een zeer ervaren ambtelijke ondersteuner zeggen dat dit niet in één keer moet gebeuren. Wij hebben ze in beeld en wij zullen ervoor zorgen dat wij dit allemaal in beeld hebben bij de heroverwegingen als wij met elkaar beoordelen hoe wij aan die knoppen gaan draaien, want het kabinet moet de Kamer natuurlijk wel een voorstel doen.

De heer **Jansen** (SP): Mijn eigenlijke punt ging over die heroverwegingen. De minister stelt dat de financiële situatie van de woningbouwcorporaties aan de heroverwegingen moet worden gekoppeld, maar die heroverwegingen gaan over de financiële positie van het Rijk en over bezuinigingen die bij het Rijk nodig zijn. Dit gaat echter over de financiële positie van de corporaties. Naar mijn mening is dat een eigenstandig onderwerp. Ik heb aangegeven dat ik de kwalitatieve beschouwing van de minister graag gevolgd zou zien door een meer kwantitatieve benadering waarin hij aangeeft wat zijn prioriteiten zijn. Als wij het goed vinden dat het vermogen met 5% zakt voor de wijkenaanpak, dan vind ik dat prima. Als het vermogen echter met 5% zakt door de bedrijfslasten, dan zou dat een stuk minder aangenaam kunnen zijn. Op dat punt moet de minister wat mij betreft wat meer inzoomen.

Minister Van der Laan: Ik snap heel goed wat de heer Jansen bedoelt. Om een voorbeeld te geven: ook als het Rijk geen euro zou hoeven ombuigen, zou het nut hebben en zelfs misschien noodzakelijk zijn om te kijken naar de financiële positie van de sector. Ik ben het op dat punt volkomen met hem eens, maar omdat wij nu bezig zijn om integraal te kijken naar de financiële situatie van het Rijk in al die relaties, zoals met de sector, is het natuurlijk wel wijs om de financiële situatie van de sector daarbij volledig te betrekken. Ik kan de heer Jansen alvast zeggen dat er, wat er ook zal worden voorgesteld, op enigerlei wijze zal worden gekeken naar de huursector en dus naar de huurders en de corporaties. Dat weet hij net zo goed als ik. Volgens mij zijn wij het hierover dus niet eens. Ik denk dat wij het zonder meer met elkaar eens zijn dat wij, als er vanuit het huishoudboekje van de Staat naar de sector wordt gekeken, exact moeten weten wat wij daarmee aanrichten, negatief, of verbeteren, positief, voor de woningbouwcorporaties. Op het punt van de vennootschapsbelasting en de wijkheffing zie ik dat als momenten om bepaalde zaken te verbeteren. Ik teken heel nadrukkelijk aan – de heer Van Bochove vatte dat volgens mij goed samen – dat ik hier hetgeen door het kabinet is gedaan met de vennootschapsbelasting en de opbrengsten daarvan, niet ter discussie stel. Ik zoek in de heroverwegingen graag de ruimte om tot een betere vorm te komen waaruit geen verdeeldheid tussen de woningbouwcorporaties en het Rijk voortvloeit, maar waaruit de eenheid ontstaat waarover de heer Van Bochove sprak. Dat is mijn zoektocht. Alle aanwezige Kamerleden hebben die solvabiliteitsontwikkeling van 1 procentpunt minder dit jaar naar 30%, met misschien 16% in het vooruitzicht onder bepaalde omstandigheden, aan de orde gesteld. Niemand hier in de zaal kan precies zeggen wat het objectieve optimum is voor de solvabiliteit van woningbouwcorporaties, want dat is zeer nauw verweven met de specifieke politieke visie op de woningbouwcorporaties. Het is een koud kunstje om 30% te handhaven, want dat is het schrappen van allemaal taken en voornemens. Dat willen wij niet. Het zou ook een koud kunstje zijn om te dalen naar 10% door heel veel extra taken op het bordje te nemen. Dat hoeft trouwens nog niet te betekenen dat je in de gevarezone zit. Je zit dan wel een stuk lager en als er weer een crisis of

