

## 8

### Herzieningswet volkshuisvesting

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) (32769).**

De algemene beraadslaging wordt hervat.



Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Vandaag behandelen wij een belangrijke wet, de woningwet, die ervoor moet zorgen dat ook mensen met een lager inkomen een betaalbaar, goed en fijn huis kunnen krijgen in dit land. Wonen is een grondrecht. Een dak boven je hoofd is basis. Niet voor niets is het recht op huisvesting in de Nederlandse Grondwet vastgelegd. De memorie van toelichting over artikel 22 zegt het als volgt: "Deze tak van overheidszorg is van zo'n belangrijke betekenis dat hij het verdient opgenomen te worden onder bepalingen over sociale grondrechten. De zorg voor voldoende woongelegenheden is immers te zien als een taak ter bevrediging van een der primaire levensbehoeften van de mens. Onder voldoende woongelegenheden is niet alleen te verstaan een voldoende aantal woningen. De term heeft mede betrekking op het volume, de kwaliteit, de veiligheid, de gezondheid enzovoorts van de woningen." Het is prachtig zoals dit in de Grondwet is vastgelegd en het ging ook best lang goed. In 1901 kwam de eerste woningwet tot stand. Daarin werden voor het eerst kwaliteitseisen aan de woningbouw gesteld. Armen woonde namelijk in krotten, hetgeen heel veel problemen gaf, ook voor de rijken. Al voor de Eerste Wereldoorlog zijn er door gemeenten, bedrijven en sociale en kerkelijke organisaties initiatieven genomen om woningen voor het volk te bouwen. Dat waren de eerste wat wij nu woningbouwcorporaties noemen. Na de Tweede Wereldoorlog nam de woningbouw een grote vlucht om de enorme woningnood te lenigen. In de jaren negentig bleek dat er met de bouwsubsidies werd gesjoemeld. Dat werd bevestigd en ontrafeld door een parlementaire enquêtecommissie. De regering-Lubbers gaf toen de aanzet tot het terugtreden van de overheid in haar verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting. Onder de eerste paarse regering-Kok is het unieke sociale karakter van de Nederlandse volkshuisvesting op de schop gegaan. Er is sprake van een stelselwijziging. Vanaf dat moment wordt vooral ingezet op vergroting van het eigenwoningbezit, vaak ten koste van de sociale huursector. De bruteringsoperatie, ofwel de verzelfstandiging van de corporatiesector was een feit, op één wettelijke taak na, namelijk het huisvesten van de doelgroep van de lagere inkomens. Het principe van de marktwerking is toch ook wel leidraad geworden. Aanleiding van de bruteringsoperatie was de gedachte dat de naoorlogse woningnood vrijwel voorbij was. Dat leek misschien even zo, maar momenteel is de woningnood weer groot en zijn de wachttijden gigantisch opgelopen. In veel grote en middele grote steden is de doorstroming op de huurmarkt volledig gestagneerd. In Amsterdam moeten woningzoekenden nu al gemiddeld 11,5 jaar wachten op een woning, in

Utrecht 8,2 jaar, in Den Bosch bijna vijf jaar. Dit blijkt uit de jaarverslagen van de corporaties uit die regio's. Maar wie denkt dat dit een probleem van de grote steden alleen is, komt bedrogen uit. Zelf op het Zeeuwse Schouwen-Duiveland, een gebied dat kampt met bevolkingskrimp, zijn de wachtlijsten langer geworden. De gevolgen daarvan worden momenteel zichtbaar in combinatie met het ingezette regeringsbeleid. Er is weinig perspectief op korte termijn op een betaalbare en redelijke huurwoning. Deze regering heeft er met tal van maatregelen voor gezorgd, of gaat ervoor zorgen, dat de woningmarkt op slot zit. Daar hebben maatregelen als de inkomensgrens van € 34.000 om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, de extra "Donnerpunten" voor woningen in zogeheten schaarstegebieden, de nu voorgestelde huurverhoging van 5% voor de inkomens boven € 43.000 en het verkooprecht, liever gezegd de verkoopplicht voor corporaties, aan bijgedragen en die zullen er nog meer aan bijdragen. Dat betekent financiële ellende voor huurders en 0,0 extra doorstroming. Dit wordt nog eens bevestigd door het rapport van ABF Research in opdracht van het ministerie. In het rapport wordt gesteld dat het kabinetsbeleid geen invloed zal laten zien op de beschikbaarheid van huurwoningen voor mensen met de laagste inkomens. Sterker nog, in het rapport wordt ook aangegeven dat er juiste een enorme behoefte aan huurwoningen is en dat die enorm groeit. Veel starters hebben behoefte aan een betaalbare huurwoning. Het verschil is echter dat huurders uit de midden- en hogere inkomensgroepen de huursector verlaten. De door hen achtergelaten huizen komen niet beschikbaar voor de lagere inkomensgroepen, maar voor de koopmarkt. Ook is uit onderzoek gebleken dat de gemiddelde huurquote, het gedeelte van het inkomen dat mensen aan huur kwijt zijn, alleen maar zal toenemen. De huurquote is ook fors toegenomen de afgelopen jaren.

