

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 210

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 1 november 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 6 oktober 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 1 juni 2011 over het forensisch onderzoek Rentree (29 453, nr. 186);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 september 2011 met een lijst van vragen en antwoorden n.a.v. het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting «Grondposities en projectontwikkeling bij woningcorporaties» (29 453, nr. 205).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Dijksma

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

¹ Samenstelling:

Leden: Dijksma (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), onder-voorzitter, Smilde (CDA), Paulus Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Heijnen (PvdA), Elissen (PVV), Monasch (PvdA), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

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

Voorzitter: Van Bochove
Griffier: Hendrickx

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Van Bochove, De Boer, Heijnen, Paulus Jansen en Lucassen,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Welkom bij het openbare gedeelte van het algemeen overleg over het forensisch onderzoek Rentree, maar ik begrijp dat de heer Jansen daar een ordevoorstel over wil doen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik stel voor het besloten en het openbare gedeelte om te wisselen. Ik wil dus eerst het besloten en dan het openbare deel houden. Die volgorde ligt ook voor de hand. Eerst praten we in beslotenheid over de feiten en daarna trekken we in de openbaarheid conclusies. Dat lijkt me een logische volgorde. Ik maak hiervoor overigens mijn excuses aan de aanwezigen op de publieke tribune.

De **voorzitter**: Ik geef de overige leden de gelegenheid om hierop te reageren.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat lijkt me een goede volgorde.

De heer **Heijnen** (PvdA): Akkoord.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ga ook akkoord. Ik denk ook dat het niet lang hoeft te duren.

De **voorzitter**: Dan concludeer ik dat we eerst het besloten deel houden. We hebben daar anderhalf uur de tijd voor, maar waarschijnlijk zijn we sneller klaar. We zullen dan aansluitend het openbare deel houden. Ik vraag het publiek de zaal te verlaten. Van het besloten deel wordt geen verslag gemaakt.

Besloten deel van de vergadering (geen verslag)

De **voorzitter**: Dan gaan we nu verder met het openbare deel van het algemeen overleg over het forensisch onderzoek Rentree. We hebben hiervoor anderhalf uur de tijd. Elke fractie krijgt vier minuten spreektijd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Wij hebben de kleine handicap dat wij niet kunnen verwijzen naar de vertrouwelijke stukken die zojuist in het besloten deel zijn besproken. Ik verpak daarom mijn vraag aan de minister in een hypothetisch voorbeeld. Stel dat een corporatie een stuk grond kan aankopen dat op 1 januari 2011 getaxeerd wordt voor 1 mln. De vraagprijs is 30 mln. De raad van bestuur van de corporatie laat de grond niet taxeren en betaalt er vervolgens 30 mln. voor, terwijl er schriftelijke signalen zijn dat de grond veel minder waard is. Binnen een jaar na aankoop van de grond wordt vastgesteld dat de werkelijke waarde van de grond maximaal 5 mln. is. Dat is zes keer zo weinig als ervoor betaald is. Kan de minister mij dan uitleggen dat er geen sprake is van verwijtbaar gedrag? Valt de voorzitter van de raad van bestuur niets te verwijten? Ik ben geen jurist. De minister is dat wel. Hij is zelfs een zeer eminent jurist, gezien zijn mogelijke nieuwe positie. Het strookt niet met mijn rechtsgevoel dat dit geen verwijtbaar gedrag zou zijn. Graag hoor ik over deze casus de mening van iemand die er verstand van heeft.

Wij hebben zojuist een besloten overleg gehad. Ik vraag de minister of hij die gedachtewisseling wil laten bezinken en nog eens contact wil opnemen met zijn collega van Justitie die vervolgens het Openbaar Ministerie zou kunnen verzoeken eens te bekijken of er een vooronderzoek kan worden gehouden naar strafrechtelijk te vervolgen feiten. Ik denk dat daartoe voldoende aanleiding is. Ik ben benieuwd of de minister daarin meegaat.

Dan heb ik nog enkele meer algemene punten die samenhangen met dit soort gevallen. Ik wil er overigens wel bij zeggen dat ik de situatie rond Rentree, de vertrouwelijke informatie gelezen hebbend, buitengewoon ernstig vind. Het is zeer bedroevend voor de mensen in Deventer. Hoe kunnen de stakeholders in Deventer, de gemeenteraad en de mensen van de huurdersorganisatie, invloed uitoefenen in dit soort situaties? Is het reëel dat een forensisch onderzoek zoals nu gehouden is, uitsluitend wordt behandeld in de raad van toezicht van de corporatie? Die raad zat er in eerste instantie toch bij en keek ernaar. Is veel informatie uit het rapport van de forensisch accountant niet gewoon openbaar? Waarom moet het vertrouwelijk zijn? Wat kan de minister doen om de stakeholders in de toekomst te helpen hun controlerende taak uit te oefenen als de raad van toezicht zit te slapen?