een andere tegenslag komt, zit je misschien te laag. Er is echter niet één objectief optimum. Dat hangt af van wat wij politiek willen. Ik herinner de Kamer eraan dat de Kamer het percentage dat werd gehanteerd, heel erg hoog vond. Een daling in het afgelopen jaar van 31% naar 30% is in ieder geval nog geen enkel probleem. Dat zeg ik maar eens hardop. Als wij echter structureel verder zouden dalen zonder dat wij dat nog zouden kunnen beïnvloeden, dan ontstaat de «waterval situatie» waarover mevrouw Van der Burg sprak. Wij zijn er nu echt royaal op tijd bij om er met elkaar over te praten.

Dat poetst niet weg dat een enkele corporatie het water best aan de lippen voelt komen in relatie tot de voornemens die zij de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Het is echter ook een kwestie van goed bestuur om al die ambities te beschouwen en om te bekijken hoe zij overeenstemmen met de lengte van de polsstok.

Kortom, over dit alles zullen wij doorpraten bij de heroverwegingen. Dat is eigenlijk iets om ons op te verheugen, want wij willen gewoon af van dat relationele gedoe. Ik ben het helemaal eens met hetgeen de heer Van Bochove daarover zei. Ik hoop dat hij het met mij eens was dat dit niet gebeurt vanuit een gelijke positie – wij hebben een andere verantwoordelijkheid dan de branche – maar dat dit moet gebeuren vanuit gelijkwaardigheid, in redelijkheid en met empathie voor elkaar. Ik ben het op dat punt helemaal eens met de heer Van Bochove.

De heer Van der Ham vroeg concreet of het programma Schoon en Zuinig in gevaar kan komen. Het is te vroeg om dat te zeggen. Om de Kamer binnenkort een tussenstand te kunnen geven, ben ik nu gegevens aan het verzamelen over de afspraken die wij vorig jaar hebben gemaakt met de corporaties in het licht van het crisisconvenant. Zij zijn echter degenen die ons redden. Zij leveren de productie. Particulieren hebben op dit moment te veel onzekerheden en zij doen op dit moment gewoon minder.

Daarover zullen wij binnenkort met elkaar spreken in het kader van de energiebesparing. Er is geen reden om op dit moment pessimistisch te zijn over hetgeen de corporaties doen en dus ook niet over de vraag of zij dat kunnen. Dan heb ik het over dit jaar. Ik hoop dat dit de zorgen over dit jaar in ieder geval wegneemt bij de heer Van der Ham.

Mevrouw Van der Burg nodigde mij uit om vooral rechts langs de watervallen te gaan. Die uitnodiging wordt met veel plezier aanvaard. Wij willen allebei geen nat pak. Laten wij zeggen dat wij hier wel uit komen. Dan denken toeschouwers dat dat niet kan, omdat je rechts of links zult moeten, maar wij gaan dit oplossen.

Mevrouw Van der Burg heeft gezegd dat het WSW veel somberder is over de verkoopbaarheid van de sociale huurwoningen. Ja, maar het WSW gaat dan uit van een heel somber scenario, namelijk gelijk blijvende koopkracht over een langere termijn, dus geen welvaartsontwikkeling. Dan heb je regionaal heel sterk verschillende beelden. Inderdaad kan het dan voorkomen dat in een bepaalde regio bij wijze van spreken geen woning meer zou worden verkocht. Dan ontstaat dat probleem wel.

De heer **Depla** (PvdA): Welke conclusie trekt de minister dan als hij zelf aangeeft dat die regionale verschillen bestaan, met de risico's van het niet meer kunnen verkopen? Wat betekent dat voor de mogelijkheden bij de heroverwegingen, bijvoorbeeld om de huurtoeslag door de corporaties te laten financieren? Of met voorstellen te komen om de corporatiesector veel kleiner te maken? Hoe moet ik dat zien?

Minister **Van der Laan**: Ik doe daar liever geen uitspraken over, want als je over één knop gaat praten, moet je eigenlijk in no time over alle knoppen gaan praten, om dit gesprek goed en evenwichtig te voeren en om bepaalde toeschouwers niet in zorgen of zelfs in radeloosheid te brengen als je dat isoleert.