De woonquote is al hoger dan 30% en dat is ook fors. Overigens zijn de lasten voor woningbezitters ook toegenomen. Van goedkoper wonen is geen sprake. Om nog steeds het unieke van onze sociale volkshuisvesting overeind te houden – het huisvesten van mensen die dat nodig hebben – zullen maatregelen noodzakelijk zijn. Voortgaan op de ingezette lijn van liberalisering en marktwerking zal een zeltogend einde van de sociale volkshuisvesting betekenen. De verzelfstandiging van de sector heeft ervoor gezorgd dat de directeurs zich konden gaan gedragen als vastgoedcowboys door de niet-gereguleerde salarissen. Het wetsvoorstel heeft een aantal verbeterpunten: het interne toezicht wordt versterkt, een nieuwe autoriteit voor volkshuisvesting wordt in het leven geroepen, en er zullen criteria komen voor financiële transacties en investeringen in een Algemene Maatregel van Bestuur. Een mooi begin, maar voor de SP gaat dit nog niet ver genoeg.

Ik wil een aantal voorstellen doen om het wetsvoorstel te verbeteren en de doorgeslagen marktwerking in de sociale volkshuisvesting aan banden te leggen. Mijn fractie wil een resocialisering van de corporatiesector: niet helemaal terug naar de moederschoot, maar wel onder toezicht van de moeder en op schoot bij de huurder, die het kapitaal tenslotte bij elkaar heeft gebracht. De SP wil fundamentele veranderingen om de sociale woningbouw weer gezond te maken en de inspraak van huurders en gemeenten, direct belanghebbenden, vergroten. De SP wil het bestuur niet alleen overlaten aan private bestuurders. De overheid moet zich weer verantwoordelijk gaan

voelen voor de sociale volkshuisvesting en voor de huurders die op dit moment tussen wal en schip vallen. Er moet meer invloed van de huurders komen door de volkshuisvesting terug onder democratisch toezicht te brengen zonder alles opnieuw overhoop te hoeven halen.

Als gevolg van de verzelfstandiging in de jaren negentig en een groot aandeel sloop en verkoop van sociale huurwoningen is de voorraad betaalbare huurwoningen afgenomen, maar neemt de behoefte eraan toe. De wachttijd die ik al eerder noemde, bewijst dat. Nu we jaren verder zijn, ziet het beeld van de volkshuisvesting er veel minder rooskleurig uit dan de voorstander van de steeds verder terugtrekkende overheid en de liberalisering verwachtte. De woningbouwproductie is ook significant afgenomen. Het aantal gereedgekomen woningen komt in 2011 uit op 60.000. Meer dan 40% van deze woningen zijn meergezinswoningen en daarmee waarschijnlijk niet bereikbaar voor starters in Nederland. Dit blijkt uit cijfers van de organisatie BouwKennis. Pas vanaf 2013 verwacht men een toename van het aantal nieuwe woningen. Een nieuwe structurele woningnood is ontstaan, vooral onder de lagere inkomens en de lage middeninkomens. De huurquote is eerder toe- dan afgenomen, evenals de woonquote van de eigenaar-bewoners. Dit is dus het resultaat van tien jaar stijgende kooprijzen en huurverhogingen, verlaging van de huursubsidie en de introductie van de eigen bijdrage.