In de geanonimiseerde kopie van het rapport is niet voldaan aan het verzoek van de SP-fractie om personen te markeren, bijvoorbeeld met A, B of C. Dan zou je kunnen zien wie waar een rol heeft gespeeld. Dan blijven ze nog steeds anoniem, maar is het wel veel gemakkelijker om een keten van betrokkenheid vast te stellen. Ik snap niet dat de minister dit niet kan. Als het niet kan omdat hij gebruikmaakt van informatie van derden, wil ik hem vragen of hij mogelijkheden ziet om in de toekomst de waarheidsvinding van degenen met een controlerende taak te bevorderen.

Hoe kijkt de minister in zijn algemeenheid aan tegen leden van de raad van commissarissen die betrokken waren bij besluitvorming? Is het niet verstandiger om die altijd te vervangen? Dan doel ik dus niet alleen op de voorzitter, maar op alle leden van de raad. Ik kan niet in details treden, maar het lijkt mij evident dat dit nodig zou zijn.

Mijn laatste punt betreft het taxeren van onroerend goed. Het verbaasde mij dat vastgoed dat door corporaties, gemeenten of andere overheden wordt aangekocht niet standaard getaxeerd wordt. Ik veronderstelde dat dit een algemene regel was. Kan de minister bevestigen dat dit een zeer elementaire vorm van zorgvuldigheid is bij vastgoedtransacties? Is hij bereid dit in de wet of de onderliggende regelgeving op te nemen nu hij toch bezig is met de wetgeving?

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. De minister is in zijn rol als toezicht-houder verantwoordelijk voor nogal wat aan maatschappelijk kapitaal; honderden miljarden. Hij hoeft het niet in zijn eentje te doen. Hij is daarvoor ook afhankelijk van de toezichthouders die bij de corporaties een oogje in het zeil moeten houden zodat er niet onnodig wordt gespeculeerd en er een nette bedrijfsvoering wordt toegepast. We horen de laatste tijd veel verhalen waaruit blijkt dat dit niet goed gaat. Mensen worden zelfs voor de rechter gebracht en er wordt op grote schaal gespeculeerd met maatschappelijk vastgoed. Er verdwijnt gewoon heel veel geld. In het rapport over de risicovolle grondposities, waarover dit debat ook gaat, staat dat bij een groot deel van de corporaties geen apart beleid is vastgesteld voor risicovolle grondposities en risicovolle aankopen. We hebben toch zoveel regels om ervoor te zorgen dat maatschappelijk kapitaal beschermd wordt? In de nieuwe Woningwet wordt bijvoorbeeld het mandaat aangescherpt. Er wordt gesteld waaraan een directeur zich moet gaan houden. Is de minister van mening dat er nog meer moet worden aangescherpt? Ik doel dan bijvoorbeeld op een verplichting tot

taxatie. Ik vind het onvoorstelbaar dat er zonder taxatie dingen worden verkocht en dat een raad van toezicht daarmee akkoord gaat. Dan kom ik op de rol van de raad van toezicht zelf. Waar begint de aansprakelijkheid van de raad van toezicht en waar houdt zij op? We zien bij de zaak-Servatius dat mensen zich moeten verantwoorden voor wat er gebeurd is. Als een lid van een raad van toezicht ziet dat er iets niet in de haak is, maar daarmee onvoldoende kan binnen de raad omdat er niet naar hem geluisterd wordt, welke mogelijkheden heeft hij dan om aan de bel te trekken? Ziet de minister reden om die mogelijkheden uit te breiden of de positie van zo'n lid van de raad te verbeteren?

De heer **Heijnen** (PvdA): Voorzitter. Ik zal de vragen die al zijn gesteld niet herhalen, want dat lijkt me niet efficiënt. Ik stel vast dat er veel te veel geld is uitgegeven aan een stuk grond, dat er sprake is van een falende bestuurder en een falende raad van toezicht, dat de falende bestuurder weg is en dat de raad van toezicht is vervangen, althans de mensen die toen verantwoordelijk waren. Ik wil graag weten of de minister dit ook zo ziet. Voorts stel ik vast dat de minister de klokkenluider heeft laten weten de zaak voor onderzoek in handen te hebben gesteld van de Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) van het voormalige ministerie van VROM. Ik meen te weten dat het resultaat daarvan nog niet openbaar is. Daarom wil ik graag vragen wat het resultaat is van het onderzoek van de IOD. Daarnaast vraag ik de minister, in het licht van de vastgoedfraude waarin ten nadele van pensioenfondsen en de werknemers van pensioenfondsen ingewikkelde financiële transacties in grond en vastgoed zijn gedaan, of de woningbouwsector hiervan helemaal verschoond is gebleven. Is de minister bereid om in algemene zin een scan te doen naar verdachte transacties? Verdacht in de zin dat de relatie tussen prijs en opbrengst veel te dun is geworden. Het gat is veel te groot geworden. Het zou goed zijn om dat eens wat meer generiek te laten onderzoeken. Vervolgens kan beoordeeld worden of en in hoeverre er aanleiding is om het OM in te schakelen.

