

Vergaderjaar 2014–2015

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 384**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 26 mei 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 7 april 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 april 2015 met de beantwoording van de vragen van de commissie over de positionering van de Autoriteit woningcorporaties, de uitwerking van de moties en de toezeggingen inzake toegelaten instellingen (Kamerstuk 32 847, nr. 166);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 maart 2015 met een reactie over het verzoek aan Aedes om topsalarissen in de corporatiesector onder de AO te brengen (Kamerstuk 29 453, nr. 369);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 16 februari 2015 betreffende de afloop van de bezwaarprocedure met betrekking tot de verkoop van woningen door Vestia aan Patrizia Wohnmodul (Kamerstuk 29 453, nr. 366);**
- **antwoorden op schriftelijke vragen van het Tweede Kamerlid J.S. Monasch (PvdA) d.d. 12 februari 2015 inzake de verkoop van sociaal bezit door het Woninginvesteringsfonds;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 23 januari 2015 inzake het aanbieden van de analyse prestatieafspraken 2014 (Kamerstuk 29 453, nr. 364);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 23 december 2014 inzake het rapport Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties 2013 (Kamerstuk 29 453, nr. 363);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 19 december 2014 inzake de bezoldiging topfunctionarissen in verband met Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT2) (Kamerstuk 33 978, nr. 24);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 18 december 2014 betreffende de uitvoering van de motie van het lid Karabulut over het onder de cao laten vallen van de topsalarissen van woningcorporatiedirecteuren (Kamerstuk 33 966, nr. 68);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 7 april 2015 inzake antwoorden op de aanvullende vragen van de**

**commissie voor Wonen en Rijksdienst inzake de Autoriteit  
woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 372).**

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

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Geurts

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

**Voorzitter: Van Vliet**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Bisschop, Karabulut, Monasch, Van Helvert, Van der Linde, Van Vliet en Verhoeven,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 18:03 uur.

De **voorzitter**: Ik heet de Minister van Wonen en Rijksdienst en zijn ambtenaren, de mensen op de publieke tribune en natuurlijk de geachte afgevaardigden van harte welkom. We hebben tweeënhalve uur voor dit algemeen overleg. Aangezien er zeven fracties zijn vertegenwoordigd, stel ik een spreektijd voor van vijf minuten in de eerste termijn en voor ieder maximaal twee interrupties. We zullen straks zien hoever we met de Minister komen. Ik zal zelf ook participeren in het debat. Ik stel voor dat ik de voorzitterskamer dan doorgeef aan de heer Van der Linde. De griffier zal de spreektijd met de klok bijhouden.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. In «mijn tijd» was de anciënniteit altijd leidend. Tegenwoordig mag de grootste fractie het voorzitterschap blijkbaar overnemen, maar ik vind dat een hartstikke goede keuze. Veel belangrijker zijn de woningcorporaties. We zijn de afgelopen tijd opgeschrikt door diverse wantoestanden en wanprestaties, zoals bij Vestia en Woonbron, maar er zijn nog steeds allerlei problemen. Onlangs werd duidelijk dat acht woningcorporaties niet voldoen aan de buffereis voor derivaten. Zij hadden van dat feit niet eens melding gemaakt bij de financieel toezichthouder. Intussen daalt de rente natuurlijk gewoon door, met alle risico's van dien. Zeventien andere corporaties doen onderzoek naar de rol van de tussenpersonen en adviseurs bij derivatentransacties. Zonder tussenkomst van een sterke toezichthouder was dat waarschijnlijk helemaal niet gebeurd. Dit alles maakt duidelijk hoe belangrijk het is dat wij een sterke, onafhankelijke toezichthouder hebben in de sector, die niet alleen handhaaft maar ook uit eigen beweging actief kan optreden en die door de sector gerespecteerd en soms misschien een beetje gevreesd wordt.

Bij de novelle over woningcorporaties die wij eind vorig jaar hebben behandeld, heb ik een amendement ingediend voor een integrale, onafhankelijke en sterke toezichthouder op de woningcorporatiesector, die zowel de financiële risico's als de integriteit kan beoordelen. Daarbij hebben we gezocht naar een combinatie van aanspreekbaarheid van de Minister en voldoende afstand en onafhankelijkheid van de toezichthouder ten opzichte van het beleid dat op het ministerie wordt gemaakt. We hebben er ook steeds op gehamerd dat de autoriteit zelf moet kunnen optreden, met een eigen logo en eigen briefpapier. Wettelijk gezien staat de autoriteit er, want dat amendement is breed aangenomen en is dus in de wet gezet, maar het gaat nu om de uitwerking. Er moet echt een stevige autoriteit komen die in de praktijk werkt zoals de wetgever het heeft bedoeld. De Minister is van plan om de autoriteit onder te brengen bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), onder andere om synergievoordelen te benutten maar ook om de onafhankelijkheid te borgen. Op die manier is de afstand tot het woonbeleid inderdaad verzekerd. Dat lijkt mij dus positief, maar de vraag is nu vooral, ook als je de stukken leest, hoe het nu staat met die onafhankelijke, krachtige positie ten opzichte van de sector, waarin de afgelopen tijd heel veel is misgegaan. Wij willen niet dat er een soort waakhond wordt gecreëerd die

uiteindelijk langzamerhand wordt weggestopt in een heel grote organisatie, waardoor de uitstraling naar buiten als het ware onder druk komt te staan.

Het heeft de Kamer drie aparte brieven en een heleboel vragen gekost om van de Minister meer helderheid over dit onderwerp te krijgen. Een van de brieven van de Minister was zelfs een beetje verstopt in een brief over de cao van woningbouwdirecteuren. Dat vonden wij wel een beetje een onhandige manier van communiceren. Het organogram dat wij hebben gekregen, geeft uiteindelijk ook weinig inzicht in de precieze uitwerking. Inmiddels is in ieder geval duidelijk dat de autoriteit een apart domein wordt binnen de ILT, met een eigen directeur. Dat is in ieder geval een goede stap, maar de vraag blijft of dit voldoende mogelijkheid biedt voor een echt zelfstandig opererende autoriteit.

Ik wil hierover drie punten naar voren brengen, allereerst de positie van de inspecteur-generaal van de ILT ten opzichte van de directeur van de Woonautoriteit. Er komt toch een soort ambtelijke tussenlaag tussen de Minister en de Woonautoriteit te staan. Wat is de toegevoegde waarde van het feit dat de inspecteur-generaal de Autoriteit woningcorporaties in feite toch ambtelijk aanstuurt? Waarom is niet gekeken naar de mogelijkheid om de directeur van de autoriteit gelijkwaardig te maken aan de inspecteur-generaal?

De ILT is een handhavingsorganisatie. De Woonautoriteit vervult een heel andere rol. De toezichthouder zou niet moeten afwachten totdat corporaties zelf met informatie komen, maar moet ook zelf het initiatief kunnen nemen. Moet de autoriteit straks binnen de ILT steeds gaan verdedigen dat het actief toezicht houdt, zoals de rest van die organisatie niet doet? De Woonautoriteit moet zelfstandig naar buiten kunnen treden. De sector moet er ook echt ontzag voor hebben. Kan dat, zoals het nu georganiseerd is? Zijn er voldoende waarborgen om ervoor te zorgen dat woningcorporaties echt het gevoel hebben dat zij te maken hebben met een serieuze autoriteit, die op alle aspecten van het beleid van een woningcorporatie kan ingrijpen?

De heer **Bisschop** (SGP): Voorzitter. We hebben het hier niet over de woningmarkt als zodanig, maar ik wil daar toch een paar opmerkingen aan wijden. Terugkijkend mogen we blij zijn dat we de afgelopen tijd de maatregelen hebben genomen die we hebben genomen, zowel ten aanzien van de huur als ten aanzien van de koop. Het herstel treedt niet in een keer op, maar je ziet wel signalen dat het beter gaat. Ik noem de beweging die er in de bouw komt, het feit dat de nieuwbouw voorzichtig op gang komt en het feit dat het aantal uithuiszettingen afneemt door een betere afstemming tussen de betrokken partijen. Ook binnen de corporaties is van alles en nog wat in beweging. Besparing op bureaucratie en het beperken van topsalarissen zijn heel belangrijke zaken die de woningmarkt verder in positieve zin kunnen beïnvloeden.

Ik wil een paar punten aan de orde stellen. Met betrekking tot de Autoriteit woningcorporaties sluit ik mij graag aan bij de opmerkingen van collega Verhoeven. In de geagendeerde brief van de corporatiekoepel Aedes lijkt de suggestie verrat dat de rijksoverheid van corporaties verwacht dat zij de maximale huurverhoging doorvoeren. Wil de Minister daarop reflecteren? Wij krijgen graag bevestigd dat corporaties juist geacht worden om maatwerk te leveren. Dat betekent dat niet bij voorbaat de volledige huurverhoging hoeft te worden toegepast.

Een ander punt betreft de toewijzing van woningen: huurders moeten niet in te dure woningen wonen en er moet niet een onnodig beroep op de huurtoeslag worden gedaan. Daarover heb ik twee vragen. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat het invoeringspad zorgvuldig verloopt? Heeft de inspectie ruimte om maatwerk te leveren als corporaties ondanks maximale inspanningen op dit punt in de knel komen? Scheefhuur kan gemakkelijk ontstaan als slechts een eenmalige toets op inkomen bestaat

of toegestaan is. Om dat te voorkomen, wordt het inkomen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks getoetst. Hoe verhoudt dit zich tot een nieuwe toets op het passend toewijzen van woningen? Wordt ook op dat punt met een jaarlijkse toets voorkomen dat de huurprijs en de feitelijke samenstelling van het huishouden uit de pas gaan lopen? Daar krijg ik graag meer inzicht in.

Mijn laatste punt betreft de prestatieovereenkomsten, een belangrijke bouwsteen voor de woningmarkt, zoals de Minister onderstreept. Als ik de stukken goed heb bekeken, blijken echter niet alle plannen naar het ministerie te zijn gestuurd. Welke maatregelen gaat de Minister treffen om ervoor te zorgen dat dit wel gebeurt en dat het ministerie op die wijze goed zicht krijgt en houdt op de nieuwe plannen? En wat zijn dan de verwachtingen ten opzichte van de gemeenten en de corporaties zelf?

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Van der Linde, van de Volkspartij voor Vrijheid en Democratie.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Dat klinkt prachtig als u het zo uitspreekt.

De agenda is lang. Het voelt alsof we een aantal onderwerpen die wij in december hebben besproken, aan het afhechten zijn. Ik begin met de positionering van de Autoriteit woningcorporaties. De VVD kan goed uit de voeten met het voorstel van de Minister. De VVD heeft een gezond wantrouwen tegen zbo's, maar is het volkomen eens met de wens van D66: een onafhankelijke integrale toezichthouder. De gekozen oplossing komt op ons over als adequaat: een autoriteit die wel onafhankelijk is in de oordeelsvorming, maar niet in de bedrijfsvoering. Ik vind het geen enkel bezwaar dat huisvesting en mensen worden gedeeld. Sterker nog: dat maakt je als organisatie professioneel en vooral wendbaar. Bovendien wordt de onafhankelijkheid ten opzichte van de Minister ook beter geborgd. Maar hoe dan ook, de Autoriteit woningcorporaties moet herkenbaar blijven als een eigenstandige inspectie. Wij zullen dat met belangstelling volgen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben blij dat collega Van der Linde van de VVD zegt dat de autoriteit ook eigenstandig moet kunnen zijn. Ik heb daar een aantal vragen over gesteld en de heer Van der Linde is benieuwd naar het antwoord. Heeft de VVD op dit moment, kijkend naar de brieven van de Minister en bijvoorbeeld het organogram, zorgen over die onafhankelijke en met name eigenstandige positie? Of denkt de VVD dat dat goed zal gaan?

De heer **Van der Linde** (VVD): Wij denken dat dat goed zal gaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vraag dat, omdat ik zelf denk dat de intenties van de Minister op zich goed zijn, maar vrees dat de woningcorporaties zullen denken: ach, we hadden het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting), een onafhankelijke club die een zbo was en we hebben nu een onderdeel van een grotere autoriteit. Ik zie het feit dat de autoriteit een onderdeel is van een grotere autoriteit, niet per se als een probleem, maar misschien denken de corporaties dat het toezicht daardoor zwakker is. Dat is mijn vrees.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik deel die vrees niet op voorhand, maar ik deel wel de wens van de heer Verhoeven om kritisch te blijven volgen wat er gebeurt. Daarbij past overigens ook dat wij ons als Kamer blijven realiseren dat dit een onafhankelijke toezichthouder blijft en dat wij de Minister vervolgens dus niet elke keer ter verantwoording kunnen roepen voor mineure feiten. Het antwoord op de vraag wat «een mineur feit» is, is

natuurlijk een politieke weging. Daaraan zullen we elkaar dus moeten helpen herinneren.

De heer **Van Helvert** (CDA): De VVD hecht waarde aan de zelfstandige positie van de autoriteit. Hoe ziet de VVD straks de rol van de Minister? Vindt de VVD dat de Minister kan sturen in wat wel of niet onderzocht moet worden door de autoriteit?

De heer **Van der Linde** (VVD): Volgens mij hebben we dit eind vorig jaar uitgebreid gewisseld. Het idee was juist dat de Minister minimale sturing geeft. Belangrijker nog: als de Autoriteit woningcorporaties iets vindt, zorgt de Minister ervoor dat dat naar buiten kan zonder dat dat eerst voor een check langs de Minister moet.

De heer **Van Helvert** (CDA): Het spannende is natuurlijk wat in dezen «minimaal» is, want daar ligt het grijze gebied. Kan de VVD aangeven wat zij onder «minimaal» verstaat? Als de Minister daar een grote rol in krijgt, speelt de Minister – los van de inhoudelijkheid – een sturende rol bij het besluit wat er onderzocht wordt. Als er een groot beslag wordt gelegd door wat de Minister vraagt, is de capaciteit voor wat de ILT zelf kan bepalen natuurlijk een stuk minder. Dit werkt dus van twee kanten negatief uit op de zelfstandige positie.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik vrees dat de politieke realiteit is dat, als de Minister echt een opdracht gaat geven, dat bijna altijd op verzoek van de Kamer zal zijn. Daarom zei ik dat onze eigen terughoudendheid hierbij cruciaal is.

