

Vergaderjaar 2018–2019

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 483**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 12 oktober 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 13 september 2018 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 4 september 2018 inzake openbaarmaking documenten sanering Woonstichting Geertruidenberg (Kamerstuk 29 453, nr. 481);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 3 juli 2018 inzake openbaarmaking documenten sanering Woonstichting Geertruidenberg (Kamerstuk 29 453, nr. 479);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President d.d. 29 juni 2018 inzake oplossing financiële problemen woonstichting Geertruidenberg (Kamerstuk 29 453, nr. 478).**

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

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,  
Hendrickx

**Voorzitter: Ziengs**  
**Griffier: Roovers**

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Beckerman, Van Eijs, Koerhuis, Özütok, Ronnes en Ziengs,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vice-Minister-President.

Aanvang 16.02 uur.

**De voorzitter:**

Hartelijk welkom bij het algemeen overleg van de commissie voor Binnenlandse Zaken over het onderwerp Saneringsaanvraag Woonstichting Geertruidenberg. Hartelijk welkom aan de Minister en haar gevolg, hier ter rechterzijde van mij, en voor de kijkers die digitaal meekijken aan de linkerkant. Vervolgens aan de linkerkant de leden van de commissie: mevrouw Özütok, mevrouw Van Eijs, de heer Ronnes, de heer Koerhuis en mevrouw Beckerman, respectievelijk namens de partijen GroenLinks, D66, CDA, VVD en SP. Ook hartelijk welkom aan de mensen op de publieke tribune alhier. De spreektijd is om en nabij vier minuten. Ik zal niet te streng zijn, want we zijn niet in een heel breed gezelschap. Vier minuten en twee interrupties, stel ik voor en stel ik vast bij dezen, en daarna gaan wij over tot de beantwoording. Het woord is aan mevrouw Özütok namens GroenLinks.

**Mevrouw Özütok (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Ik zal mijn best doen om mij aan die vier minuten te houden, maar ik moet gelijk melden dat ik om 16.30 uur helaas naar een andere verplichting moet, dus enige coulance van uw zijde zou zeer welkom zijn. Ik vervang vanmiddag mijn collega Smeulders die eigenlijk de woordvoerder is op dit onderwerp, maar hij moet vanwege de behandeling van een initiatiefwet op dit moment in de plenaire zaal aanwezig zijn.

Het liefst hadden we dit AO helemaal niet gehad, maar nu de situatie is zoals die is, moeten we er toch over spreken. Terugkijken naar hoe dit probleem ontstaan is, heeft niet zo veel zin, ook al omdat er inmiddels beter wettelijk toezicht is. We moeten er nu voor zorgen dat de situatie netjes opgelost wordt. Voor GroenLinks staat voorop dat de huurders van WSG op een goede manier in hun woning kunnen blijven wonen en dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in West-Brabant en dat die ook beschikbaar blijven. Ook de huurders zijn enorm opgelucht dat er nu eindelijk een oplossing komt.

Mijn fractie is blij dat er voor het zogenaamde puzzelmodel is gekozen en dat corporaties uit de regio de woningen overnemen. Het motief van de woningcorporaties uit de regio om positief op het verzoek van WSG en het Waarborgfonds in te gaan, is puur vanuit de volkshuisvestelijke invalshoek, zo begrijpen we. Al jarenlang bestaat voor zo'n 4.000 huurders van woningen van WSG de situatie dat hun huisbaas niet veel meer kan doen dan de maximale huurverhogingen toepassen en slechts minimale investeringen. Dat is slecht voor de huurders, slecht voor de woningen en slecht voor de volkshuisvesting. Daarbij kon WSG moeilijk anders dan een beleid voeren dat zo veel mogelijk sociale huurwoningen naar het commerciële segment overhevelde, een maatschappelijk zeer onwenselijke ontwikkeling.

Het puzzelmodel is de afgelopen twee jaar tot in detail uitgewerkt. Daarbij is door de organisaties die verantwoordelijk zijn voor de sanering vanzelfsprekend steeds gekeken of er ook andere varianten waren die tot een betere uitkomst konden leiden. De uitkomst van die exercities is dat in de ogen van het Waarborgfonds en de Minister het puzzelmodel niet

alleen volkshuisvestelijk het beste is, maar ook financieel als het beste uit de bus is gekomen. Er was ook een variant van het laten voortbestaan van WSG die tot lagere kosten zou leiden, maar in de ogen van de Minister en het Waarborgfonds zijn de risico's van die variant zo groot dat ze niet te accepteren zijn.

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Een vraag voor GroenLinks. Uw collega was bij de hoorzitting over Geertruidenberg, maar u zelf niet. Nu zegt u heel stellig dat het Waarborgfonds voor het puzzelscenario had gekozen. Maar het klopt toch dat in die hoorzitting is gezegd dat het Waarborgfonds voor een ander scenario had gekozen, als ze het vanuit eigen geld hadden gedaan?

**Mevrouw Özütok (GroenLinks):**

U constateert terecht dat ik niet bij de hoorzitting aanwezig was, dus ik kan die vraag niet beantwoorden.

Voorzitter. Feitelijk bestaat deze variant uit speculatie, veel verkopen en rentestijging. Een probleem dat door speculatie is ontstaan, zou nu dus weer door speculatie opgelost moeten worden, met het verhaal dat dit vast goedkoper zal zijn. Daarnaast is het ook de vraag of het voor de huurders en de medewerkers van WSG niet erg nadelig zou zijn om de organisatie nog jaren te laten voortbestaan. Graag hoor ik hoe de Minister hiertegen aankijkt.

Mijn fractie steunt de gekozen oplossing dus duidelijk, maar wel heeft mijn fractie nog een aantal vragen. We zijn ook blij dat het is gelukt dat de corporaties uit de regio de woningen van WSG overnemen. Op dit punt wil ik de Minister wel vragen om nader toe te lichten hoe zij aankijkt tegen het tempo van afwickelen van de leningen van WSG. Kan de Minister ingaan op de voor- en nadelen van het in één keer nemen van de pijn, of van het juist meer tijd nemen voor de afwikkeling?

Verder heeft mijn fractie nog een vraag over gedoe, om het zo maar te noemen, tussen de borger en de saneerder. Aanvankelijk waren beide rollen bij het Waarborgfonds belegd. Tegen het einde verschoof de saneringsrol naar het ministerie, maar onderaan de streep komt het er in alle gevallen op neer dat de woningcorporaties samen de hele prijs betalen, en terecht. Alleen hanteert de saneerder een andere verdeelsleutel dan de borger. Graag een reactie van de Minister op dit punt. Hoe kan dit in de toekomst nog beter geregeld worden? Gaat de Minister dit bij de evaluatie van de Woningwet meenemen?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Van Eijs namens D66.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Je zal maar huurder zijn van de woningcorporatie Geertruidenberg. De corporatie koopt voor heel veel geld heel veel grond aan en vervolgens storten de grondprijzen in door de crisis. Als huurder heb je daar niks mee te maken, maar toch ben jij de pineut en daar kan je niks aan doen. Ineens is er geen geld meer voor onderhoud en gaan de huren omhoog. Net als mijn collega's baal ik stevig van deze zaak. Dit wanbeleid van bestuurders kost de huurders in Nederland veel geld. De corporatiesector was in die tijd echt onverantwoord bezig. Corporatiebestuurders verdienden soms wel een half miljoen euro per jaar. Ze probeerden ontwikkelaartje te spelen, maar dan wel met geld van de huurders. De parlementaire enquête heeft dat pijnlijk duidelijk gemaakt. Gelukkig hebben we daaruit lessen getrokken. De Woningwet is sterk

aangescherpt, woningcorporaties moeten terug naar hun kerntaak en DAEB en niet-DAEB zijn gescheiden. Als ik het goed begrijp kan een situatie zoals in Geertruidenberg onder de huidige wet- en regelgeving niet meer voorkomen. Kan de Minister dat bevestigen? Wat mijn fractie betreft mag zo'n debacle niet meer voorkomen. Voor mij staat in deze zaak het belang van de huurder voorop. Gelukkig is de wet ook zo vormgegeven. In de wet wordt bij sanering uitgegaan van het voortzetten van de volkshuisvestelijke taak, oftewel het huisvesten van die huurders. Ik ben heel blij dat er corporaties gevonden zijn die hun steentje willen bijdragen en de huizen willen overnemen. Andere scenario's zouden voor de huurders minder gunstig uitpakken, zo heb ik begrepen, en bovendien zou de kans op financiële tegenvallers in de toekomst groot zijn in die scenario's. Kan de Minister dat bevestigen? Voorzitter. Hier wil ik het graag bij laten.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes namens het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dank u wel, voorzitter. Door misstanden in de corporatiewereld en door de crisis in de woningbouw zijn verschillende corporaties in zwaar weer terechtgekomen. Een daarvan is Woonstichting Geertruidenberg (WSG). Daar zijn de problemen het grootst. Het is een trieste en frustrerende zaak. Dit had natuurlijk nooit zo ver mogen komen. Met honderden miljoenen euro's moet de zaak nu gered worden. Het lijkt alsof dit het Rijk of de burgers niets kost, maar uiteindelijk betalen de corporaties en die verdienen hun geld met huurinkomsten. Met andere woorden, de huurders in Nederland betalen eigenlijk het roekeloze avontuur dat WSG in het verleden heeft doorgemaakt.