De regels die wij nu kennen geven beperkingen aan woningbouwcorporaties om te speculeren met grond. Als ik het goed heb begrepen, mag een corporatie grond kopen als redelijkerwijs verwacht mag worden dat ze daar binnen tien jaar woningen kan bouwen. Ik krijg het gevoel dat dit een reparatie achteraf is. Wil de minister nadenken over een methode om speculeren aan de voorkant te voorkomen? Wil de minister bij het opstellen van de nieuwe wet samen met de Kamer nadenken over instrumenten om de corporaties maatschappelijk verantwoord te laten functioneren dan in de woeste jaren van de grond- en vastgoedspeculatie gebeurd is?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Er zijn interessante vragen gesteld. Ook de «gesteld dat»-vragen van de heer Jansen waren interessant. Aan deze vragen valt niet zoveel toe te voegen. Ik benieuwd naar de antwoorden van de minister en ook naar zijn reactie op het verzoek om een onderzoek te laten instellen door het OM. Ook de kwestie van de vertrouwelijkheid heb ik minder goed begrepen. Ik denk dat het goed is dat dit hier in openbaarheid wordt toegelicht. Ik heb daar inhoudelijk nog geen reden voor gezien.

De fundamentele vraag is van wie de corporaties zijn. Directeur Teulings van het CPB vraagt zich in de krant af of de corporaties van de directeuren zijn. Het moet volgens mij niet zo zijn als mijn buurman zojuist voorstelde: dat je een heel breed onderzoek optuigt. Dan blijven we aan het onderzoeken en wordt het een soort hetze. Dan wordt het zoeken naar een speld in een hooiberg. In de markt is veel gebeurd met grondtransacties. De bomen groeiden tot in de hemel.

Er moet ook een raad van toezicht zijn. Die is aangesteld om toezicht te houden. De vraag is wanneer een raad van toezicht aan het koorddansen

is. Wanneer kun je een raad van toezicht iets verwijten? Bij de bespreking van de herzieningswet moet we het er ook over hebben wanneer de minister moet ingrijpen. Wanneer is er sprake van verwijtbaar gedrag? Die vraag is al gesteld. Is daarvan hierbij ook sprake? Als er geen sprake is van verwijtbaar gedrag, kun je dan zeggen dat er te duur of te onverantwoord met maatschappelijk kapitaal is omgesprongen? Corporaties zijn natuurlijk eigenlijk maatschappelijk kapitaal. Het is een boeiende discussie. Waar ligt de grens? Hoever ga je daarin en wanneer stuur je mensen naar huis? Wanneer gaat de minister op de stoel van de raad van toezicht zitten?

Voorzitter: Paulus Jansen

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Corporaties moeten ruimte hebben om te kunnen handelen en te kunnen werken. Ze moeten de mogelijkheid hebben om binnen hun werkgebied hun doelstelling te realiseren. De doelstelling is wijkverbetering en de vernieuwing van het woningbezit. De doelstelling is in sommige gevallen ook de uitbreiding van het woningbezit, als dit mogelijk is. Dit alles dient binnen kaders van zorgvuldigheid plaats te vinden. In mijn optiek moeten deze kaders tussen raden van toezicht en besturen worden vastgelegd. Dat leidt tot verplichtingen over en weer. Dit leidt bij bestuurders tot de verplichting om verantwoording af te leggen en bij de raad van toezicht en de raad van commissarissen om scherp op te letten of men zich ook aan die afspraken houdt.

In de afgelopen jaren zijn er voorbeelden geweest van gebeurtenissen waarbij in dit verband vraagtekens kunnen worden gezet. Iedere keer kom ik bij de vraag terug of volksvertegenwoordigers hierin een controlerende taak hebben. In mijn optiek hebben zij die niet wat betreft de bedrijfsvoering en dergelijke binnen corporaties. Daarvoor is de raad van toezicht verantwoordelijk. Daarnaast is er het financieel en het volkshuisvestelijk toezicht. Te vaak worden we door incidenten gedwongen om in de Kamer over dit soort zaken te spreken. Dan voelt de Kamer zich gedwongen om de spreekbuis te zijn van bijvoorbeeld gemeentebesturen die onvoldoende zijn geïnformeerd of van huurders en andere stakeholders die niet op de hoogte zijn. Ook ik heb de neiging om straks, bij de behandeling van de Huisvestingswet, een aantal punten toe te voegen wat betreft de governance. Ik wil dus vastleggen waar raden van toezicht op moeten letten, van mandatering tot taxatierapporten et cetera. Dat strijkt eigenlijk tegen mijn gevoel in, omdat ik vind dat je de verantwoordelijkheid moet laten waar zij hoort te zijn. Deze verantwoordelijkheid wordt kennelijk nog onvoldoende genomen, althans, er is waarschijnlijk onvoldoende duidelijkheid over de vraag hoe deze verantwoordelijkheid genomen zou moeten worden en op welke punten zou moeten worden gelet. Ik ervaar het met mijn fractie alsof de Kamer straks gedwongen wordt om weer wat punten te maken.