In de analyse van de prestatieafspraken vallen enkele zaken op. Kleine gemeenten en kleine corporaties maken minder afspraken dan grote gemeenten en grote corporaties. Ook voor grote gemeenten geldt echter dat prestatieafspraken die gemaakt worden, te vaak moeilijk meetbaar zijn. Blijkbaar worden die prestatieafspraken ook niet altijd netjes bij de Minister gemeld. Hoe kijkt de Minister tegen die analyse aan? We gaan nu een nieuw tijdperk in. Dan kun je zeggen dat die terugblik een beperkte waarde heeft, omdat we het nu allemaal anders gaan regelen. Of is dit voor de Minister juist een aanleiding om veel scherper aan de wind te gaan varen? Hoe dan ook, die prestatieafspraken zijn een belangrijke bouwsteen – ik las ergens dat zij zelfs «een hoeksteen» zijn – in onze visie op de woningcorporaties. Je wilt immers dat de activiteiten van de corporaties nauw aansluiten bij het lokale bestuur. Wie kan dit dan beter doen dan de lokale politiek?

Die visie werpt ook haar schaduw vooruit op de discussie die wij later dit jaar zullen hebben over het stelsel van borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het stelsel van prestatieafspraken is goed, maar vergt wel wat nazorg. Wethouders hebben immers natuurlijk een prikkel om operationele en financiële risico's bij de corporaties neer te leggen. Ik vraag de Minister voorzichtig of het dan niet logisch zou zijn om in dat stelsel van borging een soort «first loss» neer te leggen bij de gemeenten in plaats van dat zij, zoals in de huidige situatie, riant op de laatste rij zitten bij het storten van geld. Die vraag zal de Minister nu niet kunnen beantwoorden, maar wellicht wil hij dit meenemen in zijn brief die in mei of juni over dit onderwerp zal komen.

Mijn laatste punt betreft het Wooninvesteringsfonds (WIF). Dat WIF is natuurlijk eigenlijk een hefboomfonds, vermord als een woningcorporatie. Ik heb begrepen dat Woonbron inmiddels een juridische procedure tegen het WIF over verkoop van sociaal bezit heeft verloren. Hoe kijkt de Minister tegen dat WIF aan? Past dat nog in het beleid, bij de kerntaken-discussie die wij voeren en vooral bij het risicoprofiel dat wij voorstaan? Wellicht kan ook dit worden meegenomen in de brief.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mijn interruptie gaat over de betaalbaarheid. De VVD heeft gezien dat de huurexplosie enorm is, met grote gevolgen voor huurders. Ik hoor uw coalitiepartner, overigens tot mijn grote vreugde, nu iedere week zeggen dat het gedaan moet zijn met de huurexplosie. In het woonakkoord staat een harde afspraak over de verhuurdersheffing van 1,7 miljard en, om die heffing te financieren, de boveninflatoire huurverhoging. Betekent dit dat u samen met uw coalitiepartner die afspraak gaat openbreken, opdat de huren overal betaalbaar gemaakt kunnen worden?

De heer **Van der Linde** (VVD): Het ontgaat mij een beetje hoe dit zich verhoudt tot de agenda van vandaag, maar volgens mij staat in het regeringsakkoord wat daar staat. Daarnaast hebben wij allerlei acties ondernomen, vooral passend toewijzen, om ervoor te zorgen dat de woningen betaalbaar blijven. Volgens mij zijn wij hier dus volop mee bezig.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit vind ik iets te gemakkelijk. U hebt kunnen lezen dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in kaart heeft gebracht dat corporaties vanwege allerlei omstandigheden goed bij kas zitten. Je kunt met elkaar debatteren over de oorzaken daarvan, maar uw coalitiepartner, de PvdA, zegt dat dit voor haar het bewijs is dat er wel degelijk ruimte is voor huurverlaging. Dat zou toch betekenen dat je de afspraken uit het woonakkoord, waarin die twee zaken aan elkaar zijn gekoppeld, zou moeten openbreken?

De heer **Van der Linde** (VVD): Nu worden we iets preciezer. Ik erger me aan die enorme toename van liquiditeit en solvabiliteit. Kijkend naar hoe de corporaties hebben gereageerd op de verhuurdersheffing en naar het resultaat daarvan, kun je alleen maar constateren dat er een soort bouwstaking is geweest op een moment waarop de bouwsector het ongelooflijk moeilijk had in Nederland. Dat vind ik buitengewoon kwalijk en ik ben daar kwaad over. De weg voorwaarts is volgens mij dat die corporaties enorm snel weer gaan bouwen, met name aan de onderkant van het bestand. Daarbij gaat het dus om de betaalbaarste woningen.

De heer **Van Helvert** (CDA): Voorzitter. Ook ik begin met de positionering van de Autoriteit woningcorporaties. Binnen de ILT komen de interventies onafhankelijk tot stand; dat wil zeggen: zonder inmenging van derden, zoals de Minister, beleidsambtenaren en de onder toezicht staande. Voor de onder toezicht staande staat de rechtsgang van bezwaar en beroep open. Over politiek bestuurlijk en publicitair gevoelige interventie informeert de ILT de bewindslieden en de beleidsdirectoraten. Ik hoorde de VVD zojuist zeggen dat de zelfstandigheid van de autoriteit afhangt van onze eigen terughoudendheid als Kamer, want als de Minister iets vraagt, zal dat naar aanleiding van een wens van de Kamer zijn. Dit ligt dus in handen van de Tweede Kamer. Ziet de Minister dit ook zo? Als ik het goed begrijp en als ik de VVD-lijn volg, heeft de Minister niet echt de behoefte om daar zelfstandig input voor te leveren, behalve als die input vanuit de Tweede Kamer komt. Ik vraag de Minister of dat klopt. Het CDA heeft in de Eerste Kamer een motie ingediend over een uitzondering bij de markttoets, namelijk als er sprake is van erfpacht. Die motie is aangenomen. Minister Blok heeft aangegeven dat hij de motie in het kabinet zou gaan bespreken. Ik moet eerlijk zeggen dat ik die motie eigenlijk wel goed vindt. Het verbaast mij niet dat zij is aangenomen. Ik vind het ook een goed idee om die motie uit te voeren. Ik vraag de Minister hoe het daarmee staat, hoe hij de motie gaat uitvoeren en wat het gesprek in het kabinet daarover heeft opgeleverd. Het maken van prestatieafspraken is niet nieuw. Afspraken maken is echter één; het nakomen daarvan is natuurlijk twee. We zien het maken

van die afspraken als een eerste stap. We willen in de toekomst een duidelijke verbinding tussen prestatieafspraken, voornemens en daadwerkelijke realisatie. Het valt op dat in recentere overeenkomsten steeds minder afspraken worden gemaakt over leefbaarheid. Voorheen ging het daarbij om 90%, maar dat is nu 82%. Deze afspraken worden ook concreter geformuleerd. Zijn er minder problemen op het gebied van leefbaarheid of zijn die problemen opgelost? Hoe komt het dat er op het gebied van leefbaarheid minder punten worden geagendeerd? De achterliggende gedachte van de vorige vraag is of de herzieningsafspraken niet blijven steken in mooie intenties. In de Herzieningswet wordt benadrukt dat het lokale proces dat steeds gevoerd wordt, moet uitmonden in concrete en bindende prestatieafspraken. Uit de analyse blijkt dat in de overeenkomsten met name de intenties overheersen. Aanvullend zijn er procesafspraken en concreet uitgewerkte afspraken. De in 2014 geldende afspraken zijn in zeer beperkte mate concreet geformuleerd. Ik vraag de Minister hoe wij beter bij de vis krijgen en hoe we monitoren dat die afspraken concreet worden uitgevoerd. Het rapport van ABF Research over de volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties in 2013 is eind 2014 aangeboden. De Kamer heeft er vervolgens drie maanden over gedaan om dat te agenderen. Ik zit nog niet lang in de Kamer en ik weet dus niet of dat normaal is. We zitten inmiddels al in het tweede kwartaal van 2015. Sinds 2013 is er op dit gebied best veel veranderd; daar weet de voorzitter zelf natuurlijk ook alles van. In het rapport wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing. Hoe ziet de Minister dit? Wat moeten we eigenlijk met dat rapport? In hoeverre is het nog zinvol om dat rapport tot in den treure te behandelen?

De **voorzitter**: U hebt nog één minuut.

De heer **Van Helvert** (CDA): O, dan moet ik even opschieten. Limburgers praten af en toe misschien wat langzamer. Recent werd op basis van cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting de indruk gewekt dat de woningcorporaties 12 miljard euro rijker zouden zijn geworden, mede door toegenomen huurinkomsten. Klopt dat beeld? Zit die vermogenstoename in een papieren waardeestijging? Woningcorporaties moesten hun DAEB-bezit in 2013 immers op een andere manier waarderen. Op de betaalbaarheid van de huren kom ik dan wel terug in de tweede termijn. Ik heb nog wel een vraag over de opvang van asielzoekers. Ik heb begrepen dat 60% van het aantal vrije woningen aan asielzoekers moet worden toegewezen. Ik denk dat per regio enorm verschilt hoeveel dat is. Dat levert volgens mij echt onwenselijke situaties op. Ik hoor veel klachten van wethouders. In Amsterdam staan natuurlijk minder woningen vrij dan in andere regio's in Nederland. Dat kan een grote druk op de woningen leggen. Hoe kan de Minister werken naar maatwerk?

De **voorzitter**: Dank u wel. Overigens spreken niet alle Limburgers langzaam.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik zal mij zeker niet in die discussie mengen. Ik begin met de betaalbaarheid van wonen. Dat was, is en blijft een groot zorgpunt voor mijn fractie. Indachtig het woonakkoord hebben wij recent een motie aangenomen gekregen: als huurders worden geconfronteerd met een inkomensdaling, zouden de huren ook verlaagd moeten worden, opdat de huurders bijvoorbeeld huurtoeslag kunnen ontvangen. De Minister schrijft in reactie daarop dat hij gaat onderzoeken wat er mogelijk is. Kan de Minister aangeven wat hij dan precies gaat onderzoeken en



wanneer wij de resultaten van dat onderzoek kunnen verwachten? Ik hoef de Minister volgens mij niet te vertellen dat dit een nogal urgent punt is. Op verschillende plekken in het land gaan corporaties door strijd van huurders en de inzet van gemeenten maar ook van sociale corporaties over tot huurverlaging, omdat ook zij zich zorgen maken over die betaalbaarheid. Ik noem Amsterdam, Hengelo, Nijmegen, Eindhoven en Delden. Dat zijn zomaar wat voorbeelden waar actievoeren heeft geholpen en waar corporaties vanwege hun sociale taak onze zorgen delen, maar dit is natuurlijk niet genoeg. Het is voor heel veel huurders op heel veel plekken nog steeds te zwaar. We hebben een discussie over de cijfers en over de vraag of corporaties al dan niet rijk zouden zijn. Ik maak uit het rapport het mijne op, maar ik zou graag willen dat de Minister hierover helderheid schept. Vanwege de in het woonakkoord keihard vastgelegde huurdersheffing en de daaraan gekoppelde mogelijkheid om de huurverhoging te benutten, is die ruimte er namelijk. Of zien wij dit verkeerd? Is het geld inderdaad bij wijze van spreken ineens uit de hemel komen vallen? Dat zou heel mooi zijn; dan moeten we vooral onderzoeken hoe dat komt. Na wekenlange ballonnetjes heb ik op dit punt echt behoefte aan duidelijkheid. Ik hoop die duidelijkheid te krijgen van de PvdA, maar zeker ook van de Minister.

Mijn tweede punt betreft de verkoop van sociale huurwoningen. Ik heb in de circulaires gezien dat de recentelijk nog vernieuwde regels voor verkoop van al dan niet geliberaliseerde huurwoningen in de loop der jaren zijn versoepeld. Tot mijn grote frustratie en ook tot grote frustratie van gemeenten wordt die verkoop toch doorgezet, bijvoorbeeld vanwege het Vestia-debacle of het feit dat het Wooninvesteringsfonds in problemen is gekomen, hoewel de gemeenten dat liever niet willen en beweren dat er alternatieven zijn; dat is de inspraak die wij met z'n allen zo belangrijk hebben gevonden. Dit roept bij mij de vraag op of deze regels niet weer moeten worden aangescherpt, temeer omdat er nog altijd een groot tekort is aan betaalbare woningen. Als die ontwikkeling zo doorgaat, met stijgende huurprijzen, weten we dat er nog meer betaalbare woningen in de verkoop zullen worden gedaan.

Een vertegenwoordiger van een partij waarmee de Minister of zijn vertegenwoordigers spreken, nota bene Goldman Sachs, heeft in de Volkskrant aangegeven dat Goldman Sachs helemaal niet bezig is met het functioneren van de Nederlandse woningmarkt. Dat baart mij heel veel zorgen. Nog zorgelijker vind ik dat de Minister daar heel gemakkelijk overheen lijkt te stappen. Recent zag ik nog een voorbeeld. Stadgenoot, een woningcorporatie in Amsterdam, heeft in een brief aan huurders in de Rivierenbuurt, waar betaalbare woningen al schaars zijn, aangegeven dat zij van plan is om het desbetreffende complex en andere complexen te verkopen aan een vastgoedbeheerder. Die huurders zijn zich natuurlijk rot geschrokken. Dat hele traject zal in werking worden gezet, maar wat kunnen en moeten wij hier volgens de Minister mee?

Er wordt telkens verwezen naar de prestatieafspraken. Ook ik vind het belangrijk dat er in de toekomst betere prestatieafspraken komen tussen gemeenten, corporaties en de huurders, maar hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat we ook voor kleinere gemeenten inzicht krijgen in hun voorraad en de gemaakte afspraken en dat duidelijk wordt of die afspraken ook echt worden omgezet in concrete acties? Ik heb gelezen dat dat nog weleens achterblijft. Voor mijn fractie zijn de betaalbaarheid en de beschikbaarheid natuurlijk enorm belangrijk.