Het CDA stemt in met de operatie zodat WSG wordt opgeheven en de 4.000 huurwoningen per 1 januari 2019 kunnen worden verdeeld onder de acht gezonde Brabantse woningcorporaties. Laten we eerlijk zijn, er is nu geen alternatief meer. Het is goed nieuws voor de huurders van WSG, maar we hebben toch nog een paar vragen aan de Minister. Achteraf gezien hadden we dit slimmer kunnen aanpakken. Door de soms tegenstrijdige adviezen van de Autoriteit woningcorporaties, het WSW en het ministerie zijn misschien verkeerde keuzes gemaakt. Is de Minister bereid het gehele dossier WSG aan een onafhankelijke commissie voor te leggen, met als centrale vraag of de overheid WSG slim heeft aangepakt en hoe we dit de volgende keer doen? En waarom heeft de Minister niet overwogen een spoedreparatie van de wet te maken, zodat de oplossing vele malen goedkoper had uitgevallen?

Een volgende vraag die ik heb, is hoe het staat met de solidariteit tussen de corporaties. De corporaties verdienen een compliment ten aanzien van de solidariteit die ze hier laten zien bij de sanering, zoals nu bij WSG.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

De heer Ronnes zegt dat we het slimmer hadden kunnen aanpakken en dat we eigenlijk iets anders hadden moeten doen en dat het volgens de wet anders zou moeten. De wet is gevolgd, maar hij zegt dat de wet anders in elkaar moet zitten. Kan hij dat toelichten?

**De heer Ronnes (CDA):**

Je ziet dat de wet die we hebben gemaakt, leidt tot een situatie waarbij er buitenproportioneel veel publiek geld naar de oplossing gaat, terwijl er ook scenario's geschetst zijn die 200 miljoen minder zouden kosten. Als er een goedkoper pad was geweest waarbij de doelstelling overeind bleef, hadden we daar dan misschien niet met elkaar over moeten spreken? Dat is één. Maar gedane zaken nemen geen keer. Mijn vervolgvraag daarop is: leren wij hier nu van? Moeten we niet toch nog een keer additioneel goed

naar die wet kijken en misschien de scherpe kantjes ervanaf halen, zodat we de volgende keer meer speelruimte hebben en misschien de goedkopere optie kunnen kiezen? Het is een complex verhaal. Het is ingewikkeld. Ik ga hier ook niet heel kort door de bocht roepen dat dit helemaal verkeerd is geweest. Maar had de eindconclusie over de manier om dit op te lossen toch niet een andere kunnen zijn, als je terugkijkt op het traject?

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Het is inderdaad een heleboel geld, maar ik wil er wel een beetje voor waken dat we, omdat de uitkomst ons niet bevalt – ik denk dat we allemaal niet blij zijn met de uitgave die nu moet worden gedaan – gaan zeggen: er moet iets mis zijn. Het idee dat er iets mis was, is natuurlijk de oorzaak geweest van het hele probleem. Het lijkt me dus goed om hier lessen uit te leren, maar ik vraag me ook af of deze situatie ook niet gewoon heel uitzonderlijk was, en of dit meteen betekent dat er iets mis is met de wet.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik vind het heel opmerkelijk wat hier door mevrouw Van Eijs namens D66 gezegd wordt. Er wordt hier een gigantisch kapitaal aan publiek geld in een oplossing gestoken. Ik sta voor de belangen van de huurders van die woningen, namelijk dat de woonkwaliteit op niveau blijft. Ik moet uit de hoorzitting die wij gehad hebben alleen opmaken dat er ook opties op tafel hebben gelegen die in de praktijk misschien wel het beoogde resultaat hadden opgeleverd, maar die niet mogelijk waren omdat de wetgeving net iets te strak in het jasje zat. Ik weet niet hoe het met u zit, maar ik voel me wel verantwoordelijk als er publiek geld naar een oplossing gaat. Als dat 200 miljoen is, en het goedkoper kan, dan zou ik die goedkopere oplossing toch ook serieus tegen het licht houden.

De **voorzitter**:

Dat was het antwoord van de heer Ronnes. Ik stel voor dat hij verdergaat met zijn betoog.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat zal ik doen; dank u wel. De corporaties betalen gezamenlijk voor het falen van hun leden. Maar we zien rijke corporaties met een kleine opgave en arme corporaties met een grote opgave. Ziet de Minister mogelijkheden om de solidariteit onder corporaties te vergroten, waarbij men dat zelfstandig oppakt, of waarbij we misschien een steuntje in de rug moeten geven vanuit het Rijk? Dat laatste geldt zeker voor die arme corporaties die met gigantisch grote opgaves zitten.

Voorzitter. Dan het laatste punt. De lage rente zorgt voor problemen, onder andere bij lopende schuldsaneringen. Bij Vestia zou dus nog een probleem kunnen ontstaan. De Minister heeft laatst nog een brief over Vestia gestuurd. Daaruit maak ik op dat op 7 september jongstleden overleg heeft plaatsgevonden tussen BZK en Vestia, de provincie Zuid-Holland en een vertegenwoordiging van wethouders van de gemeenten waarin Vestia actief is. Daarin is afgesproken dat in de komende weken de volkshuisvestelijke opgave in kaart zal worden gebracht. De signalen die we krijgen, zijn zorgelijk. Ik denk dat we nu niet al te diep op Vestia in moeten gaan, maar het ziet ernaar uit dat Vestia helemaal klem zit. Hoe gaat de Minister daar de komende tijd mee om?

De **voorzitter**:

Eén opmerking: ik constateer dat het punt Vestia volgens mij niet meegenomen is op de agenda. Dat even terzijde. We kijken dus even hoe dat gaat met de beantwoording. Ik geef het even aan ter zekerheidsstelling. De heer Koerhuis heeft een interruptie.

De heer **Koerhuis** (VVD):

In mijn spreektekst ga ik inderdaad ook niet in op Vestia. Ik heb wel een vraag voor de heer Ronnes. Heeft hij het jaarverslag van Vestia erop nageslagen en gezien dat het vorig jaar een miljard winst heeft gemaakt? En hoe rijmt hij dat met het feit dat hij nu zegt dat Vestia klem zit?

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat kan ik. Ik heb me verdiept in de Vestiazaak. Nu gaan we dus wel dieper in op de Vestiazaak. Vestia zit heel erg vast aan heel lang lopende leningen. Die lopen tot ongeveer 2052 en verder. Dat is de problematiek. Als men daar een oplossing voor wil... U propageert het verkopen van woningen en zegt: dan lossen we in Nederland alle problemen op. Zo werkt het niet. Er wonen mensen in die huizen. Die moeten ook ergens wonen. En twee: aan dat geld dat opgebracht wordt, hangt een heel grote boeteclausule, waardoor er weer heel veel publiek geld verloren gaat.

De **voorzitter**:

Ik grijp nu toch even in. We zijn nu op een punt waarvan we in de procedurevergadering gezegd hebben dat we het niet gaan behandelen. Dat doen we later in een apart AO. Maar nu gaan we daar eigenlijk een minidebatje over voeren, en volgens mij is dat niet de bedoeling. Ik kijk nog even of de heer Koerhuis nog iets wil aanvullen, of dat dit in lijn is met wat we met elkaar besproken hebben. Hij is akkoord. Dan stel ik voor dat de heer Ronnes doorgaat met zijn inbreng.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Ik was eigenlijk klaar. Ik vroeg hoe de Minister daarmee omgaat. Wat dit laatste punt betreft: ik had mijn inbreng al voorbereid voor de procedurevergadering van vanmorgen. Ik realiseer me dat het misschien beter is om dit wat meer uit te diepen in een volgend overleg.

De **voorzitter**:

Helder. Dan hebben we dat hiermee vastgesteld. Akkoord. Het woord is aan de heer Koerhuis namens de VVD.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Voorzitter. Geertruidenberg heeft voor de crisis te veel en te dure grond aangekocht. Geertruidenberg heeft hierdoor grote verliezen opgelopen en kan zijn verplichtingen aan BNG en de Waterschapsbank niet meer voldoen. De Minister heeft daarom besloten om Geertruidenberg in totaal tussen de 672 en 819 miljoen euro steun te geven. Het kreeg in 2013 alvast 117,8 miljoen, en nu 550 tot 700 miljoen. Dat is bijna € 200.000 steun per woning. De corporatiesector moet die steun betalen. Ter vergelijking: we hebben Vestia slechts € 6.000 tot € 7.000 steun per woning gegeven. We hebben het dus over heel veel geld. Daarom heb ik heel veel vragen. Eerst Geertruidenberg. Er zijn verschillende scenario's uitgewerkt om Geertruidenberg steun te geven. Uiteindelijk is er gekozen voor een puzzelscenario met een mix van borging en sanering. Waarom heeft de Minister voor dit scenario gekozen? In de hoorzitting bleek dat er ook een ander, goedkoper scenario is uitgewerkt door de corporatiesector, maar dat scenario is binnen de huidige wet niet mogelijk. De vraag die in de hoorzitting bleef hangen – de heer Ronnes verwees er al naar – was of een spoedwetsreparatie mogelijk was geweest. Kan de Minister hierop ingaan?

De corporatiesector heeft aangegeven de 550 tot 700 miljoen euro steun zo veel mogelijk te kunnen beperken tot 550 miljoen euro steun. Is er al meer zekerheid? Kan de Minister toezeggen de sector hiervoor aan tafel te vragen?