Tot slot spreek ik over het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De samenvatting van dit rapport is dat de risicobeheersing beter moet. In dit rapport staan nogal wat aanbevelingen. Moeten deze aanbevelingen niet een-op-een worden overgenomen in de regelgeving, door middel van de nieuwe Huisvestingswet? Komt de minister op dat punt met een wetswijziging, waarin hij een aantal van deze zaken alsnog aan de Kamer voorlegt? Komt hij kortom met een nota van wijziging? Moeten we in het kader van het toezichtstraject niet ook in de wet opnemen dat de governancecode, bijvoorbeeld die van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, verbindend wordt verklaard? Aedes heeft in zijn code staan dat corporaties dit moeten doen, maar een belangrijk aantal corporaties is inmiddels geen lid meer van Aedes. Wij

moeten op een of andere manier toch grip krijgen op de situatie. De waarde van grondposities van corporaties bedraagt volgens het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting nu 2,1 mld. De eerste afboekingen hebben al moeten plaatsvinden. Zijn corporaties hierdoor al in de problemen?

Voorzitter: Van Bochove

Minister **Donner**: Voorzitter. De reden waarom een rapport vertrouwelijk is, is heel eenvoudig. Het betreft informatie die voor personen en bedrijven gevoelig en persoonlijk kan zijn. De minister krijgt deze informatie uit hoofde van zijn toezichtsfunctie, maar niet uit hoofde van een algemene bestuursfunctie. Zeker als betrokken bedrijven aangeven het wenselijk te achten dat de gegevens vertrouwelijk blijven, moeten we dit te respecteren. Meer in het algemeen geldt dat dit geen zaken zijn die in de Kamer aan de orde behoren te komen. Ooit heeft de heer Montesquieu een handzaam boekje geschreven over de scheiding der machten, die inhoudt dat de vertegenwoordigende organen zich niet over individuele zaken moeten buigen. Het zou al gauw een vorm van veemgerecht worden, al naargelang de publieke opinie. De wetgever is in het algemeen niet geëquipeerd voor dat soort afwegingen. Bovendien bespreekt men dan op basis van stukken, zonder dat betrokkenen gehoord kunnen worden. Dit zijn dus individuele zaken die bij uitstek niet in een publiek debat aan de orde horen te komen. Er kan wel vertrouwelijke informatie gegeven worden. Daarover kan ook gebruikt worden als achtergrondinformatie bij het algemeen debat. We moeten echter geen vorm van juryrechtspraak introduceren, waarbij de Kamer over moeilijke gevallen oordeelt. Dat is de essentie van dit soort regelingen. We moeten dit eerbiedigen. We moeten dus niet eerst in algemene zin een bedrijf noemen en daarna ongeveer alle feiten noemen. Dit is op het randje. Ik zal de verschillende vragen uit de Kamer beantwoorden.

De heer Jansen noemt het voorbeeld van een stuk grond dat voor een veel hogere prijs wordt aangekocht dan de waarde op dat moment is. Hij vroeg of dit reëel is. Op dit moment moet ik vaststellen dat dit reëel kan zijn. Het zal volstrekt afhangen van de omstandigheden waaronder het gebeurt. Het hoeft dan nog niet eens te gaan om speculatie. Het kan gaan om verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van bepaalde gronden en het gebruik daarvan. Dit hoeft niet uitsluitend om woningbouw te gaan. Corporaties kunnen ook om commerciële redenen grondposities innemen met het oog op het gebruik ervan. Dit onderwerp bespreken wij in het kader van de herziene Woningwet. Wij bespreken ook in hoeverre daaraan grenzen gesteld moeten worden. In de periode waarover wij het hebben, was dit een keuze die mocht worden gemaakt. Ik kan los van de concrete feiten niet oordelen dat het niet zou kunnen, dat het niet reëel zou zijn om de aankoop te doen.

Veel van de vragen die gesteld zijn kunnen strikt genomen het beste aan de orde komen tijdens de bespreking van de voorstellen met betrekking tot de wijziging van de Woningwet. Want inderdaad, de ervaring en de beelden die wij hierbij opdoen, vertalen zich in de vraag of wij dit moeten regelen in de Woningwet of niet. Op tal van punten zijn er al voorstellen om te komen tot aanscherping.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Heeft de minister daarmee de casus waarmee ik mijn inleiding begon, behandeld?