Met betrekking tot het toezicht sluit ik mij gemakshalve aan bij de vragen van de heer Verhoeven. Over de cao-onderhandelingen bij de woningcorporaties is een motie aangenomen van mij, gesteund door Kamerleden van andere partijen. In die motie staat dat de bestuurders onder de cao moeten komen te vallen. De onderhandelingen tussen de vakbonden en de bazen van de woningcorporatie zitten vast. Er is een verkenners aangesteld. Zal die verkenners ook de Kameruitspraak meenemen? Ik heb

namelijk vernomen dat de corporaties niet echt happig zijn om met dit punt aan de slag te gaan. Dat zou mij, gelet op de sociale rol, overigens enorm verbazen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Kan mevrouw Karabulut uitleggen waarom zij het zo belangrijk vindt dat die bestuurders onder de cao komen te vallen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Omdat die bestuurders jarenlang torenhoge salarissen hebben gehad. Dat geldt niet voor alle bestuurders; ik heb het over degenen die zichzelf boven de salarishoogte van de Minister-President en Ministers hebben verrijkt, niet alleen nu maar ook in het verleden. Ik vind het ook heel belangrijk dat er een natuurlijke verhouding komt tussen de top en de basis. Terwijl de cao voor de normale werknemers niet rondkomt, stijgen de salarissen aan de top. Uiteraard vind ik dat dit bij een woningcorporatie met een sociale taak gewoon binnen proporties moet blijven; ik vind overigens dat dit ook geldt voor commerciële bedrijven. Ik vind dit een enorm belangrijk punt. Daarin sta ik gelukkig niet alleen, want een meerderheid van de Kamer heeft dit gezegd. Het verbaast mij dat juist de corporaties – in dit geval Aedes – hieromheen lijken te willen manoeuvreren; ik ben daar eigenlijk ook wel een beetje verbolgen over. Ik vind dat dat gewoon niet uit te leggen is.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dan gaan we de WNT-normen dus toevoegen aan de cao. Dat kun je doen, maar is de SP er dan ook voor dat de directeur van een woningcorporatie extra seniorenverlof krijgt, dat hij vier keer negen uur per week mag gaan werken en dat zijn overwerk wordt betaald?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Niet alleen in de corporatiesector maar in meerdere sectoren en ook voor de bestuurders in het bedrijfsleven zou het voor het functioneren van bedrijven, of dat nou commerciële of niet-commerciële bedrijven zijn, heel gezond zijn als de verhouding tussen de top en de basis zou verbeteren, dus als de verschillen kleiner zouden worden, en als we die bestuurders als normale mensen zouden behandelen. Zij komen niet van een andere planeet of zo. Zij hebben een bepaalde functie, zij het met meer verantwoordelijkheid. Daarvoor mogen zij ook dito beloond worden, maar niet buiten alle cao's en alle afspraken om. Als dit met zich meebrengt dat je aanvullende afspraken moet maken die ook voor andere werknemers gelden, moet je dat dus inderdaad met elkaar bespreken.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik zal proberen om de agenda zo veel mogelijk langs te lopen met een aantal vragen. Waar dat kan, zal ik mij aansluiten bij reeds gestelde vragen. Zo kan ik mij aansluiten bij de vragen over de Woonautoriteit van onder anderen mijn collega van D66, maar ik roep de Minister er wel toe op om in de beantwoording te zoeken naar een oplossing waarin zo veel mogelijk partijen zich kunnen vinden. Dat was volgens mij ook de inzet bij het debat over de novelle en de uitwerking. Het lijkt mij een schone zaak als wij er op die manier uitkomen met elkaar.

Met betrekking tot de cao hebben wij ons gewoon gecommitteerd aan een traject van allerlei WNT's, maar ik maak er geen geheim van dat ik vurig hoop dat Aedes beslist dat het hele begrip «topinkomens in de publieke sector» een soort rolverdwazing is. Je kunt wel ongeveer uitmeten waar het mis is gegaan in de publieke zaak, namelijk toen men ging denken in topinkomens. Als je daarnaar onderzoek gaat doen, denk ik dat die twee dingen bijna een-op-een zullen lopen. Ineens werden bij corporaties maar ook bij zorg- en onderwijsinstellingen gigantische salarissen ingebouwd in de publieke zaak. Je doet het met elkaar, in één cao. Dan mag je

misschien wel iets meer verdienen, maar vervolgens ben je daar voor de publieke zaak. Als je meer wilt verdienen, ga je lekker naar het bedrijfsleven toe en dan ga je daar veel geld verdienen.

Ik dank de Minister voor de antwoorden over Vestia. Het einde van de beantwoording is een beetje cryptisch. Daar staat: «Gezien de succesvolle complexgewijze verkopen in de afgelopen maanden, wordt op dit moment door het Centraal Fonds Volkshuisvesting reeds met Vestia gesproken over alternatieve strategieën conform het goedgekeurde verbeterplan voor de sanering». Kan de Minister dit toelichten? Dit roept immers vragen op en ik ben benieuwd wat daarachter zit.

In de motie die mevrouw Karabulut en ik hebben ingediend, staat gelukkig heel expliciet dat de woningcorporatie de huren moet verlagen als huurders minder zijn gaan verdienen en in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat probeer ik overal in zaaltjes uit te leggen, maar ik heb het gevoel dat dit nog niet bij veel mensen bekend is. Kan de Minister dus meer informatie en bekendheid geven aan die mogelijkheid voor huurders? Als je inkomen afneemt en als je daardoor in een andere categorie komt, moet je huur omlaag en kom je dus in aanmerking voor huurtoeslag. Dat geldt niet alleen voor – gelukkig – welwillende en goede corporaties die hieraan mee willen werken; dit is gewoon een onderdeel van de afspraken die wij hier hebben gemaakt.

De Minister geeft verderop in zijn brief over de uitwerking van die motie aan dat er ook mensen zijn die dan een huurverlaging krijgen omdat hun inkomen naar beneden is gegaan, maar die vervolgens gelukkig een baan vinden, waardoor hun inkomen weer toeneemt. De Minister zegt dat zij dan terug moeten naar het oude huurniveau. Dat lijkt mij niet; zij moeten dan gewoon weer aansluiten bij de jaarlijkse huurverhoging. Volgens mij moeten zij dan niet terug naar het niveau dat zij drie jaar eerder hadden. Zij hebben dan immers een nieuwe startpositie. Vanuit die startpositie moet er gewerkt worden. Ik hoor graag of ik het antwoord zo moet lezen of dat wij hier wellicht een begin van een verschil van mening hebben. Dat laatste zou ik betreuren, maar dat wil ik dan wel even uitspreken. Wij hebben aanvullende vragen gesteld over het Wooninvesteringsfonds. Inmiddels is de verkoop gestuit. Enkele gemeenten zijn in bezwaar gegaan. Wij hebben begrepen dat er herfinanciering moet plaatsvinden bij het Centraal Fonds, wat eerst niet mogelijk leek. Ik stel hierover een korte vraag, want we krijgen nog antwoord op de schriftelijke aanvullende vragen. Wat is nu de situatie? Is er een dreigende situatie, omdat het Wooninvesteringsfonds niet mag verkopen omdat de verkoop is gestuit? Het is goed dat we nog een analyse krijgen van de huidige prestatieafspraken. Ook op dit punt wil ik benadrukken dat het niet meer gaat om intenties, maar om bindende prestatieafspraken. Dat is de kern van de wet, zoals de heer Van der Linde al aangaf. Misschien kan de Minister dat ook doen in al zijn voorlichting en communicatie aan de corporaties. Natuurlijk is op dit punt een cultuuromslag nodig, maar dit is ook echt een wettelijke omslag.

De **voorzitter**: Nog een minuut.

De heer **Monasch** (PvdA): Tjonge, tjonge. En dan praat ik nog sneller dan een Limburger!

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat is niet zo moeilijk, hè?

De heer **Monasch** (PvdA): Misschien mag ik even tussen haakjes zeggen dat we vanmiddag in de procedurevergadering hebben gezegd dat, zoals de heer Van Helvert van het CDA terecht zei, te veel stukken die betrekking hebben op hetzelfde jaar, op verschillende tijdstippen komen. Daar willen we echt stroomlijning in hebben. Misschien mag ik dat als persoonlijk punt toevoegen. Ik hoop nu met mijn laatste minuut te beginnen.

De **voorzitter**: Die is om.

De heer **Monasch** (PvdA): In 2013 nam de nieuwbouw van 26.300 toe naar 29.900. De heer Verhoeven en ik kijken elkaar toevallig even aan. Wat hebben we veel pek en veren over ons heen gekregen omdat er geen nieuwbouw mogelijk zou zijn en omdat wij het allemaal verkeerd zouden zien. Wat zien we? Een stijging in 2013, midden in de crisis, terwijl allerlei andere sectoren inbonden. Er zijn gewoon 3.000 nieuwe woningen bij gekomen. Gelukkig was er ook sprake van minder sloop en minder koopwoningen. Dat lijkt ons heel verstandig, want dat kunnen anderen veel beter.

Dat brengt mij bij het beter toewijzen. In 2013 was in 31% van de gevallen sprake van te dure toewijzing. Een gigantisch aantal mensen komt dus in problemen als er even iets misgaat. Volgens mij bewijst dit eens temeer hoe goed dat passend toewijzen is, maar ...

De **voorzitter**: Uw laatste opmerking.

De heer **Monasch** (PvdA): Ook op dit punt is er bij de woningcorporaties in één jaar tijd, van 2012 naar 2013, sprake van 600 miljoen meer inkomsten. Dat wordt gelukkig bevestigd. Het frappante is dat in de brief staat dat de huurinkomsten in 2013 12,8 miljard zouden betreffen. In de brief van februari van de Minister wordt op basis van de CFV-gegevens aangegeven dat het gaat om 13,8 miljard. Ik vind 1 miljard vrij veel geld. Kan de Minister dat verschil van 1 miljard uitleggen? Ook op dit punt zien we dus, net als in de vorige brief, dat de inkomsten van de corporaties tussen 2012 en 2017 met 3,5 miljard en volgens de Minister in 2018 met 4 miljard stijgen. Met aftrek van 1,4 miljard verhuurdersheffing betekent dit een overschot van 2,5 miljard.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben het op dit punt natuurlijk echt met de heer Monasch eens. Ik herinner me inderdaad de discussies die wij hebben gehad. Hij zei het goed: er wordt meer gebouwd; er worden meer nieuwe woningen neergezet, ondanks alle waarschuwendende signalen van de corporaties. Er is meer geld bij de woningcorporaties; dat staat in de brief van de Minister. Het financieel perspectief is verbeterd. Toch zijn er nog steeds mensen in problemen, zoals mevrouw Karabulut terecht aangaf. De heer Monasch heeft al eerder aangegeven – ook dat ben ik met hem eens – dat het geld dat over is, terug moet naar de huurder, ofwel door bij te bouwen in schaarstegebieden, ofwel door iets met duurzaamheid te doen, ofwel gewoon door huurverlaging. Ik ben heel benieuwd hoe de PvdA-fractie denkt over de manier om dat geld naar de huurders terug te krijgen.

De heer **Monasch** (PvdA): Precies langs dezelfde drie lijnen die de heer Verhoeven heeft aangegeven. Dat lijken mij de drie juiste lijnen, maar de woonakkoordpartijen hebben nog het een en ander uit te werken over het huurbeleid, namelijk de huurontwikkeling en de cap op de huurharmonisatie. Het lijkt mij buitengewoon verstandig om dit daarbij te betrekken. De drie door de heer Verhoeven gegeven voorbeelden lijken mij uitstekende richtingen; dat zijn ook precies de richtingen waarvan huurders heel veel profijt kunnen hebben. Ik ben blij dat veel corporaties dit nu al zien en daarom de huren in veel individuele gevallen niet of slechts zeer beperkt verhogen boven de inflatie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind dit samen met heel veel huurders, mensen in het land en volgens mij ook de corporaties heel interessant en boeiend. Het verhaal van het Centraal Fonds gaat immers uit van een aantal veronderstellingen, bijvoorbeeld hogere huren in de komende jaren – volgens mij gaat het om een periode van twintig jaar – en minder

onderhoud en beheer. Zo zijn er nog een aantal voorbeelden waardoor je die cijfers ziet verbeteren. Men houdt natuurlijk wel rekening met wat men in de toekomst moet doen. Dat neemt niet weg dat er her en der wel degelijk ruimte is voor huurverlaging, maar de kern van de zaak is natuurlijk dat in het woonakkoord staat dat de in te voeren verhuurdersheffing structureel meer dan volledig wordt betaald uit de huurverhoging. U zei dat corporaties 2 miljard, 3 miljard of in de toekomst misschien 4 miljard hebben om uit te geven. Zegt u daarmee dat de afspraak moet worden aangepast, opdat corporaties huren verlagen en gaan bouwen? Moet ik uw opmerkingen zo opvatten?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik denk dat het plaatje dat nu over de huurinkomsten wordt geschetst, nog niet eens compleet is. We zien immers dat corporaties veel lagere rentelasten hebben, dat er eindelijk bezuinigingen zijn op de bedrijfslasten – daar hebben we heel lang op moeten wachten, maar die beginnen nu overal plaats te vinden; dat hoor je bij alle corporaties waar je op bezoek komt – en dat er veel efficiënter wordt gebouwd. De tijdelijke commissie Huurprijzen heeft aangetoond dat er veel misging in de ketensamenwerking binnen het bouwproces. Overal wordt nu veel goedkoper gebouwd. Nieuwe woningen worden voor € 60.000 tot € 75.000 energieneutraal neergezet door bouwers. Er is een totaal ander type bouw ontstaan. Ik denk dus dat er heel veel ruimte is. In aansluiting op mijn antwoorden aan de heer Verhoeven zeg ik wel tegen mevrouw Karabulut dat we bij de nieuwe voorstellen die er gaan komen, moeten bekijken wat die betekenen voor de gemaakte afspraken en voor het toekomstige huurbeleid.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Om het heel scherp te krijgen: erkent de heer Monasch dan dat de nu in het woonakkoord vastgelegde afspraak dat de nog in te voeren verhuurdersheffing structureel meer dan volledig kan worden betaald uit de opbrengst van de huurverhoging, dus dat de verhuurdersheffing is gekoppeld aan de inkomensafhankelijke huurverhoging, opengebrouwen moet worden? Anders is dit namelijk niets en is dit niet tastbaar.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ga hier niets in mijn eentje openbreken. Ik zeg alleen dat wij nieuwe cijfers hebben gekregen. Ik heb al gezegd dat die cijfers nog niet eens compleet zijn, want er is veel meer ruimte dan in het verleden. Er is een heel ander bouwproces gekomen. Daar wil ik bij de invulling van het vervolg van het huurbeleid opnieuw met elkaar naar kijken. Dat debat is aanstaande, want hier komt een brief van de Minister over. Er komt ook een voorstel van de Minister conform de afspraak met de woonakkoordpartijen. Dat debat kunnen we wat mij betreft dus aanstonds gaan voeren.

De **voorzitter**: Ik kijk even rond. Mevrouw Karabulut, hebt u of heeft de heer Monasch de hoogste anciënniteit van de aanwezige leden? Volgens mij u; dat heb ik redelijk goed in mijn hoofd zitten. Mag ik het voorzitterschap dan even aan u overdragen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter, dat had u aan mij beloofd.