Voor de zomer is de motie-Koerhuis over een terugbetalingsregeling aangenomen. Als corporaties publiek geld krijgen, dan zijn het de

huurders van alle andere corporaties die dat moeten betalen. Van dat geld kan je ook nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Dat geldt ook voor Geertruidenberg. Uit de brief van WSW aan WSW van 17 januari 2018 blijkt dat er tot en met januari zo'n regeling op tafel heeft gelegen, de zogenaamde earn-outregeling. Wat is daarmee gebeurd? Als die regeling op tafel was blijven liggen, was het gekozen scenario misschien niet zo erg geweest. Uit pagina 23 van de saneringsaanvraag van 25 november 2017 blijkt ook dat Geertruidenberg de afgelopen jaren is blijven rentespeculeren. Daardoor heeft Geertruidenberg grotere verliezen opgelopen dan de parlementaire enquête had verwacht: zo'n 100 miljoen euro. Hoe is dit gebeurd? Is dit ook gebeurd bij Vestia? Kan de Minister toezeggen dat dit nu en in de toekomst niet meer gebeurt bij Geertruidenberg en Vestia? Het woonbeleid is gedecentraliseerd. Een gemeente bepaalt hoeveel sociale huurwoningen er moeten zijn. Maar bij een sanering neemt de Minister die taak over. In die zin lijkt sanering niet meer van deze tijd. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Kan zij dit meenemen in de evaluatie van de Woningwet?

Dan een aantal vragen over WSW. In de hoorzitting heeft WSW gezegd geen verdere stappen te zullen nemen tegen het ministerie om zijn bijdrage van 250 miljoen euro in het gekozen scenario te betwisten. Uit de brief van WSW aan WSW van 16 februari 2018, en iets minder duidelijk uit de brief van WSW aan het Ministerie van 15 mei 2018, blijkt echter dat WSW heeft aangegeven wel juridische stappen te zullen nemen en zich juridisch te zullen verweren. Gaat WSW dit nu wel of niet doen? En hoe kijkt de Minister hiertegen aan?

In de zomer heeft WSW een persbericht uitgestuurd waarin stond dat het een ander scenario aan het uitwerken is voor Humanitas Huisvesting. Is er een link met Geertruidenberg, waar ook een ander scenario is uitgewerkt? En zo ja, wat is die link?

In de hoorzitting heeft WSW ook gezegd dat het geen problemen zal hebben met credit rating agencies. Maar in de zomer heeft Standard and Poor's de outlook van de WSW-credit rating naar beneden bijgesteld. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan? Wat zullen de gevolgen voor BNG en de Nederlandse Waterschapsbank zijn als die downgrade van de credit rating van WSW er toch komt? Klopt het dat er uiteindelijk voor een mix aan borging en sanering is gekozen voor Geertruidenberg, in plaats van alleen borging, om druk op de credit rating van WSW te voorkomen?

In de hoorzitting heeft WSW gezegd niet te verwachten dat corporaties het gekozen scenario zullen betwisten, maar nu heeft WSW in de zomer een persbericht uitgestuurd dat 120 corporaties geen volmacht meer willen geven om hun bezit in onderpand aan WSW te blijven geven.

**De voorzitter:**

Wilt u afronden?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ja, ik rond af. Is er een link met Geertruidenberg? Er lijkt bij 120 corporaties sprake van wantrouwen tegen WSW te zijn. Daardoor is er nu een bizarre situatie, waarbij WSW en wij als achtervang voor 80 miljard garant staan voor al hun bezit, maar die corporaties een deel van dat bezit niet meer als onderpand aan WSW willen geven. Klopt het dat corporaties dit bezit nu als onderpand aan beleggers willen geven? In het persbericht lijkt WSW dit te accepteren. Wat de VVD betreft zou het WSW moeten zeggen: als corporaties dat bezit niet als onderpand aan ons willen geven, trekken wij onze garantie in.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel. Mevrouw Beckerman, namens de SP.

**Mevrouw Beckerman (SP):**



Vele, vele honderden miljoenen om de schade op te lossen die jaren eerder door de groothedswaanzin van een voormalige directeur is veroorzaakt bij WSG: € 200.000 per huis kost dat mogelijk; twee ton per huis. Recent gingen er al tientallen miljoenen naar de corporatiestichting Humanitas Huisvesting, en erger: een andere, veel grotere corporatie, Vestia, staat op wankelen. De brief over Vestia die we eergisteren ontvingen, belooft weinig goeds. De brokstukken van falend liberaal beleid moeten nu nog worden opgeruimd. Hoewel het mantra is dat de sector er zelf voor moet opdraaien, betekent dit uiteindelijk niets anders dan dat de huurder de rekening mag betalen. De huurders draaien op voor decennialang falend liberaal beleid, dat corporatiedirecteuren de kans gaf om te doen alsof ze directeur van een projectontwikkelaar waren, terwijl zij maar één taak hadden en hebben: zorgen voor voldoende betaalbare, goede en gezonde huurwoningen.

Bij de oplossing staat het belang van de huurders wat de SP betreft nog steeds niet voorop, want het zijn de huurders van WSG die worden geconfronteerd met onvoldoende onderhoud. De huurders van Vestia betalen nu al gemiddeld 94% van de maximaal redelijke huurprijs, en dat is bijna de volle mep. De Minister schrijft in haar voortgangsbrief over Vestia aan de Kamer dat daarop is ingezet, maar dat zijn bijna percentages die passen bij een commerciële verhuurder. Het doel van een corporatie was juist om daar verre van te blijven en om woningen betaalbaar te houden voor mensen met een kleine portemonnee. Bij andere corporaties is dat percentage maar 80%. Is de Minister het met de SP eens dat de huurder nog steeds de rekening betaalt; dat de positie van de huurders nog steeds onvoldoende is beschermd en nog steeds niet vooropstaat? Natuurlijk, er is de laatste jaren ontzettend veel vooruitgang geboekt bij het toezicht en de rol van corporaties. Dat is absoluut goed. De parlementaire enquête diende als een soort catharsis. Maar de overheid is hier toch ook schuldig geweest? Natuurlijk, de directies van WSG en Vestia hebben die puinhoop veroorzaakt. Het zou fout zijn als we net als bij de banken automatisch tegen corporaties zouden zeggen: gaat u maar lekker experimenteren met grote sommen geld en als het fout gaat, rapen wij de boel wel op. Maar hier is het wel de overheid die aangejaagd heeft. Zij was verantwoordelijk voor het systeem waarin deze heren lekker hun gang konden gaan met de huizen van huurders. Waarom hoor ik niks over enige vorm van compensatie, bijvoorbeeld door het verlagen van de verhuurderheffing?

De heer **Ronnes** (CDA):

Begrijp ik het goed dat mevrouw Beckerman de hele enquêtecommissie aan het overdoen is, die zich bezig heeft gehouden met de woningcorporaties? Wat zij opnoemt, is eigenlijk een opsomming van wat de conclusies waren in het rapport van de enquêtecommissie.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Nee, absoluut niet. Volgens mij heb ik ook de parlementaire enquête geroemd. Maar we zijn nog wel steeds die puinhopen van het falende beleid van de afgelopen jaren aan het opruimen. Volgens mij is het aan ons om te kijken hoe we die puinhopen zo goed mogelijk kunnen opruimen. Wat er nu gebeurt, is dat de huurders van WSG en de huurders in het land, die allemaal meebetalen aan deze steun, de hele puinhoop opruimen, terwijl in de parlementaire enquêtecommissie, en daarom refereer ik daaraan, ook is gezegd dat het toezicht van de overheid ook heeft gefaald. Daarom stel ik nu de vraag aan de Minister: als wij zelf mede hebben gefaald, en als de huurders daar nu voor opdraaien, is het dan niet logisch om ook te kijken wat de overheid kan doen, zeker als we weten dat dit nog niet is afgelopen?

De **voorzitter**:



Ik stel voor dat u uw inbreng vervolgt.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Ik zat middenin een blokje, dus het gaat een beetje van de hak op de tak. Ik was geëindigd met de vraag: waarom hoor ik niks over enige vorm van compensatie, bijvoorbeeld door het verlagen van de verhuurderheffing; sterker, de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting stijgen. Nog sterker, regionaal opererende corporaties betalen belasting die is bedoeld voor belastingontduikende internationals, de ATAD. Waarom hoor ik niet een garantie van de Minister dat ook de overheid, en niet alleen de huurder, de rekening mee zou kunnen betalen? Graag een reactie.

De corporaties betalen via het saneringsfonds ofwel via de heffing die de borgingsinstantie WSW hen laat betalen. Zij sluiten de gepeperde rekening door naar de huurders. Er zijn al reserveringen voor sanering gedaan door de corporaties, maar deze reserveringen kunnen niet worden gebruikt voor nieuwe investeringen in lagere huren, meer sociale huurwoningen of investeringen in het opknappen van huizen en extra duurzame oplossingen. De heffing van het Waarborgfonds is gekoppeld aan de marktwaarde of de WOZ-waarde van het bezit van een corporatie, zodat corporaties met dure woningen relatief meer betalen dan corporaties met goedkope woningen. Zet dit de solidariteit van het stelsel niet heel erg onder druk? Klopt het dat sommige corporaties met een duur huizenbezit dubbel en dwars betalen? Om wat voor bedragen gaat het dan?

De **voorzitter**:

Wilt u afronden?

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Ten slotte is er blijvende kritiek op de manier waarop dit proces is verlopen. Voorgaande sprekers hebben daar ook aan gerefereerd. Het zou ten minste 200 miljoen goedkoper hebben gekund, blijven Aedes en de sectoradviescommissie van de corporatie stellen. Nee, zegt de Minister, de gekozen route is de goedkoopste en kent de minste risico's. Net als voorgaande sprekers willen wij daar echt een duidelijk antwoord op. Misschien is de suggestie van de heer Ronnes om dat eens goed tegen het licht te houden niet zo gek. Dank u wel.