Minister **Donner**: Nog niet geheel. De heer Jansen heeft ook nog gevraagd waarom je niet alle doorhalingen zou vervangen door A, B en C,

zodat duidelijk is dat het om onderscheiden personen gaat. Het zou hiermee te eenvoudig zijn om dit tot concrete personen te herleiden. Ik kan wel ingaan op de concrete casus die de heer Jansen noemt. Hiermee geef ik ook antwoord op de vraag van de heer Heijnen: is de informatie voorgelegd aan de IOD? Dit is een van de vier opsporingsdiensten, naast de belastingopsporingsdienst, de opsporingsdienst van Sociale Zaken en de opsporingsdienst voor milieu. Deze opsporingsdienst bekijkt in het voorstadium ten behoeve van het Openbaar Ministerie of er strafrechtelijke gegevens in een casus zitten. Op dit moment heb ik niet vernomen dat de opsporingsdienst tot dit oordeel is gekomen. Daarmee rond ik de vraag in abstracto af die de heer Paulus Jansen heeft gesteld, behoudens het punt van de taxatie. Verschillende woordvoerders hebben gevraagd of er regels moeten komen voor taxatie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik sprak over een fictieve casus met een WOZ-waarde van 1 mln, een aankoopprijs van 30 mln. en een achteraf getaxeerde waarde van 5 mln. Mijn vraag daarbij was niet of de waarde reëel had kunnen zijn. De minister zegt dat die wel degelijk reëel had kunnen zijn en dat wil ik ook best van hem aannemen. Mijn vraag was of er sprake is van verwijtbaar gedrag, omdat het gat tussen de WOZ-waarde en het aankoopbedrag zo groot is: in mijn voorbeeld een factor 30. Kun je degene die dit besluit heeft genomen, niet zonder meer onverantwoord opereren verwijten als er geen taxatie heeft plaatsgevonden?

Minister **Donner**: Enkel het verschil in bedragen levert geen bewijs voor verwijtbaarheid op. Dat wat betreft de eerste vraag van de heer Jansen. Het moet verwijtbaar zijn ten opzichte van de corporatie waarvoor men handelt. Het verwijtbare kan dan liggen in enerzijds het overschrijden van bevoegdheden en anderzijds het niet in acht nemen van gebruiken die men redelijkerwijs mag verwachten. Zo kan een corporatie de regel hebben dat er een taxatie moet plaatsvinden. In zo'n geval kan het ontbreken van een taxatie verwijtbaar handelen zijn, mits dat wordt verzwegen aan de toezichhoudende organen. Het hoeft dus niet intrinsiek verwijtbaar handelen op te leveren. Bovendien speelt het verwijtbare in de concrete relatie tussen de corporatie en de eventuele aansprakelijkheid van de bestuurder. Ik neem aan dat het in dit hypothetische geval ook aan de juristen van de hypothetische corporatie zou zijn voorgelegd en dat die hun oordeel hebben gegeven.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister zegt dat er geen sprake is van verwijtbaar gedrag als niet redelijkerwijs mocht worden verwacht dat een taxatie had plaatsgevonden. Mijn vervolgvraag is dan echter wel of in zo'n geval niet altijd redelijkerwijs verwacht mag worden – dus zonder dat het contractueel is vastgelegd – dat een verantwoordelijk lid van de raad van bestuur van de corporatie een taxatie laat uitvoeren. Als er sprake is van een gat van een factor 30 dan is dat toch zeker niet meer dan redelijk?

Minister **Donner**: Het verwijtbare zit in de relatie tussen de bestuurder die iets doet en de corporatie en niet in het intrinsieke handelen. Het intrinsiek verwijtbare handelen raakt namelijk de vraag wat de regels zijn. Zijn die regels nageleefd en, zo niet, zijn die dan op een verwijtbare wijze niet nageleefd? Of het handelen verwijtbaar is, wordt bepaald door specifieke omstandigheden: wat zijn de gebruiken? Het oordeel achteraf over het enkele verschil tussen de getaxeerde waarde van de grond en de eventuele verkoopprijs is daarvoor dus niet bepalend. Nogmaals: dat enkele verschil hoeft er niet op te duiden dat er sprake is van een fout. Dat is echter wel de impliciete vooronderstelling in uw vraag. Er zijn overigens ook gevallen bekend waarin het achteraf wel degelijk verstandig is gebleken. Ik geloof niet dat het regelmatig voorkomt, want als dat wel het geval was, zouden wij er niet zo verbaasd

over zijn. Er zijn dus voorbeelden waarin het wel succesvol was en in zo'n geval wordt degene die daarvoor verantwoordelijk is, op handen gedragen en als voorbeeld genomen van iemand die wel risico's durft te nemen. Het is dan immers goed afgelopen.

Voorzitter. De heer Heijnen vroeg of het OM is geraadpleegd. Het antwoord is ja.

Het is een regel dat er een taxatie wordt uitgevoerd bij de verkoop van woningen. In dat geval is een taxatie verplicht, omdat in zo'n geval mogelijk ten laste van het aandeel van de Staat huurwoningen vervreemd kunnen worden. Dat geldt dus in mindere mate voor commerciële activiteiten. Hierbij speelt een aantal zaken. Is er sprake van verwijtbaar handelen door degene die gehandeld heeft? Verder speelt de relatie tussen de minister en de raad van toezicht een rol. Is er verwijtbaar sprake van het niet naar behoren uitvoeren van taken en bevoegdheden?