De **voorzitter**: Ja, dat was een kleine omissie van mij. Ik leg de voorzittershamer even bij mevrouw Karabulut.

#### **Voorzitter: Karabulut**

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik heb één belangrijk hoofdpunt, namelijk het stelsel waar ik twee jaar van mijn leven in heb gestoken om het te onderzoeken. Een van de belangrijkste zaken die daarbij naar voren

zijn gekomen, is de noodzaak van een integrale, onafhankelijke en vooral zelfstandige Woonautoriteit. Als die iets roept, verwacht ik dat de woningcorporaties gaan sidderen en bibberen als zij hun getallen op tafel moeten leggen. Is een onder de ILT en de inspecteur-generaal van de ILT ressorterende inspectie met enige tientallen fte's die krachtige, zelfstandige, onafhankelijke en integrale toezichthouder waarvoor de corporaties gaan bibberen als zij cijfers moeten ophoesten? Mijn gevoel zegt: nee, dit is niet in de geest van de conclusies en aanbevelingen van de enquêtecommissie en zelfs niet in de geest van het amendement-Verhoeven. Wellicht wordt de letter nageleefd, maar ik vraag de Minister hoe we dit een krachtige uitstraling gaan geven. Zijn alleen eigen briefpapier en een eigen bel bij de Minister voldoende om deze kolossale sector in toom te kunnen houden? Daar heeft het de afgelopen twintig jaar duidelijk aan ontbroken.

De hele Herzieningswet, die nu de Woningwet is en waarvoor ik als second best optie ook heb gestemd, is onder een redelijke tijdsdruk tot stand gekomen, aangezien de Minister ook met de Eerste en Tweede Kamer zaken wilde doen. Een heleboel details in de wet zijn nog steeds niet geregeld, ook niet in de AMvB. Als je bijvoorbeeld in aanmerking wilt komen voor het verlichte regime bij de splitsing van «niet-DAEB» en «wel-DAEB», moet je onder andere voldoen aan een jaaromzet van 30 miljoen euro. Gaat het bij die jaaromzet alleen om de huur of zitten daar ook de verkopen van woningen bij? Dat soort details zie ik niet terug in de wet. Zijn daar nog geen antwoorden op of moeten we gewoon wachten op nadere ministeriële regelingen waarin al deze details een plek gaan krijgen? Dat is mijn vraag over het wetgevingspakket in zijn geheel. Met betrekking tot het Wooninvesteringsfonds heb ik een vraag over het weglekken van maatschappelijk vermogen. Waarom is er per se aangestuurd op verkoop van sociale huurwoningen – daar hebben we het immers over – aan een private partner, wetend dat de certificaathouders in het Wooninvesteringsfonds in Zeist een verlies lijden dat is becijferd op meerdere tientallen miljoenen euro's? Waarom is er geen serieuze poging ondernomen tot herfinanciering? Ik heb via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw begrepen dat het bereid zou zijn geweest om zelfs te kijken naar een nieuwe borging tot 50% van de WOZ-waarde van het hele WIF-pakket, maar herfinanciering is eigenlijk amper aan de orde geweest, zeer tegen de zin van de certificaathouders die het WIF vormen. Ik hoor op dit punt graag een duidelijke visie van de Minister. Als er wel serieus was gekeken naar herfinanciering en als die voor elkaar was gekregen, had de verkoop niet hoeven plaats te vinden en had een verlies van tientallen miljoenen euro's – dat noem ik «een weglek van maatschappelijk vermogen» – nu niet gerealiseerd hoeven te worden. Dat zegt niets over de kwaliteit van de koper; daar blijf ik even van af, want dat kan best een goede partij zijn. Ik maak mij wel zorgen over de weglek van maatschappelijk vermogen.

Mijn laatste grote punt betreft de prestatieafspraken. In hoeverre vindt de Minister de prestatieafspraken echt concreet? Is de Minister bereid om in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting een regel op te nemen die corporaties en gemeenten verplicht om concrete afspraken neer te zetten in de prestatieovereenkomsten? Is het niet wenselijk dat niet alleen de intenties op papier worden gezet door de partijen, maar dat er ook concrete afspraken worden gemaakt? Om in termen van ABF Research te blijven: een concrete afspraak is gespecificeerd en meetbaar en heeft niet vooral betrekking op proces-, monitorings- en onderzoeksactiviteiten. Het moet dus SMART zijn. Daar zijn de huurders uiteindelijk bij gebaat. In hoeverre zijn de huurders of, zoals ze in de wet worden genoemd, de bewonersorganisaties echt een serieuze partij als gemeenten en corporaties afspraken gaan maken? Mogen zij daarbij aan tafel zitten, mogen zij dan zelfs meetekenen of is hun input alleen dat zij één keer hun stem mogen laten horen? Daarop krijg ik graag een reactie van de Minister.

## **Voorzitter: Van Vliet**

De **voorzitter**: De Minister heeft behoefte aan een schorsing.

De vergadering wordt van 18.50 uur tot 19.04 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat er in eerste instantie maximaal twee interrupties zijn toegestaan. Aan het eind van het debat zien we dan wel hoever we met elkaar zijn gekomen. Ik heb overigens nog één opmerking over de ILT. Ik zag dat de toezichthouder onder de ILT komt te hangen. De ILT houdt zich normaal bezig met het afvinken van gevaarlijke stoffen. Ik weet niet of dat hiermee samenhangt, maar dat geef ik mee aan de Minister.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik wil de beantwoording doen in de volgende hoofdstukken. Ik begin met de beantwoording van de vragen over de Autoriteit woningcorporaties. Dan ga ik in op de vragen over de prestatieafspraken en op de vragen over het verkoopbeleid, in het bijzonder van Vestia en het WIF. Daarna ga ik in op de vragen over het huurbeleid en dan resteren er nog een aantal losse onderwerpen.

Ik ga nu dus eerst in op de vragen over de Autoriteit woningcorporaties. De heer Verhoeven gaf daarbij de aftrap. Dat is logisch, want hij is de auteur van het amendement. Bijna iedereen sloot zich aan bij zijn vragen. De kern van die vragen is: wordt de toezichthouder krachtig en onafhankelijk? Mijn korte antwoord daarop is ja; de toelichting is als volgt. In het rapport van de enquêtecommissie – ik realiseer mij dat de voorzitter van de enquêtecommissie naast mij zit; ik moet dus heel zorgvuldig formuleren – wordt de vinger gelegd op een aantal plaatsen waar dingen mis zijn gegaan. Daarbij gaat het om het ministerie; dat betekent altijd: de verantwoordelijke Minister. Volgens mij zijn er ook kritische opmerkingen over de Kamer, over het waarborgfonds en over het Centraal Fonds. Dat doet allemaal niets af aan het feit dat bij het Centraal Fonds en bij die andere instanties mensen hard en waarschijnlijk ook gewetensvol hebben gewerkt, maar aan al deze instanties zijn kritische woorden gewijd. Ik herinner mij dat ook de heer Van der Moolen, de voormalige directeur, daar open voor stond en zei dat, met de kennis van nu, dingen niet goed genoeg zijn gegaan; dat siert hem eigenlijk ook.

Op al deze terreinen heeft de enquêtecommissie aanbevelingen gedaan en heb ik met de Herzieningswet maatregelen aangekondigd die deels geheel door de Kamer zijn ondersteund en deels zijn geamendeerd. Op het punt van het toezicht is het amendement van de heer Verhoeven aangenomen. Al in het wetsvoorstel dat ik aan de Kamer heb voorgelegd, had ik niet gekozen voor de zbo-status. Het Centraal Fonds had overigens een zbo-status, ook in de periode waarin het toezicht niet altijd optimaal was. Die zbo-status was op zich dus kennelijk geen waarborg. Ik heb mij daarbij mede gebaseerd op het advies van de Raad van State, die aangaf dat het niet logisch is dat een inspectie die toezicht houdt op een grondwettelijke taak, een zbo is. Dat is immers ook bij onderwijs, zorg of de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit niet het geval. Je wilt immers dat de inspectie onafhankelijk is – ik zal daar straks verder op ingaan – maar dat een Minister uiteindelijk wel politiek verantwoordelijk is voor het functioneren als geheel. Dat geldt niet voor individuele zaken, maar wel voor de vraag of de inspectie haar werk over het geheel naar behoren doet, voldoende middelen heeft en haar middelen goed inzet.

In het amendement van de heer Verhoeven wordt de onafhankelijkheid wettelijk gewaarborgd. Ook het samenvoegen van het volkshuisvestelijke en het financiële toezicht wordt daarin toegevoegd. Voorafgaand aan de wet had ik het volkshuisvestelijk toezicht al uit het ministerie gelicht, want dat vond ik geen logische constructie. Daaruit blijkt ook hoezeer ik zelf aan die onafhankelijkheid hecht. Ik heb dat toezicht toen onder de ILT

geplaatst. Het was toen een organisatie met tien medewerkers; dat is gewoon te klein om zelfstandig te functioneren. Ik heb mijn sanctiebevoegdheden gemandateerd, toen nog aan het Centraal Fonds en aan de ILT, omdat ik het logisch vond dat die bevoegdheid bij de toezichthouder lag, gemandateerd door de Minister. Ook daaruit blijkt dat het niet mijn ambitie was of is om in te gaan grijpen in individuele gevallen. Na het aannemen van het wetsvoorstel, maar natuurlijk ook al tijdens de behandeling ervan speelde de vraag hoe we ervoor kunnen zorgen dat de autoriteit een krachtige en, zoals de heer Van Vliet zei, een in de sector gevreesde, onafhankelijke en herkenbare autoriteit kan zijn en hoe we de lessen van het verleden verwerken. Dat doe ik allereerst door de autoriteit groter te maken. Nu heeft zij een kleine 60 fte's, na de samenvoeging van het Centraal Fonds en de oude Inspectie Volkshuisvesting. Het is mijn voornemen om de gezamenlijke bezetting te verhogen tot tussen 80 en 100 fte's; dat is dus steviger.

Je moet in alle redelijkheid constateren dat ook een omvang van 80 tot 100 fte's voor een aantal toepassingen net te klein is. Dat ligt voor een deel aan de bedrijfsmatige kant; het is bijvoorbeeld te klein voor een fulltime personeelsfunctionaris of een fulltime ICT'er. Dat is een praktisch aspect; die functionarissen kun je delen. Het is echter ook handiger om de opsporingsdienst te delen in een grotere organisatie; dan gaat het echt om de kern van het werk. Ik zal dit getalsmatig illustreren. De onderwijsinspectie heeft meer dan 500 medewerkers, evenals de Inspectie Gezondheidszorg. Ook na de door mij voorgenomen vergroting van deze inspectie is zij, in vergelijking met die andere inspecties, nog relatief klein. Je wilt dat de inspectie, ondanks die relatief beperkte omvang, toch volledig is toegerust en stevig staat. Volgens mij heb ik bij de behandeling van het wetsvoorstel gezegd dat het Centraal Fonds, ondanks het vele goede werk dat ook daar heeft plaatsgevonden, ook een voorbeeld was van wat in de literatuur «regulatory capture» wordt genoemd: een toezichthouder die onvoldoende onafhankelijk opereert in de praktijk van de sector. Dat heeft ook echt te maken met de omvang en de ophanging, want daardoor is het lastig. Je komt mensen tegen en die praten voortdurend op je in: als je die maatregel neemt, vergaat de wereld; waarom doe je dat nou? Dat is lastig.

Ik ben er echt van overtuigd dat het verschil maakt als zo'n inspectie in de omgeving is van andere stevige inspecties, bijvoorbeeld van de luchtvaartinspectie. Die organisatie nemen wij echt zeer serieus, want die kan echt tegen luchtvaartmaatschappijen zeggen dat zij niet meer in Nederland mogen landen; dat heeft zij ook echt gedaan. Dat is over het algemeen heel groot nieuws. Ik noem ook de inspectie op het spoorvervoer; ook dat is een zeer serieuze aangelegenheid. Ook die inspecties functioneren allemaal in een omgeving waarin zij steeds voor de vraag staan hoe zij weerstand bieden aan de sector en aan het publieke debat en hoe zij er, waar nodig, voor zorgen dat de opsporingsdienst goed functioneert. Juist vanuit de wens om een stevige, onafhankelijke toezichthouder te creëren, vind ik het dus verstandig om de Woonautoriteit te positioneren bij de ILT.

Wordt de autoriteit, om het oneerbiedig samen te vatten, «ondergeschoven» in de ILT? Nee, want ook daarover hebben we een aantal afspraken met elkaar gemaakt. De Woonautoriteit heeft naar buiten een eigen representatie en is dus herkenbaar. Daarbij gaat het niet alleen om het briefpapier of om het bordje. Dit betekent ook dat de Woonautoriteit gewoon de pers mag zoeken, zoals het Centraal Fonds nu trouwens ook doet. Ik heb niet de ambitie om op dat punt in te grijpen. De Woonautoriteit kan gewoon haar rapporten publiceren, zoals dat nu overigens ook gebeurt. Anders dan vrijwel alle andere onderdelen van de ILT krijgt de Woonautoriteit ook rechtstreeks toegang tot de verantwoordelijke Minister, want ook dat is een afspraak die ik met de Kamer heb gemaakt. Daar is dus geen goedkeuring voor nodig van de inspecteur-generaal van



de ILT. Het is in een organisatieschema onvermijdelijk dat je laat zien dat er een inspecteur-generaal is en dat een aantal directeuren van de toezichtdomeinen onder hem vallen. Een van die toezichtdomeinen is de Woonautoriteit, maar ik herhaal dat dat naar de buitenwereld het meest herkenbare toezichtdomein is. Dat is eigenlijk hetzelfde als wanneer ik de Kamer een organisatieschema van mijn ministerie zou sturen. De dames en heren die hier aanwezig zijn, zijn van het directoraat-generaal Wonen en Bouwen. Zij vallen allemaal onder de secretaris-generaal van Binnenlandse Zaken. Dat neemt niet weg dat ik volledig politiek verantwoordelijk ben voor alles wat zij doen en laten. Daar lig ik weleens van wakker, maar tot nu toe ben ik altijd uitstekend bediend. Ik zeg dit om aan te geven dat de inspecteur-generaal niet een soort politieke waakhond is. Dat is de inspecteur-generaal nu ook niet. Ook nu is de inspecteur-generaal het hoofd van een onafhankelijke inspectie, maar de Woonautoriteit heeft daarbinnen bovendien de bijzondere status van rechtstreekse toegang. Nogmaals: ik vind de ophanging binnen dat grotere geheel echt heel wezenlijk voor de kwaliteit.