De **voorzitter**:

Dank u wel, u bent in staat om heel snel die laatste zin te zeggen.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Goed hè?

De **voorzitter**:

Heel goed. Het woord is aan de heer Nijboer namens de PvdA.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Het is bij Woonstichting Geertruidenberg faliekant misgegaan en nu zitten we met een rekening. De vraag die op tafel ligt, is hoe die wordt betaald en door wie. De PvdA-fractie is voorstander van het waarborgstelsel zoals we het hebben. Het is hier misgegaan door wanbestuur, daar hebben vorige sprekers terecht op gewezen en dat deelt de PvdA-fractie. De vraag is wie je ervoor op laat draaien, als het weer in het gareel moet komen, want huurders moeten wel in een woning zitten en die moet ook betaalbaar blijven. De praktijk is dat de huurders bij de organisatie waar het misgaat, vaak de hoofdprijs betalen. Er is net genoemd dat ze bij Vestia 94% moeten betalen, en dat is veel hoor, ook

voor komende huurders. Is er genoeg investeringscapaciteit als er te weinig woningen zijn? Vandaar het Waarborgfonds, waar uiteindelijk ook andere huurders voor betalen, inderdaad. Dan ben je een beetje solidair, als het helemaal misgaat, met de mensen die daar de dupe van zijn, maar niet met de directie, want die moet natuurlijk onmiddellijk weg bij dit soort situaties.

Je zit dan wel met een rekening die betaald moet worden. De voorliggende vraag is of dit een beetje redelijk is afgehandeld. Ik heb niet bij alle voorlichtingen en technische briefings kunnen zijn vanwege andere debatten. Maar als ik zo de stukken lees, denk ik dat dit in beginsel wel gebeurd is. Ik heb nog wel een vraag over het alternatief dat de woningbouwsector zelf heeft aangeleverd. Waarom is daar niet voor gekozen? Kan de Minister dat nog precies uiteenzetten?

In het algemeen heb ik toch wel grote zorgen – hoe slecht, misdadig, dom corporatiebestuurders ook zijn geweest – of niet de huurders van die stichtingen en in die gemeentes de hoofdprijs betalen. Als je kijkt naar Den Haag of Rotterdam, waar Vestia een grote positie heeft en waar echt woningnood is... Ik zal niet over Vestia spreken, maar in de omgeving van Geertruidenberg kan dat ook zo zijn. Hoe kijkt de Minister daar nou tegen aan? Zitten we niet tot in lengte van jaren met hoge huren en te weinig woningen in die gebieden waar het mis is gegaan, en is dat dan verstandig? Dat is eigenlijk de hoofdvraag die ik over deze casus zou willen stellen.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Ik dank u wel voor uw inbreng.

De vergadering wordt van 16.31 uur tot 16.40 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Het woord is aan de Minister ter beantwoording van de gestelde vragen. We kijken even hoe het gaat met de interrupties. Misschien komen er wel meer dan twee per woordvoerder; we zien het wel.

**Minister Ollongren:**

De heer Koerhuis geeft nu al aan dat hij veel interrupties heeft. Hij heeft ook de meeste vragen gesteld, die ik natuurlijk allemaal ga proberen te beantwoorden.

Het is heel goed dat we vandaag over WSG kunnen spreken. Zoals door een aantal van u is gezegd, is het een probleem uit het verleden, dat we nog steeds met ons meedragen. Alle problemen zijn geruime tijd geleden ontstaan. Ze zijn ook ruim aan bod gekomen tijdens de parlementaire enquête, waarover de heer Ronnes ook sprak. Heel belangrijk is dat er sindsdien maatregelen zijn genomen om te zorgen dat het in de toekomst, dus ook nu, niet meer kan gebeuren. De aanbevelingen van de enquêtecommissie die gingen over het toezicht op de sector hebben geleid tot een heel andere situatie. Dat neemt niet weg dat je de problemen uit het verleden wel moet oplossen. Met dit saneringsbesluit is een definitieve oplossing gekozen voor WSG. Daarbij heb ik aan de ene kant geprobeerd het volkshuisvestelijke belang recht te doen, dus het belang van de huurders, maar ook goed te kijken naar de kosten. Ik heb daarbij ook risico's voor de toekomst meegewogen.

Ik noemde al de wijziging van de Woningwet in 2015. Sindsdien is het verlenen van saneringssubsidie aan een corporatie helemaal niet meer vanzelfsprekend. Daarover zijn heel goede en ook heldere afspraken gemaakt, die de prikkels in het stelsel hebben verbeterd, zodat veel meer dan in het verleden ook andere, externe schuldeisers en de borgingsvoorziening zullen moeten bijdragen als er een financieel probleem ontstaat bij corporaties. Daarbij moet worden getoetst of het evenredig is om de

aangevraagde saneringssubsidie toe te kennen. Het gaat dus precies om de afweging voor het volkshuisvestelijk belang: is die meer gediend bij een sanering en een mogelijke heffing dan bij het afwijzen van de aanvraag? Dat is een belangrijk uitgangspunt.

Ik heb u voor de zomer geïnformeerd over welk besluit ik heb genomen, namelijk om een gedeelte van de gevraagde saneringssubsidie toe te kennen voor WSG. Dat heb ik gedaan op voorwaarde dat de voorgestelde oplossing, waarbij het bezit en een deel van de leningen overgaan naar acht andere corporaties, gerealiseerd wordt. Dat is het zogenoemde puzzelscenario. Na de overname door die acht andere corporaties blijft er nog een aanzienlijke schuld over. Die overblijvende leningen zullen voor 55% worden afgelost door de saneringssubsidie. Voor het overgebleven gedeelte van 45% zal het WSW worden aangesproken. Het saneringsbesluit gaat dus, na zorgvuldige en langdurige overweging, studie en vergelijking, uit van het belang van de huurders en van de kosten, die zo laag mogelijk moeten zijn.

Het staat, denk ik, al goed in de stukken, maar ik wil u ook nog wel schetsen dat er een enorm negatief effect zou zijn voor de huurders op het moment dat niet voor deze oplossing zou zijn gekozen. Het gaat in de gemeente Geertruidenberg om een heel groot aandeel van de sociale woningvoorraad, ongeveer 47%. Er zou grote onzekerheid ontstaan, met geen enkele zekerheid voor de huurders dat een andere corporatie het zou kunnen overnemen. Zoals u ook weet, is een deel van het bezit zorgvastgoed. Dat maakt het extra complex.

Ik ga straks alle specifieke vragen beantwoorden, maar in algemene zin is het misschien goed om te zeggen dat er heel uitgebreid is gekeken naar verschillende alternatieven. De heer Koerhuis en anderen vroegen daar ook naar. Alle alternatieven naast deze zijn uiteindelijk slechter gebleken. Bij liquidatie van WSG was het onzeker of de DAEB-activiteiten zouden kunnen worden voortgezet. Als je alles verkoopt aan de hoogste bidder, ongeacht of het een marktpartij of corporatie is, is er grote onzekerheid voor de toekomst. Het kost ook tijd. Je hebt bovendien geen enkele garantie voor de financiële uitkomst. Dat geldt ook bij faillissement. Bij faillissement zou er een curator worden aangesteld om het bezit te verkopen. Dat zou allemaal door de borgingsvoorziening betaald moeten worden. Dit zou jarenlange onzekerheid over de afhandeling met zich meebrengen, met alle onzekerheid die daarbij hoort voor de huurders. Het zou in vergelijking met andere scenario's naar verwachting ook hogere kosten voor de sector opleveren.

Bij een langer zelfstandig voortbestaan van WSG, zoals ook door Aedes gesuggereerd en door sommigen van u zonet aangehaald, zou WSG nog een lange periode niet aan de financiële ratio's van het WSW voldoen. Het zou daarmee dus maar een heel beperkte bijdrage kunnen leveren aan haar volkshuisvestelijke taak. Er zou ook niet worden voldaan aan de wettelijke vereiste dat een corporatie binnen tien jaar weer aan de ratio's moet voldoen. Bovendien zouden er in varianten waarin WSG langer zou blijven voortbestaan ook weer grote risico's zijn op financiële tegenvallers in de toekomst. Daar is ook door de autoriteit en door het WSW in hun zienswijzen op gewezen.

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik begrijp uit de woorden van de Minister dat deze optie niet vanwege één beslipunt is gekozen. Maar die tienjaarsratio is een hard gegeven in de regelgeving, waardoor je kunt zeggen dat het niet voldoet. Was het daarom toch niet te overwegen geweest om op dat punt de wetgeving nog eens even goed tegen het licht te houden? Zouden wij als overheid onszelf niet moeten afvragen – ik kijk ook u aan als Minister vanuit het Rijk

– of dit wel de bedoeling was van de maatregel die nu voorligt? Was het ook de bedoeling van de regelgeving die vastligt? En als het niet zo was, had de wet dan niet met een spoedreparatie gerepareerd kunnen worden, zodat we een andere keuze hadden kunnen maken?

**Minister Ollongren:**

Ik denk dat de spoedwetsreparatie die de heer Ronnes voorstelt helemaal niet tot een andere oplossing had geleid, tenzij die inderdaad zou zien op die tienjaargrens. Daarvan vraag ik me ernstig af of het wenselijk is. Ik denk dat de tienjaargrens oprekken onwenselijk is, juist vanwege wat ik zonet schetste: daarmee bouw je financiële risico's en onzekerheden in het systeem in. De grens van tien jaar is er dus niet voor niets gekomen. Ik denk dat je door het oprekken van die termijn ook huurders een veel langere tijd in onzekerheid zou laten. Ik ben er dus geen voorstander van.