In het hypothetische geval dat eerder is genoemd, is er volgens mij geen sprake van een hypothetische schets waarbij dat het oordeel zou kunnen zijn. Ik wijs er nog wel op dat in het voorstel dat inmiddels bij de Kamer ligt, een substantiële aanscherping van de regels is opgenomen. Volgens deze aangescherpte regels kunnen de leden van de raad van toezicht namelijk zowel hoofdelijk aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade als gevolg van verwijtbaar handelen als ontslagen worden door de minister. Dit voorstel is ingegeven door het oordeel dat men op dit moment in een dergelijk geval niet over adequate instrumenten beschikt.

De heer **Heijnen** (PvdA): Ik vermoedde het al, maar nu hoor ik ook daadwerkelijk uit de mond van de minister dat een taxatie verplicht is in het geval van verkoop van huurwoningen. Wat is erop tegen om taxatie verplicht te stellen bij de aankoop van gronden ten behoeve van een ontwikkeling?

Minister **Donner**: Die vraag is al eerder gesteld. Het lijkt mij echter beter om hierover in discussie te gaan bij de behandeling van het wetsvoorstel. U moet die verplichting namelijk zien tegen de achtergrond van de andere zaken die in het wetsvoorstel worden geregeld. Doet u dat niet, dan bestaat het gevaar dat wij een hele kerstboom met regels gaan optuigen. Wij moeten het met andere woorden zorgvuldig tegen elkaar afwegen. Als u er nu voor zorgt dat uw vraag snel in het verslag terecht komt, dan kan ik snel antwoorden. Het is immers alweer uitgesteld!

Tot zover de vraag van de heren Jansen en Lucassen of er in het algemeen sprake is van een regel om vastgoed te taxeren. Zo ja, moet die regel dan worden aangescherpt? Zoals ik al zei: de verplichtingen in de Woningwet met betrekking tot de raad van toezicht worden aangescherpt. Ik geloof niet dat op dit moment de verplichting in deze wet is opgenomen om in alle gevallen te taxeren.

De heer Lucassen heeft gevraagd om aanscherping van de regels. Ik wees hem erop dat in de nieuwe Woningwet een aantal aanvullende regels zal komen te staan. Die betreffen de aansprakelijkheid van de raad van toezicht bij verwijtbaar handelen. De raad van toezicht kan door de minister worden ontslagen bij slecht functioneren. Verder moet de raad van toezicht in de voorgestelde nieuwe Woningwet vooraf goedkeuring geven aan grote investeringen. Uiteraard hangt het af van de corporatie af of en hoe vaak dit voorkomt. Deze nieuwe regels zouden mijns inziens waarschijnlijk wel betrekking hebben op het hypothetische geval dat de heer Jansen schetste.

In de nieuwe Woningwet zal worden ingegaan op de verantwoordelijkheid van de raad van toezicht wanneer die constateert dat er iets mis is. De essentie van een raad van toezicht is natuurlijk dat de raad of ieder afzonderlijk lid van de raad misstanden moet aankaarten. Dat is immers de taak van de raad en van zijn afzonderlijke leden. Als één lid van de raad een andere mening is toegedaan dan de rest van de raad, dan zal het

meerderheidsoordeel het oordeel van de raad zijn. Dat individuele lid zal in die omstandigheden moeten bezien of hij kan blijven functioneren als hij ervan overtuigd blijft dat er wel degelijk iets mis is. Dat hangt echter weer van de concrete situatie af.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik ben het natuurlijk eens met de minister dat dat individuele lid zelf moet afwegen of hij wel lid kan blijven van de raad van toezicht. Zo iemand zal de door hem geconstateerde misstand ook aan de kaak willen stellen. Bij wie kan hij daarvoor terecht en hoe pakt men vervolgens door?