De **voorzitter**: Was dat het blokje over de Woonautoriteit of komt daar nog meer over?

Minister **Blok**: Er komt nog meer.

De **voorzitter**: Mijnheer Van Helvert, dan stel ik voor dat u even wacht totdat dit blokje is afgesloten.

Minister **Blok**: Ik wijs er overigens op dat het Centraal Fonds nu ook een eigen bestuur heeft. In die zin heeft ook het Centraal Fonds dus een tussenlaag als zbo.

De heer Van Helvert vroeg of de Minister sturing gaat uitoefenen op de Woonautoriteit. In de wet is eigenlijk al geborgd dat dat niet het geval is. Ook uit mijn antwoorden op Kamervragen en trouwens ook op een aantal vragen die ik straks zal beantwoorden, blijkt dat ik niet stuur in individuele gevallen. Een onafhankelijke inspectie toetst aan de wet. Als de inspectie vervolgens tot een oordeel komt, kan degene die het betreft in bezwaar en beroep gaan. Er is dan geen sprake van politieke sturing. Dat doe ik nu niet en dat is ook niet mijn ambitie. Hiermee hoop ik de vragen over de Woonautoriteit te hebben beantwoord.

De heer **Van Helvert** (CDA): De heer Van Vliet sprak zijn bezorgdheid uit over de status: hoe sterk is die? De Minister zei dat hij die status wil waarborgen door de ophanging aan het grotere geheel van de ILT. Ook ik heb daar mijn bezorgdheid over uitgesproken. Ik vergelijk dit met een andere autoriteit, de Autoriteit Consument & Markt (ACM), die bijvoorbeeld kijkt naar de Spoorwegwet en de Mededingingswet bij aanbestedingen van de NS of ProRail. Die autoriteit heeft moeite om autoriteit uit te stralen, want als zij tot een bevinding komt, moet zij eerst in overleg met de gereguleerde, bijvoorbeeld de NS, over de vraag of zij het rapport mag uitbrengen. Nu gaan we een nieuwe autoriteit voor wonen inzetten. Op het terrein van wonen moeten we dat soort discussies absoluut niet hebben, want dat vinden wij onwenselijk. De Minister heeft een verduidelijking gegeven van de ophanging aan de ILT. Kan hij dat ook nog doen in een vergelijking met bijvoorbeeld de ACM?

Minister **Blok**: Ik ben een beetje voorzichtig met iets zeggen over wat de ACM wel of niet mag. Voor de Autoriteit woningcorporaties zal niet gelden dat zij toestemming van de betreffende corporatie nodig heeft om een rapport te publiceren.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik dank de Minister voor de beantwoording van een aantal vragen. Mij rest nog één groot probleem. Ik vind die ophanging binnen de ILT op zich geen probleem. Ik vind ook dat de Minister goede argumenten naar voren brengt om dat te willen. Ik zie echter één gevaar. In het verleden hebben we gezien dat het toezicht versnipperd was en dat naar elkaar werd gewezen. De duidelijkheid ontbrak om goed en scherp te kunnen ingrijpen. Nu ontstaat een situatie waarin een organisatie onder twee verschillende ministeries valt of in ieder geval met twee verschillende Ministers te maken heeft, en waarbij de inspecteur-generaal met betrekking tot een aantal zaken ambtelijk toch tussen de Minister en de directeur in zou kunnen zitten. Ik weet dat er een rechtstreekse lijn is, maar er is binnen die organisatie ook een hiërarchische verhouding op ambtelijk niveau. Zijn dat niet twee nieuwe recepten waardoor er meer naar elkaar zal worden gewezen en er onduidelijkheid en ruis op de lijn zullen optreden, met als gevolg minder krachtadig toezicht? Daar zit echt mijn laatste, grote zorg.

Minister **Blok**: Op het punt van de versnippering is er een belangrijke stap gezet door het volkshuisvestelijk en financieel toezicht samen te voegen. Een ander deel van de versnippering betreft de verhouding tussen het Centraal Fonds en het WSW. Zoals de heer Verhoeven weet, kom ik volgende maand met een brief daarover. Mijn ambitie is zonder meer om ook op dat punt versnippering tegen te gaan.

Leidt het tussenschakelen, om het zo maar te formuleren, van de inspecteur-generaal van de ILT tot een verdergaande versnippering? Nee, want de toezichtrapporten worden gepubliceerd en toegestuurd door de Autoriteit woningcorporaties. Ik gaf al aan dat die daar zelf mee naar buiten mag treden. Aan de bedrijfsvoeringskant pakt de inspecteur-generaal van de ILT zijn of haar – op dit moment «haar» – rol, omdat het logisch is om die daar te leggen. Daar moet misschien eens een knoop worden doorgehakt over arbeidsvoorwaarden, ICT en dat soort zaken. Daarnaast heb ik als extra veiligheidsklep mijn positie als medebenoemer van die inspecteur-generaal. Mocht ik al het gevoel hebben dat het niet goed zit, dan kan ik ook langs die route meesturen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik denk dat het in de praktijk toch zo zal zijn dat de directeur van die autoriteit in het dagelijkse handelen te maken zal hebben met het feit dat de inspecteur-generaal het laatste woord krijgt op het gebied van een aantal activiteiten. Mijn vrees is dat als die twee personen daar niet uitkomen, dat vertraging oplevert en afzwakkend kan werken, en dat dit zal betekenen dat we bepaalde dingen later te horen krijgen en dat besluiten die vanzelfsprekend zouden moeten kunnen worden genomen omdat ze in één hand liggen, langer duren. Los van de toezichtstaken is er natuurlijk altijd een overlap tussen bedrijfsvoering en inspectie, want het is één organisatie die inspecteert. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat dit niet leidt tot schuren, wrijving en ruis op de lijn? Ik heb overigens geen persoonlijke mening over het al dan niet goed functioneren van de betrokken personen; ik kijk puur naar het organogram, ongeacht de mensen die dat invullen.

Minister **Blok**: Ik maak een knip tussen het inspectiewerk en de bedrijfsvoeringskant. Ik kan niet uitsluiten dat er op het gebied van de bedrijfsvoering weleens discussie is. In iedere organisatie waar middelen worden verdeeld, zijn er weleens vragen. Als hoeder van een efficiënte rijks-overheid vind ik dat gezond. Wat betreft de inspectie, is de positie van de directeur van de Woonautoriteit natuurlijk ongelooflijk sterk. Die publiceert immers zelf en heeft rechtstreeks toegang tot de Minister. Die Minister krijgt wel degelijk een politiek probleem, neem ik aan, de Kamer kennende, wanneer de directeur van de Woonautoriteit zou moeten constateren dat die zijn of haar werk niet goed kan doen of bekend moet

maken dat hij of zij dat niet kan. Dat zorgt voor een enorme waarborg voor de kwaliteit van dat toezicht. Daarom hebben we dit zo opgehangen. Nogmaals, uit wat ik gedaan heb met betrekking tot het toezicht, maar ook uit de manier waarop ik aangeef dat we er in de toekomst mee omgaan, blijkt niet dat ik een wens heb om te sturen op dat toezicht.

Voorzitter. Ik kom bij het onderwerp prestatieafspraken. De heer Bisschop begon met tevreden te constateren dat de afspraken die we met de woningcorporatiepartijen hebben gemaakt, tot goede resultaten lijken te leiden. Vandaag verschenen er cijfers over het aantal afgesloten hypotheke in het eerste kwartaal van 2015. Die cijfers stemden mij en kennelijk ook de heer Bisschop tevreden. Ik denk dat de heer Bisschop het met mij eens zal zijn dat de woningmarkt nog niet helemaal in rustig vaarwater verkeert, maar ik ben het zeer met hem eens dat de partijen die daar hun nek hebben uitgestoken, dat niet voor niets hebben gedaan. De heer Bisschop vroeg of corporaties de maximale huurverhoging moeten toepassen. Nee, dat is zeker niet zo. De wet geeft de beschikbare ruimte aan. Ik realiseer mij dat de opgelegde heffing een druk legt op de huren, ook al hoeven de corporaties die heffing niet alleen uit huurverhoging te financieren. Niet alleen via de media maar ook uit gesprekken die ik voer met corporatiedirecteuren, blijkt echter dat een heel aantal van hen die verhogingen nu al aan het terugschroeven is. Ik heb zelfs al een corporatie gesproken – ik meen dat mevrouw Karabulut daar ook naar verwees – die gezegd heeft de huren het komend jaar te verlagen. Ik kan hetzelfde natuurlijk niet voor alle corporaties beloven, want het hangt af van ieders eigen financiële situatie, maar er is een wettelijke maximale ruimte.

De heer Van Helvert en anderen vroegen hoe we ervoor zorgen dat de prestatieafspraken meer body krijgen en echt naar de Minister worden toegestuurd. De constatering dat de prestatieafspraken te weinig body hadden, is niet nieuw. Die constatering was een van de belangrijke redenen dat we in de herziening van de Woningwet de prestatieafspraken een veel zwaardere status willen geven.

We hebben er bewust voor gekozen, zeg ik tegen de heer Van Vliet, om die prestatieafspraken niet verplichtend op te leggen aan gemeenten. Gezien de manier waarop het Rijk en de gemeenten met elkaar omgaan, vind ik het namelijk niet chic om dingen verplichtend op te leggen als een andere bestuurslaag een eigen democratische controle heeft. Over het algemeen volgt de Kamer dat oordeel. Het is niet verboden, maar het is niet chic. Wel maakt de nieuwe wet het zeer aantrekkelijk om prestatieafspraken te maken. De formulering is dat als een gemeente een woonvisie maakt, de corporatie daar een passend aanbod op móét doen. Op basis daarvan komen er dan prestatieafspraken tot stand. Er is uiteindelijk een beroepsmogelijkheid bij de Minister.

Ik ben het eens met de constatering van de heer Van Helvert dat de rapportage over 2013 een wat magere opbrengst laat zien. De wet die nu voorligt, kiest er echter juist voor om die opbrengst groter te maken, zonder door te schieten in een verplichting.

De heer Van Helvert zei dat hij las dat er steeds minder prestatieafspraken worden gemaakt. Dat is niet het beeld dat ik eruit haal. Het deel van de woningen dat eronder valt, blijft vrij constant. Je ziet wel dat er minder aandacht is voor leefbaarheid. Dat heeft te maken met het teruggaan naar de kerntaken van woningcorporaties. Leefbaarheid hoort daarbij, ook in de nieuwe wet, maar dan strenger afgekaderd. Het beroemde schip in Rotterdam viel onder leefbaarheid en was volgens de oude wet dus niet op grond van de wet tegen te houden. Vooruitlopend op de wet die nog van kracht moet worden, zie je dat de corporaties wel degelijk met de benen op de grond komen. Dat zie je ook terug in de prestatieafspraken, ook al in die over 2013, overigens.

De heer Van der Linde vroeg hoe we de voortgang kunnen meten bij prestatieafspraken, want die zijn moeilijk meetbaar. Ik ben met de

Vereniging van Nederlandse Gemeenten in gesprek, niet over een verplichtend format, maar wel over een handreiking hoe de prestatieafspraken eruit zouden kunnen zien. In mijn gesprekken met gemeenten merk ik dat zij daar behoefte aan hebben. Ik ga ze ook helpen door de investeringscapaciteit van woningcorporaties beter inzichtelijk te maken. Daarnaast krijgt de Kamer natuurlijk de informatie die het Centraal Fonds opstelt, met daarbij de prognose-informatie en de informatie over de jaarlijkse resultaten. Bovendien heb ik met de Kamer afgesproken dat er jaarlijks een Staat van de Volkshuisvesting komt, waarin we alle aspecten van de corporatiesector meenemen. Ook op dit punt geldt dus dat we in het kader van de nieuwe woningwet een heel aantal instrumenten gaan toevoegen, zonder de stap te zetten om echt alles verplichtend op te leggen.

De heer Van der Linde vroeg of het mogelijk c.q. verstandig zou zijn om een eigen risico neer te leggen bij gemeenten in het kader van de borging van het WSW-stelsel. Ik wil hier in mei op terugkomen. Ik zie de heer Van der Linde knikken, voorzitter.

De heer Van Vliet vroeg hoe de inspraak van huurders met betrekking tot de prestatieafspraken is geborgd. Dat is nu nog niet het geval, maar ook die borging is onderdeel van de herziening van de Woningwet. De huurdersorganisaties worden partij bij de prestatieafspraken; dat hebben we in die wet vastgelegd.

Daarmee ben ik aan het einde van dit blok, voorzitter.

De heer **Bisschop** (SGP): Het is een heel sympathieke benadering om gemeenten eerder uit te nodigen of uit te dagen om met prestatieafspraken te komen dan die verplichtend op te leggen. Maar hoe weet je dan zeker dat de rijksoverheid voldoende zicht heeft op datgene wat te verwachten is en wat gepresteerd is? Hoe borg je dat?

Minister **Blok**: We hebben een aantal maatschappelijke speerpunten geformuleerd en gedeeld met de Kamer. Hoewel ik niet in iedere woningmarktregio of in iedere gemeente wil gaan sturen op de volkshuisvestingvraag, zijn er een aantal landelijke thema's die ik van groot belang acht. Daarbij horen energiebesparing, betaalbaarheid en langer zelfstandig wonen. Dat zijn dus bij uitstek de onderwerpen die we in die handreiking naar de VNG bovenaan zetten. Ik ga op die punten echt de vinger aan de pols houden. Ik merk overigens in de gesprekken met gemeenten dat dit ook de onderwerpen zijn die hun aan het hart gaan. Nogmaals, zonder dat ik de, in mijn ogen te zware, maatregel neem om dit allemaal verplichtend op te leggen, hebben we met dit hele stelsel voldoende gewaarborgd dat die speerpunten naar boven komen.

Vervolgens zul je altijd lokale afwegingen houden in de trant van: hoe groot moet hier precies de voorraad sociale huurwoningen zijn, hoeveel nieuwbouw is er nog nodig, hoeveel ruimte is er voor verkoop? Die afwegingen moeten we niet landelijk willen invullen.