**De voorzitter:**

Ik zie dat de vraag van de heer Ronnes daarmee beantwoord is. Ik stel voor dat u doorgaat met de beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Zoals ik net al zei, is er lang over gedacht en gesproken. De huurders, de betrokken gemeenten en de sector zijn allemaal betrokken geweest bij de totstandkoming van de gekozen oplossing. De huurders hebben er nadrukkelijk hun steun voor uitgesproken. De sector is er via het advies van de sectorcommissie van Aedes bij betrokken geweest. Ook dat hebben wij meegewogen bij de oplossing. De kosten – ik heb het dan over de afwikkeling van de overgebleven leningen – komen bij de sector terecht. Deels loopt het via een saneringsheffing voor de saneringssubsidie en deels via het kapitaal dat het WSW als borger moet ophalen bij zijn deelnemers. De saneringsheffing zal naar verwachting geen invloed hebben op de voorgenomen investeringsplannen voor de komende jaren, omdat de heffing ongeveer gelijk is aan de reservering die de corporaties hiervoor moeten aanhouden. Het ophalen van obligo zal in de eerste jaren nog niet plaatsvinden en geleidelijk gaan met het afbetalen van de overgebleven leningen. WSW zal als gemandateerd saneerder voor 1 oktober de saneringsheffing kenbaar maken en over het heffen van obligo via zijn liquiditeitsprognose met de deelnemers communiceren.

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van de heer Koerhuis.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik vind het vreemd, want corporaties weten nu de helaas zo hoge rekening die zij moeten betalen, maar je weet nooit wat er in de toekomst gebeurt. Ik neem aan dat ze nieuwe reserves zullen moeten aanhouden voor sanering en borging. Ik vind het heel gek dat de suggestie wordt gewekt dat dit niet meer zal hoeven. Dat zou ik ook niet goed vinden, want dat betekent alleen maar dat de kans groter is dat wij als achtervang worden aangesproken. Is dat de suggestie die de Minister wil wekken met de uitspraak dat dit niet ten koste zal gaan van investeringsplannen of wat dan ook bij de corporaties? Of kan ze bevestigen dat er wel degelijk nieuwe reserves zullen worden aangelegd, om te voorkomen dat wij hier worden aangesproken als achtervang?

**Minister Ollongren:**

Het is heel goed dat de heer Koerhuis daarop wijst. Dat heb ik niet willen suggereren. De corporaties hebben de verplichting elk jaar een reserve hiervoor in hun boekhouding op te nemen. Die verplichting verandert natuurlijk niet, alleen wordt die reserve nu ook aangesproken. Dat was eerder niet het geval en in de toekomst hopelijk ook niet. Het zou pas

effect hebben op hun investeringsruimte als het hoger zou zijn dan de reservering die ze moeten aanhouden. Dat is wat ik probeerde te zeggen zonet.

**De voorzitter:**

De Minister gaat door met de beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Dan ga ik nog wat dieper in op de vragen die gesteld zijn over het besluit als zodanig. De heer Koerhuis vroeg of er al meer zekerheid is in financiële zin, want er zit natuurlijk een bandbreedte in het besluit: dat basisscenario van 554 miljoen en een tegenvaalscenario van ongeveer 700 miljoen. De saneringssubsidie is gemaximeerd op 55% van de kosten die daarmee gemoeid zijn, dus maximaal 385 miljoen in het volledige tegenvaalscenario. Het is natuurlijk denkbaar en mogelijk dat er tegenvallers komen, maar er is ook weer niet zo heel veel tijd om die oplossing tot stand te brengen. Het risico daarop is relatief klein. De grootste tegenvaller die is opgenomen, is het risico op een verdere daling van de rente. Dat is ongeveer 67 miljoen van het geprognosticeerde risico. Dat heeft zich bijvoorbeeld nog niet voorgedaan. Dus het kan, maar het is niet zeker dat dat zal gebeuren.

Mevrouw Özütok van GroenLinks vroeg nog door op de onderzochte alternatieven. Ik heb daar net al iets over gezegd. In een interruptie kwam het trouwens ook even aan de orde. Het zelfstandigvoortbestaansscenario is een lastig scenario vanwege de financiële risico's. Het brengt misschien ook nog organisatorische risico's met zich mee. De volkshuisvestelijke bijdrage kan dan voor een langere periode maar zeer beperkt of niet plaatsvinden. Er zal dan helemaal geen ruimte zijn voor investeringen of verduurzaming van het bezit. Dat zou echt een groot nadeel zijn.

De heer Ronnes en ik dacht ook de heer Koerhuis vroegen of het mogelijk is om op een lagere saneringssubsidie uit te komen als de overgebleven leningen niet direct worden afbetaald. Aedes heeft in haar brief aan de Kamer aangegeven dat dat zou kunnen. Ik zie daar risico's, want de waarde van de leningen kan in de toekomst veranderen omdat de markrente natuurlijk kan veranderen. Een hogere rente betekent dat de waarde van de te saneren leningen van WSG afneemt en omgekeerd. Dus bij het niet direct afbetalen van de leningen kan de uiteindelijke rekening lager uitvallen, maar zij kan ook hoger uitvallen. Een dergelijk risico nemen – bijna speculatie met renteontwikkelingen – vind ik in mijn rol als saneerder niet verantwoord, dus daar ben ik geen voorstander van.

De heer Koerhuis wees op de motie-Koerhuis over een terugbetalingsplan. Hij relateert dat aan dit geval. Ik zei al dat er gekozen is voor een zo goedkoop mogelijke oplossing met zo min mogelijk restrisico's. Ik denk dat dat deze oplossing is. Een terugbetalingsverplichting voor sanerings-subsidie is bij deze oplossing niet te realiseren, want de saneringssubsidie komt ten goede aan WSG. WSG zal na de overname slechts schulden afwikkelen en is niet in staat om een subsidie terug te betalen. De regiocorporaties nemen het bezit over, maar die ontvangen weer geen saneringssubsidie. Ook daar is het lastig om iets terug te betalen wat je niet aan hen hebt toegekend.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik gaf ook aan dat die regeling tot en met januari wel op tafel heeft gelegen. Het leek dus wel mogelijk. Dat laten de stukken ook zien die WSG op de website heeft gezet. Dat was de zogenaamde earn-outregeling. Wat is daarmee gebeurd?

**Minister Ollongren:**

Dat heeft de heer Koerhuis inderdaad goed gezien in de stukken. In de oorspronkelijke saneringsaanvraag was een zogenaamde

earn-outregeling voor het zorgvastgoed opgenomen, maar dat specifieke vastgoed was incurant. Er zaten dus heel grote bandbreedtes in de markttransacties. In de definitieve saneringsaanvraag hebben de overnemende corporaties hun bod op het zorgvastgoed verhoogd en is afgesproken dat, indien zij binnen een bepaalde periode zouden uitpenden, de verkoopopbrengsten boven de transactiewaarde naar het saneringsfonds terugvloeien. Ik hoop dat ik daarmee de heer Koerhuis enigszins geruststel.

**De voorzitter:**

Dat lijkt nog niet het geval.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik snap heel goed dat de overnemende corporaties liever geen earn-outregeling willen. Maar waarom is er vanuit het ministerie besloten om dat niet te doen?

**Minister Ollongren:**

Dat is eigenlijk hetzelfde punt als daarnet: vanwege de onzekerheid die daarin ligt besloten. Maar goed, het heeft inderdaad in de voorfase op tafel gelegen maar uiteindelijk niet meer.

**De voorzitter:**

De Minister gaat door met de beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Ik kom bij de volgende vraag van de heer Koerhuis. Ik zei net al iets over de rentespeculatie. Daar had hij het over. Hij relateerde dat overigens ook nog aan Vestia en de voorzitter heeft mij erop gewezen dat Vestia niet op de agenda staat. De vraag van de heer Koerhuis begrijp ik heel goed, want hoe vervelend dit soort dingen ook zijn, we willen allemaal zeker weten dat ze zich in de toekomst niet meer voor kunnen doen. Maar dit heeft iets te maken met het feit dat de schuldenlast van WSG er was en dat die eigenlijk alleen maar is toegenomen. De marktwaarde van de leningen bij WSG nam bij de dalende rente weer toe. Dat probleem doet zich ook bij Vestia voor. Dat heeft dus niet te maken met iets wat na die periode gebeurde, dus vanaf het moment dat de problemen zijn onderkend en ze in sanering zitten. Daarna is er niet meer gespeculeerd met rente, maar de oude contracten neem je wel met je mee. Dat heeft wel negatieve effecten gehad.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Je had die oude contracten ook dicht kunnen zetten. Ik zie in de stukken dat er sinds Geertruidenberg in sanering is gegaan 100 miljoen is verloren door een rentebeweging. Dat hadden we ook dicht kunnen zetten. Dat niet doen is in mijn boek speculeren met rente. Mijn vraag aan de Minister is: wie heeft hiertoe besloten? Hoe heeft dit kunnen gebeuren? En hoe zorgen we ervoor dat dit niet weer gebeurt?

**Minister Ollongren:**

Het zou kunnen dat de heer Koerhuis hier veel meer verstand van heeft dan ik, maar volgens mij werkt het precies zoals bij een hypotheek. Dus op het moment dat je dat doet, moet je de boete betalen die daarbij hoort. Dat moet de afweging zijn geweest om het niet op die manier op te lossen. Daar zit dus ook een financiële ratio achter.

**De voorzitter:**

Ik zie dat er nog een aanvullende vraag is, maar volgens mij kunnen we nu beter even doorgaan met de beantwoording, want de heer Koerhuis heeft nu bijna drie interrupties gehad. Ik moet ook even kijken qua



verdeling hoe het uitkomt met de andere leden die wellicht nog inter-rupties willen gaan plegen. De Minister.