Tussen corporaties bestaan grote verschillen. Door de vrijheid van corporaties om op de woningmarkt hun weg te zoeken, zien we dat grote verschillen in beleid zijn ontstaan. Er zijn heel veel corporaties die ontzettend goed werk leveren. Met name in buurten en wijken die anders zouden verloederen, waar anders niet in zou worden geïnvesteerd. Zo zijn er corporaties die vooral uitgaan van de belangen van zittende en toekomstige huurders, maar er zijn ook corporaties die alleen oog hebben voor de bedrijfseconomische belangen van het verhuurbedrijf. Ik noem het rijtje schandalen: de SS Rotterdam, waarbij een corporatiedirecteur zich kapitein van The Love Boat waande en niet lette op de uitgaven, die 40 keer hoger uitvielen; de veete dure campus van Servatius; de fraudezaak bij Rochdale en SGGB; en directeur Erik Staal van Vestia – het meest recente schandaal – die als megalomane gokverslaafde junk volkshuisvester Vestia aan de rand van de afgrond bracht. Wat de SP betreft, is het meer dan genoeg geweest. De maat is vol. De overheid moet weer haar verantwoordelijkheid nemen en ingrijpen.

Besturen van woningbouwcorporaties zijn in te veel gevallen geprivatiseerd en houden geen rekening met de belangen van de maatschappij en de huurders. Zij realiseren zich bovenal niet dat zij werken met maatschappelijk kapitaal. Ik heb de afgelopen jaren veel buurten en wijken bezocht, veel verhalen gehoord en veel huurders gesproken. Inspraak hebben en meebeslissen houden vaak niet meer in dan informatie geven over in alle beslotenheid door de leiding van een corporatie genomen besluiten.

Natuurlijk zijn er ook goede voorbeelden van corporaties die zich niet schuldig maken aan dit gedrag, maar die zich richten op de kerntaak. Maar als het fout gaat, gaat het goed fout, met alle gevolgen van dien. Veel corporaties hebben zich snel en accuraat aan de nieuwe situatie aangepast en zijn woonbedrijven geworden waarin de commerciële oogmerken te vaak vooropstaan. Zo stelde directeur Van der Molen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting recentelijk nog dat de corporaties te lang Dagobert Duck hebben kunnen spelen en dat de overheid, in

dit geval het Centraal Fonds Volkshuisvesting, scherper had moeten opletten. Dat had zeker moeten gebeuren.

Een visie op de volkshuisvesting is vaak beperkt tot het eigen bezit in de directe omgeving. Om de woningnood op te lossen en aan de vraag naar goedkope, betaalbare huur- en koopwoningen te voldoen is een stevig beleid nodig. In plaats van bouwen, verkopen en verhuren over te laten aan de marktpartijen, zal ook de overheid moeten ingrijpen. Wij moeten terug naar corporaties waarin huurders invloed hebben en het bouwen en beheren van betaalbare woningen de hoofdtak is. Corporaties die zich willen toeleggen op deze functie, wil de SP beloofd zien door de regering. Corporaties die zich alleen richten op diensten van algemeen economisch belang, zoals die zijn geformuleerd in het wetsvoorstel, moeten dan ook als dusdanig worden behandeld. Dat betekent vrijstelling van de vennootschapsbelasting. Hoe denkt de minister hierover? Als dat nodig mocht blijken, is het dan geen optie om Woningwetgeving te verstrekken vanuit de overheid, zodat er weer gebouwd kan worden?

Er is heel veel geschreven en gesproken over falend toezicht. Daarbij gaat het om twee zaken: wat bestuurders onderling bekokstoven – soms is dat heel goed, maar te vaak ook slecht – en het toezicht van de overheid daarop. Het eerste, namelijk het interne toezicht, kan en moet verstevigd worden met invloed en daadwerkelijke inspraak van huurders en gemeenten, juist omdat zij ook belanghebbenden zijn. Huurders zullen concrete invloed op het beheer van het woningbestand en het beleid van corporaties en gemeenten moeten kunnen uitoefenen. Ik heb hierover een amendement en volgens mij anderen ook. Huurders zijn de laatste jaren niet genoeg betrokken bij beleid en beheer, zeker bij zogenoemde herstructureringsopgaven met grootschalige sloop en achterstallig onderhoud. Het betrekken van huurders bij beleid en beheer is ook legitiem omdat het in de basis om (toekomstige) huurders zou moeten gaan en democratische invloed en controle wenselijk zijn voor een maatschappelijk verantwoord beleid. Een stukje democratisering hebben wij nodig in dit land. Daarom acht mijn partij het niet opportuun om dit in een Algemene Maatregel van Bestuur te regelen, maar zou het in de wet moeten worden opgenomen.