Voorzitter. Ik kom bij de vragen die gesteld zijn over de verkoop van corporatiewoningen en in het bijzonder de vragen over het Wooninvesteringsfonds en Vestia. De heer Van der Linde vroeg of het Wooninvesteringsfonds nog past in het stelsel van toegelaten instellingen. De feitelijke constatering is dat het Wooninvesteringsfonds een toegelaten instelling is, ik meen sinds 2009. Dat is destijds volgens alle regels beoordeeld en afgezegd door de toezichthouder. Het Wooninvesteringsfonds is wel een toegelaten instelling met een bijzonder karakter, namelijk het verkopen van woningen van woningcorporaties.

Tegen mevrouw Karabulut zeg ik dat destijds dus al is besloten dat die woningen geen deel van de kernvoorraad waren, want ze zijn toen al in de etalage gezet. Daarbij is vooruitgelopen op de te verwachten verkoopprijs. Met de kennis van nu weten we dat dit een beetje te optimistisch is gebeurd, want ze zijn overgenomen door het WIF voor een prijs die nu

kennelijk niet goed te realiseren is. Er is destijds gekozen voor een deel externe financiering en een deel financiering met risicodragende ledencertificaten. Kennelijk realiseerde men zich toen dus ook dat er een risico werd genomen met die verkoopprijs. Dit is nou eenmaal zo gelopen, maar nu doet zich de situatie voor dat de financiers hebben aangegeven de financiering te willen beëindigen. Dat is iets vooruitgeschoven en nu op 1 juli gezet. Het WIF staat daarmee onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds.

Is de situatie bij het Wooninvesteringsfonds dreigend? Als de verkoop doorgaat tegen de prijs die nu is voorzien, schieten de certificaathouders daarbij in, maar is er bij mijn weten geen reden om nog een verdere omslag over de corporatiesector te moeten doen. Mocht de verkoop niet doorgaan, dan valt niet uit te sluiten dat er alsnog een sanering nodig is en dat er alsnog een omslag over de sector als geheel nodig is. In die zin is de situatie dus wel een beetje dreigend; er zou een situatie kunnen ontstaan waarbij er nog een omslag nodig is.

De heer Van Vliet vroeg waarom er is gekozen voor verkoop in plaats van herfinanciering. Hier ga ik de functiescheiding maken die de Kamer van mij verwacht, tussen een Minister en een toezichthouder. Het betreft een onder toezicht staande instelling die een saneringsplan heeft gemaakt en heeft aangegeven te willen gaan verkopen. De instelling heeft daarvoor goedkeuring gekregen van de toezichthouder. Er lopen bezwaarprocedures; het gaat allemaal volgens de regels der kunst. Het is echter niet zo dat de Minister in een individueel geval gaat ingrijpen.

Mevrouw Karabulut vroeg of verkoop aan derden wordt doorgedrukt. Nee. Nogmaals, ik druk hier niet; het betreft een instelling die met een verkoopdoelstelling is opgericht en daarvoor goedkeuring heeft gekregen, en die nu een financieringsprobleem heeft. Het is echter niet zo dat ik hierop aan het drukken ben. Sterker nog, ik hoop van harte dat het niet nodig is om nog een sanering over de rest van de sector uit te moeten smeren.

Als breder punt vroeg mevrouw Karabulut of het verstandig is om de verkoopregels voor corporaties zo vast te leggen als zij zijn vastgelegd. In het kader van het woonakkoord hebben we er enige verruiming op toegepast. Die verruiming geldt voor geliberaliseerde en te liberaliseren woningen. Dit betekent overigens dat er voor de voorraad sociale huurwoningen nog steeds heel veel waarborgen zijn. De mogelijkheid voor een corporatie om te kunnen verkopen, zeker als dat het duurdere deel van het bestand betreft, vind ik nog steeds cruciaal voor een gezonde volkshuisvesting. Het kan immers heel verstandig zijn om een deel van je duurdere voorraad te verkopen en de opbrengst daarvan te investeren in betaalbare woningen. Overigens is dat een model dat al heel lang gehanteerd wordt door de corporatiesector. Zeker toen de onrendabele toppen extreem hoog waren, maar ook nu we in de wet hebben vastgelegd dat er terug moet worden gegaan naar sociale volkshuisvesting, naar echt betaalbare woningen, wat ik nog eens heb aangescherpt met het passend toewijzen, vind ik het heel logisch dat een corporatie de ruimte heeft om te verkopen en de opbrengsten daarvan te investeren in betaalbare volkshuisvesting. Dat is onderdeel van de prestatieafspraken, dus daar zit een keurige democratische toets op en daarbij is de rol van de huurders meegenomen.

De heer Monasch vroeg naar de diepere gedachte achter de antwoorden op de Kamervragen over Vestia en dan specifiek het deel dat ging over het aanpassen van het verbeterplan. Omdat de leningen zeer langlopend zijn, is er op termijn onvoldoende ruimte om af te lossen. Volgens mij is er op korte termijn nog wel wat ruimte, maar met name op de middellange termijn is er onvoldoende ruimte, omdat de rentes heel lang gefixeerd zijn. Dan betekent nóg meer vervroegd aflossen en dat er vrij forse boeterentes betaald moeten worden. Het verbeterplan waarover wordt gerept in de beantwoording van de vragen, gaat eigenlijk over het

uitwerken van een liquiditeitsplan: hoe ga je om met de verkoopopbrengsten op het moment dat je niet alles kunt inzetten voor aflossing?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind de verkoop van woningen een lastig punt. Ja, corporaties hadden al langere tijd de mogelijkheid om, indien noodzakelijk, woningen te verkopen. Maar wanneer je kijkt naar het WIF en zeker ook naar een deel van de portefeuille van Vestia, zijn het juist de gemeenten en in veel gevallen ook de huurders, die zeggen: wij hoeven niet te verkopen aan Round Hill; wij hebben een alternatief financieringsplan. Ik vind het lastig, want waar zit dan überhaupt een mogelijkheid om die stem nog te doen gelden? Feitelijk zegt de Minister immers: dat kunnen ze allemaal wel willen, maar het is nu eenmaal zoals ik zei, dus het plan gaat gewoon door en ik toets daarop. Als we in dit soort situaties, ervan uitgaande dat er een reëel alternatief herfinancieringsplan is, meer rekening zouden willen houden met de wil van gemeenten en huurder, moeten de verkoopregels dan aangescherpt worden? De Minister heeft vandaag immers tot drie keer toe gezegd dat hij alleen toetst en niet treedt in individuele situaties.

Minister **Blok**: Ik ben even scherp op de formulering: ik toets níét. Dat is nou juist de wens die ik zo scherp hoor. Wij hebben met elkaar wetten afgesproken en een onderliggende algemene maatregel van bestuur. Daarin staan de criteria. De toezichthouder toetst. Het bijzondere aan Vestia is natuurlijk dat dat een saneringscorporatie is waar echt de opgave ligt om de schade voor de rest van de volkshuisvesting beperkt te houden. Aan iedereen, dus ook aan collega-corporaties, is de mogelijkheid geboden om te bieden. Dat is ook gebeurd. De opbrengsten daarvan bleken echter lager te zijn. Op grond daarvan is gekozen, wederom met instemming van de toezichthouder, voor een koper met een maximale opbrengst. Uit volkshuisvestingsoogpunt is dat goed te verdedigen, want anders zou de saneringsheffing voor de rest van de corporatiesector hoger zijn geweest. Overigens gelden ook voor het deel sociale woningvoorraad daar de strenge regels die gelden voor de verkoop van sociale woningen.

Het WIF staat onder verscherpt toezicht. Ik zei zojuist al dat ook daar mogelijk het risico op een saneringsheffing speelt. Ik begrijp dus heel goed dat de toezichthouder gezegd heeft: we zien een oplossing die dat risico sterk beperkt, dus die keuren we goed, binnen de regels die daarvoor gelden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik had mij inderdaad wellicht wat onzorgvuldig uitgedrukt. De Minister wil niet in individuele gevallen treden. De toezichthouder toetst inderdaad op basis van de vigerende regels. Daarom ook mijn vraag of die regels in deze gevallen niet moeten worden aangepast, wil je überhaupt tot een alternatief herfinancieringsplan komen. De gemeenten zeggen dat dit er is, in ieder geval waar het het WIF betreft, en in geval van Vestia dat als je een langere periode zou nemen, je er op een andere wijze uit kunt komen. Zo kun je voorkomen dat de sociale huurwoningen worden verkocht aan commerciële partijen, iets wat de Minister zegt belangrijk te vinden. Maar dat schijnt niet te kunnen, omdat de regels nu eenmaal zijn zoals ze zijn. Begrijp ik goed dat ook met de nieuwe wet dit geen ander resultaat had opgeleverd, onder exact dezelfde omstandigheden?

Minister **Blok**: Op dit gebied zal de nieuwe wet geen verandering brengen. Ook hier luistert de formulering nauw. Bij het WIF waren de woningen al onttrokken aan de kernvoorraad. Ze waren namelijk al verkocht. Dat is echt anders dan bij Vestia. Bij Vestia moest er verkocht worden om grotere schade voor de volkshuisvesting te voorkomen. Er is aan anderen de mogelijkheid geboden om te bieden, ook aan andere

corporaties. Er zijn corporaties die geboden hebben, maar daarvan heeft de toezichthouder gezegd, volgens mij begrijpelijkerwijze, dat hij allereerst wilde voorkomen dat er nog meer heffingen aan de sector werden opgelegd, door hem of door het Centraal Fonds vanwege het bijna-faillissement van Vestia. Er was immers al een enorme heffing aan de sector opgelegd.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn vraag borduurt voort op dat laatste punt. De Minister zegt dat men op zoek is naar een alternatieve strategie, die de liquiditeitspositie doet toenemen, maar dat dit lastig is, want de portefeuille kan niet worden geherstructureerd, omdat aflossen dan te duur is. Dat roept de vraag op wat er gaat gebeuren met dat geld. Is dan bijvoorbeeld de saneringsheffing via het Centraal Fonds niet te hoog ingezet? Als er geld over is, kan ik me voorstellen dat je zegt tegen je 386 broertjes en zusjes in het land: «jullie betalen op dit moment allemaal geld vanwege mijn wanbeleid, maar ik zit nu goed bij kas, dus jullie hoeven minder bij te dragen, want ik heb veel extra liquide middelen binnengekregen. Ik kom jullie tegemoet. Dank dat jullie mij gered hebben, maar ik kan de pijn wat verzachten.» Wordt dat ook meegenomen in de alternatieve strategie?

Minister **Blok**: Het gaat hier puur om de fasering. Als je nu heel veel zou verkopen, krijg je opeens een bedrag op de bank tegen vrijwel geen rente, omdat je nog niet kunt aflossen.

De heer **Monasch** (PvdA): Maar gezien uw antwoord, hoeft je tot in lengte van jaren niet te verwachten dat je kunt gaan aflossen, want het verschil tussen de rente die is aangenomen en de feitelijke rentestand is dermate groot dat je daar voorlopig niet aan hoeft te denken. Wat zijn dan je opties? Ik zie gewoon niet wat de opties zijn. Mag Vestia opnieuw gaan investeren? Ik hoor van wethouders uit gemeenten waar veel Vestia-bezit is, dat ze niet mogen investeren, omdat ze daarin beperkt zijn door het Centraal Fonds. Dat is al een nadeel. Het geld blijft dus maar op die bank staan, terwijl er tegelijkertijd 386 andere corporaties in Nederland zijn die geld bijplussen op een rekening van het Centraal Fonds terwijl Vestia nu blijkt te bulken van de liquide middelen.

Minister **Blok**: We willen juist voorkomen dat er een situatie ontstaat van «bulken van de liquide middelen». Vandaar ook dat er aan de fasering wordt gewerkt. Dat is de liquiditeitskant. Het feit dat gelukkig een faillissement van Vestia is voorkomen had ook te maken met de solvabiliteitskant. De schulden dreigden groter te worden dan de bezittingen. Dat maakte het nodig, hoe vervelend ook, om die grote saneringsheffing op te leggen. Het is niet zo dat, met de kennis van nu, dat een onjuiste maatregel was. Het is wel zo dat met de kennis van de huidige rentestand, die je overigens niet eindeloos kunt voorspellen, er nog eens kritisch wordt gekeken naar het tempo van de verkoop.

Voorzitter. Mijn volgende punt betreft het huurbeleid en ik kom in dat kader weer bij de heer Bisschop. Die stelde mij eigenlijk een beetje ondeugende vraag. Hij vroeg mij of de regels rond het passend toewijzen met enige souplesse worden toegepast. Ook nu ga ik weer formeel antwoorden. Als wij maatregelen vastleggen, in dit geval in een AMvB, gaat de toezichthouder daar toezicht op houden. Dan past mij bescheidenheid en geen souplesse.

De heer Van Heugten vroeg of de 12 miljard vermogensstijging die het Centraal Fonds heeft ...

De **voorzitter**: Sorry, wie bedoelt u? Van Heugten zit hier niet.

Minister **Blok**: Sorry. De heer Van Helvert. Goed dat u mij corrigeert. De heer Van Helvert kijkt gelukkig niet geschokt. Sorry. Hij vroeg of de

12 miljard vermogensstijging die het Centraal Fonds heeft gesignaleerd, een papieren waardestijging is. Het Centraal Fonds geeft zelf aan dat de vermogenstoename is gebaseerd op een aanname over de manier waarop gebruikt wordt gemaakt van de huurverhoging. Dat is dus geen zekerheid. Het is gebaseerd op wat redelijkerwijze mogelijk is, maar het is geen garantie. Het Centraal Fonds laat ook zien wat er zich in een aantal andere scenario's voordoet. Het is volgens mij wel zo dat je uit de stijging kunt afleiden dat de heel bezorgde geluiden die klonken toen twee jaar geleden in de alternatieve strategie de verhuurdersheffing werd ingevoerd, namelijk dat corporaties aan de rand van de afgrond zouden komen, gelukkig gelogenstraft zijn.

Mevrouw Karabulut vroeg wanneer het onderzoek naar de betaalbaarheid gereed is. Dat onderzoek vindt dit jaar plaats en wordt gepubliceerd in WoON 2015. De Kamer krijgt het begin volgend jaar.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind het hartstikke leuk hoor, zo'n onderzoek, maar ik wil natuurlijk ook dat er actie wordt ondernomen. De motie is aangenomen door een Kamermeerderheid, met als strekking dat daar waar mensen inkomensachteruitgang ondervinden, al dan niet door werkloosheid, de huur verlaagd wordt, conform dat akkoord. Ik mag hopen dat we niet nog een jaar hoeven te wachten. Ik verwacht meer actie van de Minister dan alleen maar een onderzoek.