**Minister Ollongren:**

Voor de toekomst maar ook voor nu zien de autoriteit en het WSW erop toe dat woningcorporaties niet speculeren op renteschommelingen. Zo worden hoogoplopende schulden met beleggingen voorkomen. In die zin denk ik dat we die les met elkaar hebben geleerd. Dat kan niet meer in het nieuwe toezichtstelsel en de wet. Ook bij het nemen van saneringsbesluiten wordt een dergelijke rentevisie uitgesloten, omdat saneringsoperaties anders ook een speculatief karakter zouden kunnen krijgen. Dan ben ik weer terug bij de door Aedes voorgestelde oplossing, die ook om die reden is afgewezen. Dat is ook door WSW en de autoriteit in hun zienswijze onderschreven. De heer Koerhuis vroeg nog of het klopt dat corporaties het bezit als onderpand wilden geven. Dat gaat dus over het bericht waar hij aan refereerde, dat 120 corporaties geen volmacht zouden willen geven. Ik denk dat het heel belangrijk is om te zeggen dat het uitstel van het tekenen van een aangepaste volmacht voor dit jaar niet betekent dat er geen zekerheden zijn voor die 120 corporaties die dat nog niet hebben gedaan, want de huidige volmachten gelden gewoon nog. Dus het gaat alleen maar om de aanpassingen, maar zolang er geen nieuwe zijn kan op basis van bestaande volmachten gewoon worden gehandeld en is het probleem dat de heer Koerhuis vreest niet aan de orde. Voorzitter, ik heb het gevoel dat de heer Koerhuis wellicht in tweede termijn nog op dit punt terugkomt.

**De voorzitter:**

Dat lichte vermoeden heb ik ook.

**Minister Ollongren:**

De heer Koerhuis refereerde aan het rondetafelgesprek, waarin WSW heeft gezegd geen verdere stappen te zullen nemen, althans dat meldt de heer Koerhuis mij hier. Uit de stukken heeft hij opgemaakt dat WSW een brief heeft gezonden waarin ze aangeven wel juridische stappen te willen nemen. Het klopt dat WSW bezwaar heeft ingediend tegen het saneringsbesluit. Ik denk dat WSW eigenlijk geen keuze heeft dan deze stap te nemen, als je gewoon goed naar hun statuten kijkt. Dat bezwaar moet gewoon op de gebruikelijke wijze en zorgvuldig worden beoordeeld. Ik kan er natuurlijk niet op vooruitlopen hoe dat in die bezwaarprocedure zal lopen.

Dan wil ik een aantal vragen beantwoorden die meer gaan over het stelsel. Mevrouw Van Eijs bijvoorbeeld vroeg of we weten dat er geen andere debacles meer kunnen komen. Ik begon al met te zeggen, zoals trouwens veel van de sprekers ook zeiden, dat we WSG natuurlijk al kennen uit de parlementaire enquête en dus in die zin helemaal niet nieuw is. Dat geldt trouwens ook voor Vestia. Het zijn dus inderdaad oude gevallen die we nu nog moeten oplossen. Het toezicht is versterkt en verbeterd, dus nieuwe gevallen op deze manier kunnen zich onder het huidige toezicht niet meer voordoen, maar oude gevallen moeten worden opgelost en daar zijn we nog wel even mee bezig.

De heer Koerhuis sprak over het gedecentraliseerde woningbeleid, waarbij de gemeentes gaan over de hoeveelheid sociale huurwoningen. Tegelijkertijd is de Minister bevoegd om bij een sanering een besluit te nemen over het aantal huurwoningen. De heer Koerhuis wijst op een zekere spanning. Op zijn verzoek is in de Beleidsregels financiële sanering recentelijk nog opgenomen dat de door de gemeente opgegeven DAEB-werkzaamheden een bovengrens is, maar dat de saneerder hiervan kan afwijken. Dus als het evenredig zou zijn om minder te saneren, dan kan dat. Er moet dus inderdaad een belangenafweging plaatshebben.



In de wet en in het onderliggende beleidskader sanering is daarom opgenomen hoe die belangenafweging door de saneerder dient plaats te vinden. Dat wil zeggen, welke elementen de saneerder dient te betrekken bij dat besluit. Zowel de lokale, volkshuisvestelijke belangen – of eigenlijk consequenties van een besluit – spelen daarbij een rol alsook de consequenties voor de sector als geheel. Dat moet allemaal in kaart worden gebracht, zowel het lokale belang van de gemeente, van de huurders als van de sector in zijn totaliteit.

Mevrouw Beckerman suggereerde dat de overheid misschien ook een verantwoordelijkheid heeft gehad in het verleden en om die reden meer zou moeten doen in dit soort gevallen. Zij had het over een verlaging van de verhuurderheffing. De lessen van het verleden zijn al geleerd door de parlementaire enquête, de wetgeving is aangepast na de parlementaire enquête. Dat was eigenlijk ook het moment voor de wetgever om die rol en de verantwoordelijkheid van de overheid op zich te nemen. Dus ik zou het niet voor de hand liggend vinden om te zeggen dat we nu nog, vanuit de overheid, op die manier zouden moeten bijspringen bij de sector. We hebben nu gewoon een werkend stelsel, inclusief de rol en de bijdrage van de sector daarbij.

**De voorzitter:**

Een interruptie van mevrouw Beckermann.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

We hebben een werkend stelsel, zegt de Minister, maar waar ik mee zit – en dat is misschien het lastige – is dat we nu deze zaak hebben, we hebben Humanitas en misschien nog Vestia en wij hebben heel veel dingen die we willen. We willen bouwen, we willen verduurzamen en u gaat ook nog extra belasting heffen. De vraag is, kan dat allemaal tegelijkertijd of moeten we niet ook gaan nadenken, als dit gaat gebeuren, als misschien straks ook nog Vestia komt aankloppen, en zullen we dan niet ook moeten kijken naar de rol van de overheid en onze verantwoordelijkheid moeten nemen omdat we zoveel taken zien?

**Minister Ollongren:**

Laten we niet vooruitlopen op die situatie, al moeten we er wel natuurlijk over nadenken. Wat er nu voorligt, is in ieder geval te dragen, zoals ik net heb betoogd, ook door de sector. We vragen veel van de woningbouwcorporaties, dat is ook waar, want inderdaad zouden we natuurlijk het liefst zien dat alle woningbouwcorporaties zich volledig kunnen richten op de verduurzaming en het bouwen van nieuwe woningen en ook nog zorgen voor betaalbare huren, want dat zijn toch de drie dingen die we van hen vragen. Maar wat ik net al zei, we hebben een stelsel gemaakt waarbinnen de sector ook een bijdrage moet leveren in dit soort gevallen. Daarvoor is ook een afspraak gemaakt, namelijk dat zij daar gewoon in hun boekhouding ook een reservering voor opnemen. Ik zou niet willen speculeren over toekomstige situaties en hoe we dat dan moeten oplossen.

**De voorzitter:**

De Minister gaat door met de beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Mevrouw Beckermann stelde dat het belang van de huurder eigenlijk altijd voorop moet staan. Ik heb zonet geschetst dat ik het belang van de huurder zwaar weeg, maar wel in balans met de sector als geheel en de financiële risico's die ik zo veel mogelijk wil beperken voor de toekomst. Dus ja, de belangen van de huurders zijn zeer serieus meegenomen in dit geval en meegewogen, maar uiteindelijk moet de sector als geheel het ook kunnen dragen. Voor zover je blij kunt zijn dat je zo'n besluit neemt –

want dat is natuurlijk helemaal niet een besluit dat je graag neemt; sterker nog, dat wil je eigenlijk liever niet – denk ik dat dit besluit in ieder geval recht doet aan de huurders die hierdoor geraakt worden.

De vraag van mevrouw Beckerman naar de saneringsheffing hebben we net al voldoende besproken als zij dat met mij eens is.

De heer Koerhuis vroeg nog naar de rating van WSW, die recentelijk door de kredietbeoordelaars weer opnieuw is vastgesteld. Moody's heeft de rating van WSW op triple A met een stabiele verwachting vastgesteld. Standard & Poor's heeft de rating voor WSW opnieuw ook op triple A vastgesteld, maar heeft de verwachting naar negatief bijgesteld en heeft daarbij aangegeven dat zij verwachten dat de zekerheidsstructuur van WSW nu voor het eerst wordt getest en dat het risicovermogen door de besluiten van Humanitas en WSG daardoor zal dalen. Daarmee wordt de steun van de deelnemers en de achtervang dus op de proef gesteld, maar ze zeggen ook in hun rapport dat ze denken dat het weer naar stabiel kan veranderen indien WSW op tijd het vermogen weer herstelt. Het is op zich begrijpelijk dat de kredietbeoordelaars gewoon in de praktijk willen zien hoe het stelsel werkt en of, als het erop aankomt, de achtervang ook werkt. Wat mij betreft is daar helemaal geen twijfel over mogelijk. Die achtervang van het Rijk staat en ook met de deelnemers van WSW zijn goede afspraken gemaakt.