Een ander belangrijk recht van huurders is het initiatiefrecht, dat de SP graag in de wet opgenomen zou willen zien. Het stond in de oorspronkelijke tekst van het wetsvoorstel, maar is in de definitieve versie komen te vervallen. Ik heb een amendement in voorbereiding waarmee wordt geregeld dat huurders en bewonersorganisaties de verhuurder kunnen verzoeken om redelijke maatregelen, zoals brand- of geluidwerende voorzieningen, tegen een redelijke verhoging te initiëren. Ook dit maakt de instellingen toegankelijker en democratischer. Hiermee organiseren we bovendien de zo noodzakelijke tegenmacht. Het sluit tevens naadloos aan op het idee van de minister voor actief burgerschap. Als we het zo vormgeven, gaat het om echt actief burgerschap met echte invloed en echte inspraak. In dit rijtje past eveneens de verankering van het wettelijk instemmingsrecht om huurders en vertegenwoordigers instemmingsrecht te geven bij belangrijke besluiten, zoals fusie en defusie. Huurders zijn de primair belanghebbenden bij de toegelaten instellingen. Met deze voorstellen maken we niet alleen het wetsvoorstel beter, maar geven we de huurders en de huurdersorganisaties ook wettelijke instrumenten om de controle uit te kunnen oefenen voor betere sociale volkshuisvesting. Ik hoop op een positieve reactie van de minister.

## Karabulut

Dit alles is nog niet genoeg. Op gemeenteniveau is democratische verantwoording van het huisvestingsbeleid noodzakelijk. De zelfstandige woningbouwcorporaties zullen aan de gemeentebesturen verantwoording moeten afleggen over hun beleid. De gemeenten zullen verantwoordelijk worden voor de woonruimteverdeling en het regisseren van het woningzoekendenbestand. Ze moeten weer eerstelijnsinvloed en directe controle kunnen krijgen op corporaties. Het algemeen belang van de volkshuisvesting binnen de gemeenten moet vooropstaan. Ik ben het niet eens met de heer Van Bochove, die zegt dat de woonvisie wenselijk is, maar niet in de wet hoeft te worden verankerd. Ik vind dat wel belangrijk. Als gemeentebesturen en gemeenteraden zeggen geen behoefte te hebben aan een woonvisie, dan zeggen ze dat en wordt dat vastgesteld. Ik kan mij overigens niet voorstellen dat dit het geval zal zijn, want wonen is zoiets belangrijks dat lokale bestuurders daar altijd een visie op en ideeën over hebben. Het regelen van dergelijke zaken, zoals prestatieafspraken, in de wet geeft de gemeenteraden en de gemeentebesturen een instrument in handen om die afspraken te kunnen afdwingen. Die afspraken moeten samen met toegelaten instellingen en huurdersorganisaties worden vastgesteld en jaarlijks worden geëvalueerd en vastgesteld door de gemeenteraad, juist om de democratische legitimiteit te waarborgen. Ik heb een amendement in voorbereiding op dit punt, net als mevrouw Ortega. Het lukt ons vast om een en ander in elkaar te schuiven.

Betaalbare woningen zijn er helaas niet voldoende voor de groep mensen die tussen circa € 34.000 en € 43.000 verdienen. Gelukkig is deze minister bereid, de motie van de SP uit te voeren om in Brussel te gaan praten over mogelijkheden om die grens op te trekken. Ik ben erg benieuwd hoe het is gegaan in de eerste gesprekken en of de minister ons daarover meer kan vertellen.