Er is één punt uit het eerste deel van uw vraag dat ik u wel specifiek toezeg. Wat mij betreft, kijken wij heel sterk naar de verschillende woningmarkten die wij in ons land kennen. Wij praten over één schakelbord, maar ik denk dat de verschillen tussen groei- en krimpgebieden dermate groot en structureel zijn dat wij beter over twee schakelborden kunnen praten. Nu ontvouw ik even mijn gedachten, voor wie het nog kan volgen. Dat is in ieder geval mijn inzet in de heroverwegingsoperatie. Want de situaties zijn te verschillend om nog te denken dat je dat met uniforme landelijke maatregelen kunt behandelen. Ik vergat wat de heer Jansen betreft nog even het punt van Trudo en het Veemgebouw. Hij heeft schriftelijke vragen daarover gesteld die al beantwoord zijn, met als lijn dat het plan kan doorgaan als de invulling ervan proportioneel is aan de kerntaken van Trudo, dus het huurwoningbezit in de omgeving, maar het voldoet nog niet aan de brief van 12 juni. De regels daarvan zullen echter pas van kracht worden bij de nieuwe Woningwet. Dus men profiteert er een beetje van dat wij die nieuwe wet nog niet hebben. Ik denk dat het goed is om de casus nog te laten terugkomen wanneer wij het nieuwe wetsvoorstel bespreken.

De heer **Jansen** (SP): Het is wel goed dat de minister dat zegt, want dan is de interpretatie van zijn antwoorden wat strenger dan ik ze had gelezen.

Minister **Van der Laan**: Ik denk dat u het nu juist interpreteert. Ik was bij mevrouw Van der Burg, die gelukkig ook nog twee gemakkelijke vragen heeft gesteld. Neemt de minister afstand van het inflatievolgend huurbeleid? Het antwoord daarop is nee. Of verwacht de minister niet dat het huidige kabinet blijft zitten? Het antwoord daarop is jawel. Ik heb kennelijk van de heer Van der Ham een vraag laten liggen over energiebesparing, maar wat mijn ambtenaren hierover hebben opgeschreven kan ik niet ontcijferen. De heer Depla heb ik nu hopelijk geantwoord op zijn vraag wat een redelijke grens is. De oordeelsbrieven ga ik zoals de heer Depla dat noemt meer opvoedend beantwoorden, maar zonder dat ik ons in een ongelijkwaardige positie breng. De fusietoets in het onderwijs zal ik graag ook betrekken bij de voorbereiding van het debat met de Kamer over fusies in de volkshuisvesting. Wij zijn het eens over duurzame maatschappelijke taken.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg had u een vraag gesteld die u niet hebt beantwoord.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het gaat om een vraag over de onderhoudskosten.

Minister **Van der Laan**: Ik ga na of wat wij daarover hebben geschreven niet zou stroken met de VSO. Ik heb deze week bij een soort oefenpresentatie van een deskundige expertinformatie gekregen over wat de vennootschapsbelasting precies doet in corporatieland. Ik heb van menig corporatiedirecteur die volkomen te goeder trouw is gehoord dat onderhoudskosten niet langer aftrekbaar zouden zijn. Dat is niet waar. De experts hebben mij uitgelegd dat dat op een bepaalde manier nog wel in discussie is tussen de sector en de fiscus, maar er is ook jurisprudentie en de posities van de fiscus zijn ook dusdanig dat de onderhoudskosten in principe nu juist wel aftrekbaar zijn. Dus hierover bestaan misverstanden. Ik ga nog even na wat mevrouw Van der Burg over deze formulering zegt en kom daar nog op terug. Ik gebruik haar vraag om te zeggen dat hierover wel wat misverstand is en hier en daar ook wel een petieterig beetje oorlogspropaganda.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dank dat de minister dit nog even checkt en vooral dat er dan ook duidelijkheid komt. Ik zou het op prijs stellen als zijn antwoord ook namens de Belastingdienst komt om onduidelijkheid weg te nemen, zodat de sector ook weet waar hij aan toe is. Het zou alleen maar goed zijn als hierover duidelijkheid bestaat.