Mevrouw Özütok had nog een vraag over de relatie tussen de borger en de saneerder. In de stukken heb ik daar natuurlijk al het een en ander over gezegd. U heeft ook gelezen dat het WSW in zijn brief aan de Kamer heeft aangegeven dat de reden van deze keuze is dat er een schijn van belangentegenstelling kan ontstaan doordat aan de borgingskant alleen verliesminimalisatie relevant is, terwijl aan de saneringskant ook de volkshuisvestelijke belangen moesten worden meegewogen. Het WSW wijst er ook op dat er waarborgen zijn om te zorgen dat de taken onafhankelijk van elkaar kunnen worden uitgevoerd: een gescheiden boekhouding, een gescheiden verantwoording over beide taken. Maar in dit specifieke geval heeft dat er wel toe geleid dat ik heb besloten om het saneringsbesluit zelf te nemen. Dat heb ik u gemeld. De belangentegenstelling die het WSW heeft gesignaleerd, zag ik eigenlijk ook. Tot op heden waren dit soort gevallen waarbij het WSW zijn taak als gemandateerd saneerder niet kon uitvoeren, er niet. Er is ook regelmatig overlegd tussen BZK en het WSW over de uitvoering van die saneringstaak. Maar het klopt wel dat we er misschien ook nog eens terugblikkend naar moeten kijken: het is in dit geval opgelost, maar zou je dat in de toekomst anders willen doen? We moeten er inderdaad wel van leren.

Ik geloof dat de heer Ronnes de suggestie deed om nog eens naar het geheel van het besluit te laten kijken. Volgens mij is het op zich altijd goed om dat te doen. Beroep- en bezwaarprocedures die lopen, moeten we denk ik nog even afwachten, maar het lijkt mij alleen maar nuttig om op een gegeven moment, al dan niet in het kader van de evaluatie, nog eens naar het geheel te kijken.

**De voorzitter:**

Er komt een interruptie van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Tijdens de schorsing hebben we al pratende bedacht dat het misschien goed is als de Kamer aan de Rekenkamer vraagt om daar nog eens goed op in te zoomen als het proces is afgelopen. Het is meer aan de Kamer zelf dan aan de Minister om de Rekenkamer daartoe te bewegen. Ik ben in ieder geval blij dat de Minister deze open houding heeft en heel goed wil kijken of hier alles is gegaan zoals we eigenlijk wenselijk achten.

**De voorzitter:**

Dat was meer een vaststelling. De Minister gaat door met haar beantwoording.

**Minister Ollongren:**

Ja, inderdaad. Heel goed. Uiteraard gaat de Kamer daar zelf over. Als dat gebeurt, zullen we t.z.t. wel kijken hoe we dat aan de evaluatie kunnen verbinden. Ik sta daar zeer voor open.

Voorzitter. Ik heb onder het oneerbiedige kopje «overig» nog een klein aantal vragen liggen. Ik hoor hier «de varia». Precies, de varia.

De heer Koerhuis zei dat het WSW in de zomer een persbericht heeft gegeven waarin staat dat het een ander scenario uitwerkt voor Humanitas Huisvesting. Hij vroeg of er ook een link was met Geertruidenberg, waarvoor ook een ander scenario is uitgewerkt. Op dit moment wordt door het WSW, als borger, door Humanitas en Woonbron gewerkt aan het realiseren van een oplossing voor de beoogde fusie. Ik heb begrepen dat de partijen nu een variant uitwerken waarbij de fusie tussen Humanitas en Woonbron door middel van een juridische splitsing zal plaatsvinden. Die constructie biedt voor het WSW als borger de mogelijkheid om de overfinanciering af te wikkelen. Bij de WSG wordt de overfinanciering eigenlijk op dezelfde wijze afgewikkeld. Er is natuurlijk wel een verschil, want bij Humanitas wordt geen saneringssteun toegekend voor de overfinanciering. Ze lijken dus niet helemaal op elkaar.

Voorzitter. Misschien is het inderdaad toch beter dat we Vestia bewaren voor een andere keer.

Ik wou afronden met een vraag van de heer Ronnes. Hij sprak over de solidariteit in de sector. Daar heeft de heer Ronnes al eerder naar gevraagd. Dat hebben anderen uit deze commissie overigens ook gedaan. Ik ben aan het kijken hoe wij een vorm van herverdeling in de sector kunnen realiseren. Ik wil u daar sowieso voor het eind van het jaar over informeren. Dat heeft natuurlijk allerlei aspecten. Er is voor een deel al wat mogelijk op basis van vrijwilligheid, en dat gebeurt ook wel. Ik denk dat dit misschien nog wel meer zou kunnen, maar bij dat onderzoek kijk ik nog wel verder om te bezien of er ook andere manieren zijn om zo'n verevening voor elkaar te krijgen. Ik doe dat overigens natuurlijk in overleg met de sector. Dus voor het eind van het jaar kom ik daar graag op terug.

**De voorzitter:**

Hartelijk dank. Wij gaan naar de tweede termijn. Ik zag de heer Koerhuis net al popelen. U komt zo weer aan bod, meneer Koerhuis. Twee minuten. Als het ietsje uitloopt, zal ik daar niet te moeilijk over doen. Mevrouw Van Eijs, aan u het woord.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Merci, voorzitter. Een korte tweede termijn.

Allereerst dank ik de Minister voor haar beantwoording. Het is fijn om de vragen over de sanering te kunnen stellen, want het is een vrij technisch onderwerp. Tegelijkertijd is het van groot belang gelet op de cijfers en de grote hoeveelheid geld die daarin omgaat. Het belangrijkste is toch dat we dit zo zuinig mogelijk afwikkelen terwijl we de huurders zo goed mogelijk «achterlaten», zal ik maar zeggen. Er is veel geld verloren gegaan en voor de huurders is lang onzeker gebleven wat er met hun woningen zou gebeuren. Het is van belang dat men zich uiteindelijk weer kan richten op de toekomst en de andere uitdagingen die er nog liggen zonder al te veel last op de schouders kan aangaan, zoals de verduurzaming en het betaalbaar houden van de woningen. Ik ben dus blij dat er nu uiteindelijk een besluit is genomen.

We kijken uit naar de discussie over Vestia.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, heel kort. Allereerst dank ik de Minister voor de uitgebreide en goede beantwoording. Het is goed dat we op dit moment heel even een tussenstand hebben opgemaakt en hier met elkaar over gesproken hebben. De Minister geeft terecht aan dat de kans bestaat dat er nog een juridisch staartje aan zit. Ik denk dat het goed is dat wij als politiek dan ook even kijken wat het vervolg is. Hoe dat ook moge uitvallen, als daar een punt achter is gezet, dan zouden we toch zeker eens heel goed moeten inzoomen op deze zaak. Dat zou de Kamer zelf kunnen doen, maar ik wil de bal ook voor een deel bij de Minister neerleggen. Misschien kan de Minister dat voor de toekomst bij de evaluatie meenemen, misschien in het brede deel van de evaluatie over de Woningwet. Daar wil ik het op dit moment bij laten. Wij blijven het van dichtbij heel erg volgen. Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. De heer Koerhuis.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil de Minister bedanken voor de beantwoording.

Allereerst wil ik graag terugkomen op de zogenaamde earn-outregeling, die tot en met januari op tafel heeft gelegen. De Minister geeft aan dat die uiteindelijk van tafel is gegaan vanwege de onzekerheid. Maar als er onzekerheid is over de kosten of de opbrengsten, dan kom je volgens mij juist met een earn-outregeling, bijvoorbeeld om te voorkomen dat te veel steun betaald moet worden. Dan kun je in ieder geval een deel van de steun met de earn-outregeling terughalen. Daar zou ik wel graag wat meer duidelijkheid over willen hebben.

Dan de rentespeculatie. Ik leg het heel simpel uit. Geertruidenberg gaat in sanering. De rente daalt, waardoor er 100 miljoen verlies optreedt. Verliezen krijgen door rentebewegingen zou ik uitleggen als rentespeculatie. De rente is gedaald en daardoor is 100 miljoen meer verlies opgelopen sinds de parlementaire enquête. Daar schrik ik van. De Minister begon met te zeggen dat de heer Koerhuis er misschien meer verstand van heeft. Ik ben rentehandelaar geweest. Als de Minister hierop terug wil komen door middel van een brief, dan zou ik dat heel erg begrijpen. Dan kunnen we er via die weg nog eens wat dieper op ingaan. Graag zie ik dan daar de bevestiging dat het niet meer gebeurt dat we door een rentebeweging 100 miljoen euro meer verlies kunnen krijgen. Laten we het dan zo noemen, en geen rentespeculatie.

Dan toch de 120 corporaties die geen aangepaste volmacht willen tekenen. Ik begrijp dat zij een deel van hun bezit niet aan het WSW als onderpand willen geven. Een deel van hun bezit is er nog wel, maar dat extra deel willen ze niet geven. Ik vind dat wel een probleem, want het WSW, en wij als achtervang, staan toch voor 80 miljard garant. De Minister zegt dat de achtervang van het Rijk niet ter discussie staat, maar wat mij betreft bij deze 120 corporaties wel als zij hun onderpand niet willen geven. Wil de Minister daarop ingaan en eventueel actie ondernemen tegen die 120 corporaties?

Tot slot ga ik in op Humanitas Huisvesting. Daarover heb ik nog een kleine, aanvullende vraag. Ik dank de Minister voor de beantwoording. Zal het alternatieve scenario dat het WSW aan het uitwerken is, nog invloed hebben op de kosten?