Minister **Donner**: In dit voorbeeld kan hij bij de minister terecht. De minister heeft immers de taak om toezicht te houden op het systeem. Als er naar de mening van de minister sprake is van strafrechtelijk verwijtbaar handelen, kan hij dat bij het OM aanmelden. Verder mag ik in dit verband het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties natuurlijk niet vergeten. De vragen van de heer Heijnen over de interne opsporingsdienst heb ik beantwoord. Hij constateerde overigens terecht dat achteraf wordt vastgesteld of de huidige regel voor vijf en tien jaar is gehandhaafd. Ik voeg hieraan toe dat het moet gaan om voor nieuwbouw noodzakelijke grondaankopen. Het hoeft dus niet per se om woningbouw te gaan. Hieronder vallen immers ook commerciële activiteiten. Als het grondaankopen betreft met het oog op doorverkoop, spreken wij in feite over grondhandel en daarvoor zijn de corporaties niet in het leven geroepen. Ik wees er al op dat in de voorstellen van de nieuwe woningwet bij grotere investeringen goedkeuring vooraf zal moeten plaatsvinden. Nogmaals, wij hebben het hier over een zaak die in het oog valt vanwege de omvang van de prijs ten opzichte van de getaxeerde woning. Er zijn veel transacties en wij moeten de regelgeving niet zodanig maken dat normaal functioneren ook niet meer mogelijk is, ook als dat achteraf speculeren zou kunnen zijn. Nogmaals, het gaat om speculeren ten behoeve van de eigen bouw en niet speculeren in grond, want dan is men bezig met grondhandel. Mevrouw De Boer heeft verwezen naar andere vragen die zijn gesteld en naar de betrouwbaarheid. Zij stelde een vraag die is verweven met de vraag van de heer Paulus Jansen: van wie zijn de corporaties? De corporaties zijn van de corporaties; althans het kapitaal is van de corporaties en niet van de Staat. Ook gezien de herkomst is dat volledig gerechtvaardigd. Het gaat namelijk om instituten die bestonden voordat de Staat zich op dit terrein met huisvesting bezighield. Meer systematisch zijn er wel bepaalde vereenvoudigde leningsmogelijkheden geweest, maar het is uiteindelijk gegaan om kapitaal dat al bestond voordat er regelgeving betrekking op had. Die is geleidelijk aan aangescherpt, zeker in de periode van de opbouw na 1945. Er zijn van de zijde van de Staat vaak substantiële bedragen beschikbaar gesteld als leningen om woningbouw mogelijk te maken omdat de corporaties moeilijk konden lenen op de kapitaalmarkt. Het eigendom is op dat punt echter niet veranderd. Zou men stellen dat het hier ook gaat om publiek kapitaal, dan was onteigening aan de orde omdat men particulieren onteigent. Dat is ook het antwoord op de vraag van de heer Paulus Jansen, die het maatschappelijke begrip stakeholder invoerde in wat primair een rechtspersoonlijke vraag is. Het zal doorgaans om stichtingen gaan. Derhalve is sprake van afgescheiden kapitaal met zijn eigen regels voor toezicht. Daarom zullen de verschillende organen ook zelf hun opvolgers benoemen. Het zijn namelijk geen verenigingen en er zijn geen anderen die er rechten op hebben, tenzij er instanties zijn met adviesrecht. Dat is allemaal reden waarom in de gewijzigde Woningwet een aantal verscherpte maatregelen wordt getroffen ten behoeve van de minister. Als het gaat om het effectieve toezicht zijn er het Centraal Fonds, dat het praktisch toezicht uitvoert, en de minister, die kan ingrijpen in het organiseren. Er is geen breder begrip van stakeholders. Er lag een

voorstel in de Kamer inzake de maatschappelijke onderneming dat daarin wel voorziet. Ik geloof dat dit voorstel al is ingetrokken. Het bood er een adequate figuur voor, maar daar wilde niemand aan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De coalitie wilde er in ieder geval niet aan; daarom is het ingetrokken. Ik kom even terug op de verwijzing van de minister naar Montesquieu en de stelling dat de Kamer zich niet moet bemoeien met individuele gevallen.

Minister **Donner**: Ik zeg niet dat de Kamer zich er niet mee moet bemoeien, want dat doet zij toch wel.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Met die constatering ben ik het eens, want wij zitten hier. Het is echter niet mijn hobby en evenmin die van de heer Van Bochove, die het punt aandroeg. Waarom praten wij er wel over? De constructie met de raad van toezicht is op dit moment footloose. De eerste raad van toezicht van Rentree is bij elkaar gezocht door de directeur die nu het veld heeft moeten ruimen. De slager heeft dus zelf de vleeskeurder aangesteld. Als de situatie dan ontspoord – en die is ontspoord – zal er toch iemand moeten zijn die zijn verantwoordelijkheid neemt. De minister is op grond van de Woningwet toezichthouder, weliswaar tweedelijns, op de corporaties. Wij controleren de minister. Daarom stel ik de minister toch de vraag of wij voor de bestaande situatie – die hopelijk zal worden gerepareerd in het nog te behandelen wetsvoorstel – kunnen constateren dat er iets is ontspoord, dat het systeem niet goed werkte en dat er dan toch een partij moet zijn die uiteindelijk de verantwoordelijkheid neemt om zijn controlerende taak waar te maken. Kortom: ik herhaal mijn verzoek, waarop de minister nog niet heeft gereageerd. Is de minister ook van mening dat hij moet proberen om de onderste steen boven te krijgen? Wil hij zijn collega van Justitie zeggen dat deze toch maar eens een strafrechtelijk vooronderzoek moet instellen? Dan zeg ik hem na dat hij schoon schip kan maken en dat hij het vervolgens met zijn wetsvoorstel goed kan regelen voor de toekomst.