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut stelde twee vragen. De ene was wanneer het onderzoek komt. Die heb ik zojuist beantwoord. De andere was welke maatregelen er zullen worden genomen. Die ga ik nu beantwoorden.

We hebben elkaar kortgeleden nog gesproken over het passend toewijzen. Ik had toen helaas geen steun van mevrouw Karabulut, hoewel het toch een maatregel is die zeer gericht is op de betaalbaarheid. Voor een deel is in de wet op de inkomensafhankelijke huurverhoging al geregeld wanneer een huurder in ieder geval een beroep kan doen op huurverlaging. Daarin is dus echt een wettelijk recht geborgd. Daarnaast staat het een verhuurder vrij om een huur te verlagen; die mogelijkheid hebben wij wettelijk niet beperkt. Wel geldt er een beperking in geval van huurverhoging. De heer Monasch vroeg hier ook naar. Wanneer de huur verlaagd is, kan de verhoging niet in een hoger tempo plaatsvinden dan wat wij hebben goedgevonden in de wet inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is de enige beperking. Ik ben inderdaad aan het kijken of je daar iets aan zou moeten doen. Dat is het onderzoek waarover ik schreef. Ik vind het logisch om dit punt mee te nemen in de huursombenadering. Maar bij verlaging is er geen wettelijke beperking.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, een laatste vervolg op uw interruptie zojuist.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dank voorzitter, dat vind ik fijn. Ik vind het allemaal leuk en aardig, maar de Minister heeft volgens mij heel goed begrepen wat de motie vraagt. De motie vraagt de Minister om te stimuleren en corporaties op te roepen en met hen in gesprek te gaan en actie te ondernemen, opdat de huurverlaging daar waar wettelijk al mogelijk, ook daadwerkelijk wordt geëffectueerd. Dat heeft de Kamer niet zomaar gevraagd. Wij hebben dat gevraagd omdat ons tal van voorbeelden bereikten dat dit niet overal gebeurt. Ik mis die actieve houding bij de Minister. Hij kijkt nu geschrokken, maar ik zou graag willen dat hij zich toch anders uitspreekt dan ofwel eromheen praten ofwel verwijzen naar onderzoek. Ik zou heel graag willen dat de Minister de uitvoering van deze motie actief op zich neemt, zoals hij dat zo goed kan.



Minister **Blok**: Ik kijk niet geschrokken maar wel verbaasd. Ik heb met passend toewijzen echt een heel stevige maatregel genomen. Ik heb tegen corporaties gezegd dat zij weer goedkope woningen moeten gaan toewijzen aan mensen onder de huurtoeslaggrens. Dat is een heel ingrijpende maatregel, waar de koepel van woningcorporaties dan ook heftig op heeft gereageerd. Ik heb gezegd dat ik de maatregel toch heel belangrijk vind voor de betaalbaarheid. Ik trof helaas mevrouw Karabulut niet aan mijn zijde. Dan mag ik dus wel even verbaasd kijken als ik erop word aangesproken dat ik onvoldoende actie zou ondernemen. Ik had liever steun gekregen voor die actie. Ik had er wel een Kamermeerderheid voor, maar toch. Dat is de reden dat ik verbaasd keek.

Mevrouw **Karabulut** (SP): En dan uw antwoord op mijn vraag.

De **voorzitter**: Afrondend, mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik zou toch heel graag antwoord willen op mijn vraag. We hebben de discussie gevoerd over passend toewijzen. Het principe steun ik, maar ik maak mij grote zorgen over de beschikbaarheid, zoals ook blijkt uit recent onderzoek van de Woonbond. Waar zadel je huurders dan mee op? Maar dit betreft echt een punt in de huidige uitvoering en ik zou graag willen dat de Minister de motie en de wens van de meerderheid van de Kamer serieus neemt en uitvoert.

Minister **Blok**: Maar die is uitgevoerd, want er is geen beperking voor corporaties om huren te verlagen. Niets in de wet staat hun dat in de weg. Voorzitter. De heer Monasch vroeg naar het verschil tussen de bedragen van 12,8 miljard en 13,8 miljard in de CFV-scenario's. Het verschil zit hem in de huurinkomst voor niet-woningen. De laagste is dus de huurinkomst voor woningen en de 13,8 miljard is inclusief niet-woningen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is dus een miljard dat binnenkomt op kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen en dat werk?

Minister **Blok**: Ja. Garages kom ik ook regelmatig tegen. Ik zou ook wel een garage willen hebben, trouwens. De auto staat nu buiten. Maar dat is even persoonlijk leed.

De heer Van Helvert vroeg naar de motie van de Eerste Kamer over de uitzondering op de erfpacht. In een eerder debat in de Tweede Kamer heb ik gezegd dat het probleem is dat een meerderheid in de Tweede Kamer heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan die uitzondering en een meerderheid in de Eerste Kamer die wel wenst. Dat is democratisch een interessant punt. Ik hak daar een knoop over door nadat ik het commentaar van de Raad van State heb. Ik ben overigens van mening dat ik er geen behoefte aan heb omdat ...

De **voorzitter**: Heeft de Minister enige verwachting wanneer dat is?

Minister **Blok**: Dat is aan de Raad van State, maar wel voor 1 juli, want dan gaat de nieuwe wet in. Maar verder is de Raad van State daar vrij in.

De heer **Van Helvert** (CDA): Stel dat de Tweede Kamer na het wijze besluit van de Eerste Kamer door voortschrijdend inzicht ertoe komt om opnieuw zo'n motie in te dienen, zou de Minister zich dan gesterkt voelen als de Tweede Kamer die motie aannam?

Minister **Blok**: Ik zou mij niet gesterkt voelen. Ik ga ook niet over de moties, maar in een eerder debat gaf een Kamermeerderheid aan een dergelijk motie niet te zullen steunen.

De heer **Van Helvert** (CDA): Ik ben toch benieuwd naar de plaats van de Minister in dezen.

Minister **Blok**: Die was afwijzend; daar ben ik steeds helder over geweest. Dat was ik in de Eerste Kamer en in de Tweede Kamer, waar ik dat standpunt ook heb toegelicht. Het gaat hier om het bouwen van vrijesectorwoningen. Dat is de activiteit waarop corporaties zo'n 1,5 miljard verloren hebben. Als hoeder van de volkshuisvesting ben ik daar dus heel voorzichtig mee. Wel heb ik in de herziening, met uw instemming, aangegeven dat als ten behoeve van stads- en dorpsvernieuwing corporatie en gemeente het wenselijk vinden dat er gemengd gebouwd wordt, een corporatie dat kan doen als de markt het niet wil. Waarom zou ik immers nogmaals dat risico bij de corporatiesector neerleggen? Als de markt het wil, is er de markttoets.

Bij de behandeling van de wet was er een amendement van het CDA dat uitsprak om dit niet te doen in geval van grond in eigendom, omdat het dan wel ver gaat om die aan te moeten bieden aan de markt. Ik kan mij daar wel iets bij voorstellen, hoewel het niet zwart-wit waar is, want ik kom echt regelmatig bij corporaties die allang zelf gezegd hebben dat zij alleen nog maar DAEB bouwen en dat zij hun eigen bezit verkopen aan de lokale aannemer voor het niet-DAEB deel. Ik heb dat in Venlo gezien, evenals in Purmerend. Het is een eigen beslissing. Het is dus niet onmogelijk, maar de uitvoering van het amendement van het CDA was ook niet onmogelijk. Het is aangenomen, dus we doen het. In het amendement stond echter niet «erfpacht». Erfpacht is juridisch ook echt een andere constructie. In erfpachtvoorwaarden staan vaak aanvullende bepalingen, bijvoorbeeld dat de grond is bestemd voor sociale woningbouw. Dat betekent dus dat de logica die er nog enigszins is bij grond in eigendom, daar niet opgaat, omdat er wel degelijk een extra stap nodig is. Je moet namelijk goedkeuring vragen voor de wijziging van de erfpachtvoorwaarden. Daarom was en blijf ik daartegen.

Voorzitter. De heer Van Vliet vroeg naar de uitzondering voor kleine woningcorporaties van de vermogensplitsing bij 30 miljoen omzet inclusief verkoop, het amendement van de heer Bisschop. Daar hanteren we het omzetsbegrip zoals een accountant dat ook hanteert, en dat is inclusief verkoop, zoals de heer Van Vliet ook weet.

Mevrouw Karabulut had een vraag naar aanleiding van haar motie over het onder de cao brengen van de salarissen van bestuurders van woningcorporaties. Zoals mevrouw Karabulut weet, heb ik die vraag overgebracht aan Aedes. De vraag van mevrouw Karabulut is of de verkenner dit punt mee gaat nemen. Daar kom ik weer in een moeilijke positie, want ik ben daar echt niet de cao-onderhandelaar. Ik ben dat wel bij een andere cao – daar willen de vakbonden overigens niet met mij praten – maar ik ben hier niet de onderhandelaar. Ik heb de wens echt neergelegd bij Aedes. Ik heb mevrouw Karabulut weleens eerder verteld dat als ik onderhandelaar namens de vakbond zou zijn, ik die vraag ook zou stellen. Onder de cao waar ik wel verantwoordelijk voor ben maar niet over praat, valt ook iedereen, maar hier eindigt echt mijn invloed. Ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn te hebben beantwoord, voorzitter.

De **voorzitter**: Dank u wel voor de beantwoording in eerste termijn. Ik zie dat er behoefte is aan een tweede termijn. De spreektijd is in principe een derde van de tijd in eerste termijn; ik rond die af op twee minuten per woordvoerder.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Dank aan de Minister. Ik heb eigenlijk vooral, en misschien zelfs wel alleen, vragen gesteld over de autoriteit. De Minister is daar uitgebreid op ingegaan. Het komt allemaal zeer overdacht, afgewogen en vertrouwenwekkend over; dat zeg ik eerlijk.

Ik vind dat er op een aantal punten zeker wel tegemoet is gekomen aan de verzoeken van de Kamer en dat er ook antwoord is gegeven op mijn vragen.

Ik kauw nog even op een aantal mogelijkheden om het scherp te krijgen en zal dan ook een VAO aanvragen. Ik wil namelijk nog even goed nadenken over hoe de borging van de zelfstandigheid en onafhankelijkheid hard te krijgen is. Misschien wil ik daar een Kameruitspraak over. Dat is echter niet omdat ik zou vinden dat de Minister totaal tekortschoot in zijn beantwoording, maar omdat ik zelf nog een aantal mogelijkheden wil verkennen.

Verder sluit ik mij aan bij alles wat er is gezegd over de prestatieafspraken. Ik ben heel erg benieuwd naar de manier waarop die vorm krijgen. Een aantal vragen die ik daarover had willen stellen, hoef ik niet meer te stellen, omdat collega's daar al over zijn begonnen, maar het blijft interessant om te zien hoe we daar inde toekomst mee omgaan. Ik denk overigens dat het in zijn algemeenheid wel interessant zal blijven in corporatieland en alles wat daarmee samenhangt.

**De voorzitter:** Dank mijnheer Verhoeven. U hebt een VAO aangevraagd, ik zal het straks bij de afronding van dit AO nogmaals melden, voor de Handelingen.

Ook u hebt twee minuten voor uw tweede termijn, mijnheer Bisschop.

**De heer Bisschop (SGP):** Voorzitter. Die twee minuten heb ik niet nodig; die reserveer ik voor een later moment. Ik wil alleen de Minister danken voor de gedegen beantwoording. Ik denk dat de benadering zoals die is uitgezet en uitgewerkt gaat worden, een goede is. Mijn fractie kan die van harte steunen. Ik heb geen aanvullende vragen.

**De heer Van der Linde (VVD):** Voorzitter. Veel dank aan de Minister voor de beantwoording. Ik blijf nog met één ding zitten en dat is het Wooninvesteringfonds. Ja, dat wordt nu afgestoten, maar de reden dat ik het een hefboomfonds noemde, vermomd als een woningcorporatie, is natuurlijk dat als we akkoord gaan met deze constructie, er in de toekomst weer zo'n constructie gemaakt zou kunnen worden. Past dat nog steeds in het risicoprofiel en in de kerntakendiscussie zoals wij die zien? Als de Minister daar nog antwoord op geeft, kan ik mijn hele lijstje afvinken.

**De heer Van Helvert (CDA):** Voorzitter. Ik ha heel kort nog even in op de betaalbaarheid van de huren, want daar kwam ik in eerste instantie door mijn langzame praten niet aan toe. De betaalbaarheidsproblemen van huurders zijn gegroeid en met name de afgelopen jaren steeds zichtbaarder geworden. Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat het totale aantal huishoudens met een verhoogd risico op betalingsproblemen is verdubbeld. Die problemen worden niet veroorzaakt door de huren, concludeerde het PBL. Het CDA denkt dat deze problematiek heel breed en complex is. Wat ons betreft moet er dus ook een heel goede analyse komen van dat veelzijdige probleem. De vraag is hoe de Minister daarin staat. Is hij het met ons eens dat er een heel degelijke analyse moet komen?

Dank voor de heldere beantwoording van de Minister op het punt van de motie van de Eerste Kamer. Ik vind het wel interessant om aan de vertegenwoordiger van de Partij van de Arbeid, de heer Monasch, te vragen hoe de Tweede Kamerfractie van de PvdA staat ten opzichte van dit punt.

**De voorzitter:** In de tweede termijn van dit debat stellen we geen vragen aan een andere fractie. Maar misschien wil de heer Monasch hier in tweede termijn toch op terugkomen.

De heer **Van Helvert** (CDA): Het is wat dit onderwerp betreft interessant om dat standpunt wel te bezien, omdat het natuurlijk een interessante en goede motie uit de Eerste Kamer betreft waarvan de Minister zegt dat de Tweede Kamer er aanvankelijk anders over oordeelde. Voortschrijdend inzicht overkomt iedereen, ook mijn fractie en mij persoonlijk, dus wie weet wat de PvdA daar nog voor mening over heeft.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Laat ik maar beginnen met de verkoop van woningen. Het is erg duidelijk dat wij politiek verschillen over de manier waarop we daar tegenaan moeten kijken. Als dat niet zo was, had de Minister immers wel positief geadviseerd en had een meerderheid van de Kamer ingestemd met het voorstel van mijn partij om 90.000 potentieel te liberaliseren woningen in de toekomst niet te liberaliseren maar te behouden voor de volkshuisvesting.