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Beckerman.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Het is een beetje lastig. De heer Ronnes zei het al: we zitten er middenin en er komt nog van alles aan. We maken ons wel echt zorgen, vooral over de huurders van de corporatie waar het nu om gaat, de huurders van de corporaties waar het om zou kunnen gaan en alle huurders van de corporaties in het land, want die moeten dit gezamenlijk met z'n allen opbrengen. Nu kan het nog uit de pot waar ze al voor gespaard hebben, maar we maken ons zorgen of er straks niet een extra keer met de pet moet worden rondgegaan waardoor alle huurders toch weer meer gaan bijbetalen. Dan raken wel al die mooie plannen in de war, plannen die we zo hard nodig hebben. We zullen dus echt goed moeten nadenken over onze eigen verantwoordelijkheid in dit probleem. De overheid heeft hier ook gefaald. We zullen moeten kijken hoe we dit kunnen oplossen, want de huurders mogen hier niet de dupe van worden. De aanspraak op die borg zorgt er toch echt voor dat de rating daalt, wat ook nadelige gevolgen zou kunnen hebben voor alle huurders, want lenen wordt daardoor voor corporaties duurder. En we willen nou juist dat die corporaties gaan lenen, want ze moeten gaan bouwen en verduurzamen. Ik maak me er toch wel zorgen over wat dit wanbeleid, dat inderdaad gelukkig is afgestraft in de parlementaire enquête, nu nog voor gevolgen kan hebben voor huurders, zittende huurders en toekomstige huurders die echt al heel lang wachten op een sociale huurwoning. Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik zie dat de heer Nijboer geen behoefte heeft aan een inbreng. Ik kijk even naar de Minister en zij geeft mij aan dat zij gelijk kan overgaan tot de beantwoording van de gestelde vragen. Het woord is aan de Minister.

Minister **Ollongren**:

Voorzitter, dank u wel. Misschien is het het beste om te beginnen met de opmerking van de heer Ronnes. We moeten in dit specifieke geval inderdaad nog afwachten hoe in de procedure de mogelijkheid van bezwaar en beroep uitpakt. Het lijkt me sowieso goed om dat te doen. Ik wacht natuurlijk af of de Kamer er ook nog anderszins naar zou willen laten kijken. Ik vind het zelf het allerbelangrijkste om lessen te trekken uit het hele proces en om bijvoorbeeld de vragen die we net even aan de orde hadden over de borging en sanering bij één partij, te laten bekijken. We moeten daar advies over krijgen en ik kan me dus ook voorstellen dat we deze casus en de andere vraagstukken die als gevolg van deze casus op tafel zijn gekomen, bij de evaluatie van de Woningwet zouden kunnen betrekken. Die evaluatie loopt wel nu al, want ik wil die al in het najaar naar u toe sturen. Of het in de tijd helemaal parallel loopt, kan ik niet garanderen. Ik sta in ieder geval zeer open voor het leren van lessen uit deze casus.

De heer Koerhuis had een aantal vragen. Ik dacht inderdaad iets te weten van het verleden van de heer Koerhuis en vandaar dat ik bescheiden opmerkte dat hij daar vermoedelijk veel meer van weet. Ik meen dat hij de binnenkant van een dealingroom heeft gezien en ik niet. Vandaar dat ik me wat voorzichtig heb uitgedrukt. Ik denk wel dat de basis hierachter is dat de rentetegenvallers het gevolg waren van de oude situatie. Dat heeft inderdaad ook geleid tot een verlies en tegenvallers. Een andere keuze daarin, bijvoorbeeld het afkopen ervan, had ook weer financiële gevolgen gehad.

De heer Koerhuis vroeg ook nog naar de earn-out. Misschien mag ik één ding toevoegen aan mijn antwoord van zonet: er zit nog steeds earn-out op het zorgvastgoed. Maar de corporaties hebben het bod verhoogd en daardoor zit er in het definitieve bod een lager bedrag voor de earn-out.

De volmacht. Dat heeft betrekking op wat de heer Koerhuis zei over die 120 corporaties. Het WSW onderzoekt dit samen met een eventuele aanpassing van het risicovermogen. Men doet dat overigens mede op mijn verzoek. Dat onderzoek zal rond de jaarwisseling zijn afgerond en dan kan ik uw Kamer daar nader over informeren. Dat was, denk ik, ook wat de heer Koerhuis mij vroeg.

**De voorzitter:**

De heer Koerhuis steekt nog even zijn vinger op en ik vermoed dat hij nog een aanvulling op de vraag verwacht.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik zou toch graag meer actie willen dan wachten tot de jaarwisseling en dan kijken wat er bij het WSW uit komt. We hebben het over 80 miljard garanties, 80 miljard achtervang. 120 van de 340 corporaties willen niet al hun panden in onderpand geven. Wat de VVD betreft komt er nu actie, want het kan niet zo zijn dat wij als achtervang risico gaan lopen.

**Minister Ollongren:**

Ik weet niet precies welke actie de heer Koerhuis wil. Ik schetste net dat dit gaat over de nieuwe volmacht en die biedt nieuwe mogelijkheden om ook zonder instemming van deelnemers zekerheden te vestigen op bijvoorbeeld banksaldi. Maar met de huidige volmacht kunnen wij ook uit de voeten, hè. We zijn misschien op weg naar een betere situatie maar de huidige situatie voldoet mijns inziens ook.

**De voorzitter:**

Wellicht kan de heer Koerhuis even uitleggen welke actie hij verwacht van de Minister.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel, voorzitter. Ik heb er met de voorganger van de Minister ook uitvoerig over gesproken. Die zei dat het technisch mogelijk is om per corporatie mee te tekenen met de achtervang voor nieuwe projecten. Het zou mijn suggestie zijn om daarmee te beginnen. Er zijn dus ook corporaties die niet al hun bezit in onderpand willen geven en ons hier voor meer risico's stellen. Tegen hen zou ik willen zeggen: voorlopig maar even geen achtervang meer.

**Minister Ollongren:**

Ik begrijp de visie van de heer Koerhuis. Ik houd staande dat we op basis van de huidige volmachten, die er ook gewoon voor die 120 zijn, voldoende zekerheid hebben. Ik neem kennis van het feit dat de heer Koerhuis dat liever anders zou zien. Maar ja, ik ben ermee bezig en ik zeg toe daarop terug te komen.

**De voorzitter:**

Helder. Neenee, meneer Koerhuis, ik sta geen interruptie meer toe. Uw interruptie is in tweeën gegaan en het antwoord is helder. Ik kijk even naar de Minister om te zien of er nog vragen openstaan.

**Minister Ollongren:**

Niet zo heel veel, hoor.

**De voorzitter:**

Dan is het woord weer aan de Minister.

**Minister Ollongren:**

Voorzitter. Nog een enkele vraag van de heer Koerhuis. Hij vroeg naar het alternatief voor Humanitas waar ik zonet iets over zei. Ik verwacht niet dat

dat gevolgen heeft voor de kosten van de WSW-borger. Het is eigenlijk een alternatief dat om juridische redenen nodig is.

De heer Koerhuis zou graag een brief krijgen over rentespeculatie. We hadden het er net al over en die brief wil ik wel toezeggen. Als hij er prijs op stelt, kan ik er nog wat dieper op ingaan.

Voorzitter, tot slot de opmerking van mevrouw Beckerman. We hebben al vaker met elkaar gesproken over de opgave die de woningbouwcorporaties hebben. Zij maakt er zich zorgen over dat lenen voor de woningbouwcorporaties duurder wordt en dat ze daardoor minder kunnen doen, minder kunnen investeren en minder kunnen bouwen. Ik heb u, mevrouw Beckerman, ook informatie gegeven waaruit blijkt dat de investeringscapaciteit over het geheel genomen echt goed op orde is. Dus ik ben niet bezorgd dat deze casus een zo grote aanslag is op de sector dat het grote invloed heeft op de investeringscapaciteit in z'n totaliteit. Het probleem zit meer in de verdeling ervan. En dat was waar de heer Ronnes net ook naar vroeg, toen hij zei: zouden we dat anders en beter kunnen verdelen? We zijn nu bezig in een zestal regio's om die knelpunten heel precies in beeld te brengen en om daar ook oplossingen voor te realiseren, natuurlijk in overleg met de regio's.

Voorzitter. Ik hoop dat ik daarmee de vragen heb beantwoord.

**De voorzitter:**

Dat lijkt mij wel, want ik zie de leden niet... Ik zie enig protest, maar ik geef u alleen het woord als er echt een vraag is blijven liggen en volgens mij zijn de vragen allemaal beantwoord. We komen nu dus tot de afronding van dit algemeen overleg en die bestaat eruit dat ik voor de sluiting van de vergadering even de toezeggingen van de Minister herhaal.

- De Kamer krijgt voor het einde van het jaar nader bericht naar aanleiding van het overleg met de sector over verevening.
- De gang van zaken met betrekking tot de WSG zal worden geëvalueerd na afronding van de juridische procedures, eventueel dit najaar bij de evaluatie van de Woningwet.
- Het resultaat van het onderzoek naar de volmacht komt eind dit jaar naar de Kamer.
- De Minister zal een brief sturen over de rentespeculatie.

Bij die laatste toezegging is niet echt een termijn genoemd, maar wellicht kan de Minister daar iets over zeggen. Er wordt nu in de agenda's gekeken om te zien hoe snel dat kan.

**Minister Ollongren:**

Ik kan me voorstellen dat de Kamer er tijdens de begrotingsbehandeling op terug zou willen komen. Laat ik daarom proberen om het voor de begrotingsbehandeling bij de Kamer te hebben.

**De voorzitter:**

Voor de begrotingsbehandeling van dit jaar. Men zegt ook weleens «voor de kerst» en dan zit er geen jaartal bij. Ik zie aan het gezicht van de Minister dat dit helemaal goed komt! Aldus de toezeggingen van de Minister. Ik stel vast dat wij dit algemeen overleg om 17.30 uur kunnen afsluiten. Ik wens u allen verder een plezierige avond.

Sluiting 17.30 uur.