Het externe toezicht heeft niet goed gewerkt. Dat kunnen we gerust zo stellen omdat de toezichthouders dat ook zelf zeggen. Door duidelijke regels te stellen aan het financieel beheer, door meer tegenmacht en democratische controle te organiseren en door de topsalarissen aan banden te leggen, moeten excessen voorkomen worden. Dat is niet genoeg. Er moeten tevens duidelijke criteria in de wet worden opgenomen, niet alleen in AMvB's, om gokken met gemeenschapsgeld, risicovolle financiële transacties en handel in onroerend goed te voorkomen. Dat is in het belang van de sociale volkshuisvesting. Als daarvan wordt afgeweken, moet daarvoor wat ons betreft vooraf toestemming worden gevraagd. Ik had hier toe al een motie ingediend. De minister gaf toen aan dat het niet het juiste moment was en dat wij er bij de behandeling van de wijziging van de Woningwet over zouden komen te spreken. In het wetsvoorstel staat wel iets over het opstellen van criteria, zoals een tienmiljoengrens bij investeringen, maar ik vind dat te algemeen. Het gaat niet ver genoeg. Ik heb dan ook een amendement in voorbereiding om in de wet op te nemen dat duidelijke criteria moeten worden opgesteld waaraan het lenen van geld en het handelen op de financiële markten moet voldoen. Het gaat dan ook om het handelen in onroerend goed of grond door toegelaten instellingen in het algemeen en het beperken van de risico's in het bijzonder. Financiële transacties en handel in onroerend goed in afwijking van deze criteria behoeven vooraf schriftelijke toestemming van onze minister. Schade als gevolg van transacties die niet voldoen aan de criteria, moet kunnen worden verhaald op de bestuurders. Feitelijk is dit een uitbreiding

op hoofdpunten van een deel van het Besluit beheer sociale-huursector. Deze hoofdpunten moeten worden opgenomen in de wet; de verdere uitwerking kan dan plaatsvinden bij Algemene Maatregel van Bestuur.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Het zou nog beter zijn als mevrouw Karabulut die criteria gelijk in de wet zou vastleggen. Kan zij alvast aangeven aan welke criteria zij denkt? Dan kunnen wij daar met elkaar nog over nadenken.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik zou blij zijn als mevrouw De Boer ons voorstel nu wel zou steunen. Ik vind het belangrijk dat wij constateren dat dit op hoofdlijnen in de wet moet worden opgenomen: er moeten criteria worden gesteld voor het handelen op de financiële markt en het handelen in onroerend goed en bij afwijking moet vooraf toestemming worden gevraagd. Ik begrijp dat mevrouw De Boer ons amendement op dat punt zal steunen. Daar ben ik blij mee.

Ik wil de minister vragen om uit te werken wat er precies in de criteria moet staan. Daarover zullen wij nog uitvoerig met elkaar komen te spreken, mede naar aanleiding van alle onderzoeksresultaten. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft daarover in het verleden ook al iets gezegd. De gemiddelde dekkingsgraad is bijvoorbeeld 1,8%. Je zou die kunnen stellen op 2%, maar nogmaals, op dit moment wil ik daar eigenlijk niet op vooruitlopen. In ieder geval moeten de criteria behelzen dat wordt gehandeld in het belang van de sociale volkshuisvesting en de continuïteit, dat geen onnodige risico's worden gelopen, dat niet wordt gespeculeerd, dat men het moet melden bij de minister als men daarvan afwijkt en dat de minister de schade kan verhalen. Als wij dit met elkaar weten te regelen, denk ik dat wij het voorstel heel veel beter maken en een belangrijke stap kunnen zetten in het verbeteren van het toezicht.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Ik denk dat dit inherent aan het wetsvoorstel is. Het is nu al de bedoeling dat criteria worden gesteld in een AMvB. Volgens mij voegt dit amendement op voorhand dus niet heel veel toe. Ik had verwacht dat mevrouw Karabulut wat concretere criteria zou geven, maar dat wachten wij dan af.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Het staat nu niet in het wetsvoorstel. Mijn voorstel is om dit er wel in op te nemen, zodat wij de criteria vervolgens kunnen uitwerken. Over de vraag hoe gedetailleerd dat moet gebeuren en welke normen precies moeten worden gehanteerd, kom ik graag nog te spreken met mevrouw De Boer. Ik begrijp dat mevrouw De Boer het voorstel van de SP op zich nu wel steunt. Daar kan ik alleen maar blij mee zijn.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Ik wacht even af. Ik ga het amendement eerst maar eens even lezen. Mevrouw Karabulut heeft er commentaar op dat er nog zoveel dingen moeten worden uitgewerkt, maar daar doet zij nu zelf ook aan mee met haar amendement.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik heb niet zo veel commentaar gehad op het feit dat er nog zoveel dingen moeten worden uitgewerkt. Ik ben wel

## Karabulut

ontzettend nieuwsgierig naar de Algemene Maatregel van Bestuur. Daarin zal heel veel terugkomen en daarover zullen wij nog een heel debat voeren. Ik concentreer mij op de hoofdlijnen; daar gaat deze wet over. Op hoofdlijnen ben ik bezig – dit is het zoveelste punt – met voorstellen om die wet beter te maken.