Het is mij ook duidelijk geworden dat de vigerende regels maken dat ondanks dat gemeenten alternatieve herfinancieringsplannen hebben en ondanks dat er grote bezwaren zijn, er volgens de Minister eigenlijk geen andere keuze is dan verkopen, omdat de toezichthouder heeft getoetst en geaccordeerd. Ik vind dat pijnlijk en lastig te doorgronden. In dat verband wil ik één concreet voorbeeld aan de Minister voorleggen, dat ik ook al in eerste termijn heb genoemd. Stadgenoot, een corporatie uit Amsterdam, heeft een heel fanatieke brief gestuurd aan haar huurders: «de overheid heeft een heffing opgelegd aan woningcorporaties die voor de sector als geheel oploopt tot 2 miljard per jaar.» – dit is een foutje, zie ik al, de verhuurdersheffing die de Minister heeft opgelegd bedraagt volgens mij 1,7 miljard – «Stadgenoot moet 25 à 30 miljoen euro gaan betalen». Om die reden gaat Stadgenoot gewoon een complex verkopen aan een vastgoedondernemer. De huurders willen dit niet. Hoe wordt hiermee omgegaan? Bestaat de mogelijkheid om deze verkoop te stoppen, of zegt de Minister dat als Stadgenoot voldoet aan de regels, de verkoop gewoon doorgaat?

Ik kom te spreken over de betaalbaarheid.

De **voorzitter**: Afrondend, dan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ja, afrondend. Ik kom even terug op de motie die door een meerderheid van de Kamer is aangenomen, en die vraagt om te stimuleren dat de huren waar mogelijk worden verlaagd. Ik zou heel graag willen dat de Minister zegt dat hij die motie gaat uitvoeren. «Er zijn geen wettelijke beperkingen» is toch echt net een iets ander verhaal dan waartoe de motie oproept. Dat is wel het minste wat de Minister voor de huurders kan doen, lijkt mij.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dank voor de beantwoording. We spreken binnenkort verder over het huurbeleid, dus laten we de conclusies en de invulling bewaren voor dat moment. Ik denk echter wel dat er door iedereen behartigenswaardige dingen zijn gezegd. Ik kom te spreken over Vestia. De Minister zegt dat er opnieuw wordt gekeken naar het tempo van de verkoop. Het nieuws is dan dus eigenlijk dat Vestia overweegt om minder bezit te gaan verkopen. Mag ik dat zo lezen? Als je zegt dat je te veel liquide middelen hebt en dat je daar niets mee kunt, en als je dan gaat kijken naar het tempo van je verkopen, betekent dat volgens mij toch dat Vestia dus overweegt om minder woningen te verkopen. Dat is op zich goed nieuws; het is een andere sociale invulling van haar taak. Graag krijg ik hier wat meer toelichting op. Ik wil niet flauw doen, dus daarom het volgende tegen de heer Van Helvert, die mij de handschoen toewierp. Ik zal geen enkele partij verwijten dat deze met wisselende woordvoerders spreekt of dat de woordvoerder niet komt opdagen, maar wij hebben eerder echt uitvoerig gesproken over de AMvB die bij de novelle hoort. Daar had een motie

over ingediend kunnen worden. Het CDA heeft het voortouw gehad, samen met de ChristenUnie, bij een amendement over dit onderwerp. Er is van afgezien om de Kamer daarover een motie voor te leggen, omdat men kennelijk vond dat het eigen amendement de strekking had zoals die door de meerderheid van de Kamer is begrepen. Wij hebben vervolgens ook die afspraak met elkaar gemaakt, dus wij steunen gewoon het beleid dat hier in de Tweede Kamer is afgesproken. En ook het CDA in de Tweede Kamer heeft niet op basis van een amendement om nadere precisering gevraagd. Ik wil u niet uitdagen, mijnheer Van Helvert; dat moet u vooral niet zo voelen, maar de indieners, onder wie uw waarde collega, hebben er juist van afgezien om daar uitspraken over te vragen.

**De voorzitter:** In mijn capaciteit als woordvoerder zie ik af van mijn tweede termijn. Er is een VAO aangevraagd, en dat geeft mij voldoende ruimte om mijn resterende vragen daar te plaatsen, al of niet in de vorm van een motie. Ik zie dus af van mijn tweede termijn en geef het woord aan de Minister voor zijn reactie op de tweede termijn van de Kamer.

**Minister Blok:** Voorzitter. De heer Verhoeven hoorde in mijn woorden over de Woonautoriteit in ieder geval de juiste intentie, als ik hem goed samenvat. Hij weegt nog af of hij daar een motie over in wil dienen. Dat wacht ik dan weer af.

Met hem constateer ik dat we over prestatieafspraken meer waarborgen hebben opgenomen in de wet, maar dat de toekomst moet uitwijzen hoe die gehanteerd worden. We zullen daar beiden scherp op zijn.

De heer Bisschop dank ik natuurlijk voor zijn royale steun. Komt u nog eens, zou ik zeggen.

De heer Van der Linde vroeg hoe ik nu aankijk tegen het Wooninvesteringsfonds. Op grond van de aangepaste Huisvestingswet is het niet verboden om zo'n constructie toe te passen. Voor de toelating van een nieuwe instelling is opnieuw een beoordeling nodig van de toezichthouder. Ik kan niet voorspellen hoe die ernaar zal kijken, maar ik sluit niet uit dat er, met deze les in gedachten, wat kritischer naar wordt gekeken. Ik denk overigens ook dat corporaties zelf iets kritischer zullen zijn over deelnemerscertificaten in zo'n constructie.

De heer Van Helvert wees op het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving dat aangeeft dat je de betaalbaarheidproblemen bij een deel van de huurders niet puur kunt laten rusten op het huurbeleid, maar dat die te maken hebben met de inkomensontwikkeling en met de economische ontwikkeling. Hij vroeg om een degelijke analyse. Ik heb gezegd dat in de jaarlijkse rapporten over de staat van de woningmarkt betaalbaarheid een vast thema zal zijn. Daarbij toetsen we ook hoe de instrumenten die we daarop inzetten, de extra huurtoeslag die door het regeerakkoord mogelijk is en de inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de lage inkomens per definitie worden ontzien, in de praktijk uitwerken.

Mevrouw Karabulut heeft toch enige moeite met de verkopen bij het Wooninvesteringsfonds en Vestia. Ik blijf op dit punt van mening dat er een mogelijkheid is geweest voor andere biedingen. Er zijn ook concrete andere biedingen geweest, zeker bij Vestia. Maar de toezichthouder heeft gezegd – en dat begrijp ik – dat hij niet akkoord kan gaan met een lagere opbrengst, omdat die een hogere rekening betekent voor de andere corporaties. Dat lijkt mij een zuivere afweging. Dit punt zou ook niet opgelost zijn door strengere verkoopregels. Althans, dan zou er mogelijk minder verkocht kunnen worden, maar dat zou onmiddellijk met zich meebrengen dat de rekening voor andere corporaties daardoor hoger is. Mevrouw Karabulut vroeg om een reactie op de brief van Stadgenoot. Ik heb deze brief niet ontvangen en ik heb ook niet meteen de financiële positie en de geschiedenis van Stadgenoot voor ogen, maar ik begrijp dat in de brief wordt gezegd dat Stadgenoot moet verkopen vanwege de

heffing. Ik kan niet zo beoordelen of dat waar is. Ik kan wel constateren, op grond van het landelijke beeld – we hebben het uitgebreid gehad over de vermogensontwikkeling – dat de financiële rampspoed die voorzien werd, zich niet heeft voorgedaan. Maar nogmaals, dat kan bij een individuele corporatie anders zijn. Blijft staan dat het ook nu zo is dat als door Stadgenoot woningen verkocht worden die onder de sociale voorraad vallen, daar de waarborgen bij horen die daarvoor gelden. Dat betekent niet dat het verboden is, maar wel dat er een aantal waarborgen gelden. Zolang de huurcontracten lopen, blijven het bovendien sociale woningen. De zittende huurders houden alle bescherming die daarbij hoort. Verder moet de verkoop goedgekeurd worden door de toezichthouder. Daarmee past het binnen wat ik al aangaf; ik zou niet alle ruimte tot verkopen willen wegnemen.

Dan de motie over de huurverlaging. Nogmaals, er geldt geen beperking voor het toepassen van huurverlaging, alleen voor het weer terug laten stijgen naar het oorspronkelijke niveau. Zou je daar een aanpassing in willen – ik weet niet of je dat moet willen – dan vergt dat een aanpassing. Nogmaals, ik kom daarop terug bij het uitwerken van de huursombenadering.

De heer Monasch vroeg of Vestia nu minder gaat verkopen. Dat kun je nog niet zeggen; het gaat nu echt over de fasering. Die fasering heeft echt te maken met de actuele marktrente. Op het moment dat die gaat stijgen – de drempelwaarde is daarbij 4% – wordt het aantrekkelijker om te gaan aflossen, omdat de boete dan verdwijnt. Ik vind het logisch dat je op dit moment, bij die lage rentes, niet nodeloos geld oppot. Dat zou inderdaad zonde zijn.

Ik hoop hiermee ook de vragen in tweede termijn te hebben beantwoord, voorzitter.

**De voorzitter:** Prima. Gezien de tijd zou een laatste vraag nog kunnen. Ik weet in ieder geval dat een vraag van de heer Van Helvert niet is beantwoord, namelijk die over woningen die beschikbaar worden gesteld aan asielzoekers. En mevrouw Karabulut heeft nog een laatste puntje, evenals de heer Monasch.

Als de Minister nu kan reageren op de vraag van de heer Van Helvert, geef ik daarna het allerlaatste woord aan mevrouw Karabulut en de heer Monasch.

**Minister Blok:** De vraag over toewijzen aan statushouders van de heer Van Helvert had ik inderdaad overgeslagen. In 2014 ging dit over 15.000 woningen. Dat betrof toen 6% van de vrijkomende corporatiewoningen.

**De voorzitter:** De heer Van Helvert heeft gevraagd of dat beleid is.

**Minister Blok:** Ja, dat is beleid. Is het beleid of is erover nagedacht? Beide!

**De heer Van Helvert (CDA):** Ik heb een verhelderende vraag. De Minister zegt dat het om 6% gaat. Ik meende dat het hoger lag, maar het stemt mij gerust dat het dus 6% is. Het is natuurlijk wel zo dat het per regio enorm verschilt. In Amsterdam staat veel minder leeg dan in sommige andere regio's, met name krimpregio's. Juist in die gebieden is er extra aandacht nodig voor zaken betreffende leefbaarheid en is die problematiek dus nog groter. Hoe staat de Minister ten opzichte van dat maatwerk?

**Minister Blok:** Het beleid daaromtrent is als volgt. Als asielzoekers een status krijgen, hoort daarbij dat zij aanspraak kunnen maken op een woning. Dat zal in hun geval over het algemeen een sociale huurwoning zijn, omdat zij een laag inkomen hebben. Er wordt op basis van de omvang van de voorraad woningen per gemeente een toedeling gemaakt.

Die wordt jaarlijks bekendgemaakt. Binnenkort zal de nieuwe toedeling plaatsvinden. Ik kan niet uitsluiten dat die hoger is, maar dit zijn de laatste harde gegevens over 2014.

Er zijn discussies geweest, ook tussen gemeenten onderling, over een ander type toewijzing. Die liepen echter steeds vast op het punt dat het niet alleen om de woningvoorraad gaat, maar ook bijvoorbeeld om het beroep op sociale zekerheid. Er zijn gemeenten geweest die met elkaar overlegd hebben, in de trant van: «als jij nou een wat groter deel neemt omdat jouw woningmarkt wat meer ontspannen is, zou ik dan iets meer van je bijstand kunnen overnemen?» maar die zijn er ook nooit uitgekomen. Voor dit moment is, vrees ik, de eerlijkste verdeling om te constateren hoeveel statushouders er zijn. «Statushouder» betekent dat je erkend bent, na een strenge toets, als iemand die bescherming verdient. Dan delen we vervolgens toe op basis van de woningvoorraad per gemeente.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut heeft nog een punt over de brief van de Amsterdamse corporatie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ja, inderdaad. Over Amsterdam en schaarstegebieden gesproken ... Ik zou de brief graag aan de Minister willen overhandigen. Het zou heel prettig zijn als de Minister een schriftelijke reactie erop aan ons kan doen toekomen, het liefst voor het VAO.

De **voorzitter**: Als we de brief aanbieden via de griffie van de Kamercommissie, kan de Minister er schriftelijk op terugkomen. Ik kijk even naar de collega's of daar bezwaar tegen bestaat.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het is een heel interessante casus, collega's.

De **voorzitter**: Dan doen we het zo. De brief wordt aangeboden via de griffier en daarmee via de commissie. De Minister kan dan schriftelijk reageren.

Ten slotte de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zeg even tegen de collega's dat dit gewoon een interruptie is. Ik vraag niet om een extra termijn.

De **voorzitter**: Ik geef u als allerlaatste het woord, mijnheer Monasch

De heer **Monasch** (PvdA): Prima. Voor de orde: de Minister spreekt in relatie tot Vestia over «faseren», maar faseren is niets anders dan het uitstellen van verkoop. Laten we gewoon Nederlands blijven praten. Verkopen heeft geen zin, want een rente van 4% is bij lange na nog niet in zicht en als het aan het rentebeleid van de ECB ligt, zijn we al blij als we de 2% weten te halen. Dus 4% is heel ver weg. Dat betekent dat als je gaat faseren en je toch niets anders met het geld kunt, je je verkoopbeleid zo gaat inrichten dat je het uitstelt en dat je pas over een tijd opnieuw bekijkt of je zou moeten versnellen.

Minister **Blok**: Die samenvatting klopt, maar het is dus niet gegarandeerd afstel.

De **voorzitter**: Dank u wel, Minister, voor de beantwoording van de tweede termijn van de Kamer.

Wij noteren een VAO, aangevraagd door de heer Verhoeven, met hem als eerste spreker. We zullen deze aanvraag doorgeleiden naar de centrale griffie.

Ik heb twee toezeggingen van de Minister. Ten eerste dat hij in de al vaker aangekondigde meibrief over het WSW ook de vraag meeneemt hoe het

zit met het eventuele eigen risico bij gemeenten, in het kader van de borging. Dit punt zou hij meenemen in de meibrief, die sowieso komt. Ten tweede dat de Kamer het onderzoek naar de betaalbaarheid van het huren begin 2016 ontvangt, omdat het gaat over 2015.

De heer Bisschop was eerder pepermuntjes aan het uitdelen en speelde daarmee bisschop van Myra, oftewel Sinterklaas. Zo is de cirkel weer rond.

Ik dank de Minister, de belangstellenden en de afgevaardigden.

Sluiting 20.22 uur.