De **voorzitter**: Dat was al uw tweede termijn?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Bijna.

Minister **Donner**: Ik geloof niet dat de beschrijving van de heer Jansen van de oprichting van de raad van toezicht juist is, maar dat laat ik even daar. In het concrete geval dat hij noemt, constateer ik dat de raad van toezicht de verantwoordelijkheid heeft genomen door op te stappen, omdat men meent dat er op dit terrein onvoldoende is gedaan. Er is een nieuwe raad van toezicht die de verschillende stappen heeft beoordeeld. Vanuit die optiek is het dus anders. Ik heb in reactie op de heren Jansen en Heijnen al aangegeven dat de zaak ter beoordeling bij de opsporingsinstantie ligt. Als het OM of de opsporingsdienst tot de conclusie komt dat er geen reden is om alsnog tot vervolging over te gaan, zit het staatsrechtelijk niet zo in elkaar dat de minister van BZK dan naar de minister van Justitie stapt opdat laatstgenoemde het OM aanwijzing geeft om te vervolgen. Ook dat is weer de oude discussie van mijnheer Montesquieu: dat is minder wenselijk.

Dat is de reden dat in de Woningwet op dit punt een aanscherping plaatsvindt. Ik ben het namelijk met de heer Jansen eens dat er een bevoegdheid zou moeten zijn voor de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om, als een raad van toezicht onvoldoende functioneert, in te grijpen in bepaalde situaties – niet eindeloos maar onder bepaalde omstandigheden – omdat er anders geen redres mogelijk

is. Daarover zijn wij het eens. Die discussie moeten wij voeren in het kader van de herziening van de Woningwet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik kom even terug op het strafrechtelijk vooronderzoek. De minister zegt dat zijn collega geen aanwijzing kan geven. Dat heb ik ook niet gevraagd. Ik heb gevraagd of de collega van Justitie het Openbaar Ministerie kan verzoeken om dat te doen. Kan de minister op grond van voortschrijdend inzicht de informatie die hij heeft, beschikbaar stellen zodat het Openbaar Ministerie wellicht alsnog besluit om erop door te gaan?

Minister **Donner**: Ik heb gezegd dat dit is gebeurd door de zaak voor te leggen aan de interne opsporingsdienst. Die is in dit opzicht het verlengde van het Openbaar Ministerie.

De **voorzitter**: Wij lijken in herhaling te vallen.

Minister **Donner**: Eén kleine correctie: het wetsvoorstel maatschappelijke onderneming is nog niet ingetrokken. Ik dacht dat ook, want ik kan mij niet herinneren dat wij erover in de ministerraad hebben besloten. Misschien kunnen wij het nieuw leven inblazen ten behoeve hiervan.

De **voorzitter**: Ik kijk even naar de klok. De minister rondt zijn antwoord af.

Minister **Donner**: Voorzitter. Hiermee hoop ik ook de vragen van mevrouw De Boer te hebben beantwoord.

Ten slotte kom ik bij de vragen van de heer Van Bochove. Hij vroeg, ook naar aanleiding van het rapport over grondposities, of corporaties vanwege de ontwikkeling van de grondposities in moeilijkheden zijn gekomen. Om te beginnen wijs ik er in algemene zin op dat het rapport niet zo moet worden gelezen dat de woningsector zich hier in het bijzonder negatief ontwikkelt. Er is gewoon sprake van een algemene daling van de grondprijzen. Het rapport wijst niet op een uitzonderlijk probleem bij de woningstichtingen. Op dit moment dreigt één woningstichting in moeilijkheden te komen, maar niet als gevolg van grondposities. Op dat punt zit het Centraal Fonds erbovenop.

De heer Van Bochove heeft gevraagd of de aanbevelingen van het rapport van het Centraal Fonds moeten worden overgenomen. Op dit moment wordt met Aedes samengewerkt om de woningcorporaties een beleidsplan te laten ontwikkelen, zodat aankopen daarin passen. Daarnaast komt er een betere controle op het risicomanagement. Meer in het algemeen denk ik dat dit punt nader moet worden besproken in het kader van de herziening van de Woningwet. De positie van de raad van toezicht wordt daarin nader aangescherpt.

Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid om codes voor de sector algemeen verbindend te verklaren indien twee derde van de corporaties met twee derde van het bezit daaronder vallen. Daarin is dus voorzien.

De **voorzitter**: Hiermee is de minister aan het einde van zijn beantwoording gekomen. Mij is gebleken dat er geen behoefte bestaat aan een tweede termijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Mijn fractie heeft mogelijk behoefte aan een VAO, maar niet aan een tweede termijn.

De **voorzitter**: Mocht dat zo zijn, dan meldt u dat even via de Griffie. Wij zijn gekomen aan het einde van dit algemeen overleg. Ik dank de minister, zijn medewerkers en de belangstellenden op de publieke tribune.