Minister **Van der Laan**: Ik spreek namens het kabinet, dus ik moet dit goed checken bij staatssecretaris De Jager. Dat is niet helemaal hetzelfde als de Belastingdienst. Ik misbruikte uw vraag even om te zeggen dat er ook veel onzin wordt verteld, allerminst door u, maar wel door sommige corporaties.

Ten slotte kom ik bij de heer Van Bochove. Ik heb zijn voornaamste punt gehad. Volgens mij zijn wij het helemaal met elkaar eens en delen wij ook dezelfde hoop.

De **voorzitter**: Ik heb een hele lijst met toezeggingen.

- De Kamer zal binnen een paar weken de onderzoeksopzet ontvangen met betrekking tot het onderzoek naar de uitkomsten van nadere analyse over de ontwikkeling van de stichtingskosten. Voor de zomer wordt de Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van de nadere analyse van de ontwikkeling van de stichtingskosten en onrendabele toppen. Daarbij ontvangt de Kamer ook informatie over verschillen tussen corporaties en aanbestedings- en ontwikkelingsprocedures, kwaliteitseisen van overheden et cetera.
- De Kamer wordt in het voorjaar geïnformeerd over de uitkomsten van de analyse van het Centraal Fonds over de stijging van de bedrijfslasten van woningbouwcorporaties en de invloed van de lokale lasten daarop.
- De Kamer wordt binnen een paar weken schriftelijk geïnformeerd over de ruimte in de kasstroom van 1 mld. voor de corporaties in relatie tot de stijging van de rente en investeringen in de wijken.
- De Kamer zal nader worden geïnformeerd over de effecten van de investeringen in energiebesparende maatregelen op de solvabiliteit van de corporaties en dit punt meenemen in de jaarrapportage van het Centraal Fonds; voor de zomer zal de Kamer worden geïnformeerd over de wijze waarop dit gaat gebeuren.
- De minister komt binnen een maand terug op «opvallende» stijgingen van de salarislasten bij woningbouwcorporatie de Alliantie.
- De Kamer wordt binnen drie maanden geïnformeerd over uitkomsten van de gesprekken met kleine woningbouwcorporaties waarbij sprake is van hoge salarissen, die de minister dit voorjaar gaat voeren.
- De Kamer wordt binnen twee maanden geïnformeerd over de Vpb-heffing bij investeringen in ouderenhuisvesting.
- De Kamer ontvangt voorbeelden, casussen, over de continuïteitsoorden, waarbij wordt gekeken naar de realisatie van de plannen van woningbouwcorporaties.
- De minister zal de Kamer binnen een maand informeren over de fiscale aftrekbaarheid van onderhoudskosten en de opvatting van de Belastingdienst. Hij zal een en ander checken bij de staatssecretaris van Financiën en dit onder diens aandacht brengen, om op die manier onduidelijkheid weg te nemen. Het is verstandig dat de Kamer hierover eenduidig wordt geïnformeerd

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De minister trok het punt dat ik naar voren bracht over de Alliantie terecht breder. Wat betekenen de oordeelsbrieven nu wanneer er op zo'n punt niets wordt gezegd? De minister zei dat hij hier kritisch naar zou kijken. Eigenlijk vind ik die toezegging veel belangrijker dan een individueel geval.

De **voorzitter**: We zullen deze toezegging zo interpreteren als mevrouw Van der Burg die zojuist heeft samengevat. De minister steunt die benadering.

De heer **Jansen** (SP): Ik meld nog even dat ik mijn voornemen om misschien een motie in te dienen nog even in het vet houdt, omdat wij nog even moeten kijken hoe de minister met zijn eigen voorstel uit de voeten kan.

De **voorzitter**: Terecht dat u die opmerking maakt, want op mijn lijstje stond nog dat de voorzitter volgens de nieuwe regels moet informeren of er een VAO zal worden aangevraagd. Ik stel vast dat dat op dit ogenblik niet het geval is.