Hieraan gekoppeld leg ik de volgende vraag aan de minister voor. Is het mogelijk om in de wet een verklaring voor directieleden, bestuurders en toezichthouders in de corporatiesector verplicht te stellen? Uit die verklaring moet blijken dat de desbetreffende aanvrager geen eerdere toezichtfuncties heeft gehad bij een corporatie of maatschappelijke instelling die door falend beleid of toezicht in de problemen is gekomen.

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

Hoever moet je daarin gaan? Ik kan voorbeelden noemen van corporaties die in de problemen zijn gekomen, terwijl dit helemaal niet aan de raad van bestuur of aan de raad van toezicht lag. De problemen werden veroorzaakt door externe factoren waar ook zij geen greep op hadden.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dat moet worden beoordeeld. Wij hebben de afgelopen jaren diverse voorbeelden van problemen met bestuurders gezien. Het is evident dat dit type bestuurders niet meer in de sector aan de slag mag.

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

Daar hoeven wij volgens mij niet uitvoerig over te debatteren. De vraag blijft wel hoe mevrouw Karabulut het denkt te regelen. Hoe wil zij die scheiding op een adequate manier realiseren, zodat het ook echt gaat functioneren?

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dat moet in de nadere invulling van regels worden vastgelegd. De hoofdregel moet zijn – volgens mij verstaan wij elkaar goed op dat punt en deelt de heer Van Bochove mijn mening daarover – dat als aantoonbaar schade is aangericht en aantoonbaar sprake is van falend bestuur, het type bestuurders dat daarvoor verantwoordelijk is niet meer aan de slag mag. Die bestuurders hebben het namelijk verprutst. Daarmee zetten wij volgens mij weer een stapje in de richting van het bestrijden van de schaduwzijde en de slechte kanten van de sociale volkshuisvesting, die de heer Van Bochove en mij zo lief is, op weg naar het verbeteren daarvan.

Ik kom op de toezichthouder. Er is gebleken dat het ontbreekt aan een toezichthouder die proactief handelt en kan ingrijpen als het nodig is, voordat het misgaat. Naast de voorstellen die ik zojuist heb gedaan, vraag ik mij af waarom de minister niet kiest voor één volkshuisvestingsautoriteit die toezicht houdt op zowel volkshuisvestelijke aspecten als financiële aspecten en rechtmatigheidsaspecten. Er moeten dus niet twee aparte toezichthouders zijn, de minister en een uitgebreid centraal fonds, maar gewoon één toezichthouder die op alle aspecten let en verbanden kan leggen. In de gesprekken van de afgelopen tijd is mij namelijk duidelijk geworden dat er anders ontzettend veel ruis ontstaat. Zo'n autoriteit moet uiteraard – een aantal instrumenten worden al beschreven – de nodige instrumenten, mankracht en bevoegdheden krijgen om dat proactief toezicht "met tanden" te kunnen uitoefenen. Dan kunnen alle gevallen waarin het is misgegaan, voortaan worden voorkomen. Natuurlijk blijft de mi-

nister hierbij wel hoofdverantwoordelijk en moet dit goed worden geregeld. Ik zie eerlijk gezegd niet het bezwaar dat de minister noemt. Ik zie wel het gevaar dat wij door blijven gaan met de twee niet met elkaar communicerende toezichthouders, met alle gevolgen van dien. Ik krijg graag een reactie van de minister hierop.

Dan kom ik bij onwenselijke ontwikkelingen, excessen, uitwassen of hoe je het maar wilt noemen, namelijk de topsalarissen. Deze zijn mij – ik weet dat dit ook het geval is bij de minister – een doorn in het oog. De minister concludeerde eerder al dat het niet echt opschiet met het inperken van de topsalarissen. De minister verwijst naar de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector. Deze wet is en zal van toepassing zijn op bestuurders, maar kunnen we een grondslag in de wet creëren zodat de minister er ook wijzigingen in kan aanbrengen, als dat wenselijk is en als zich maatschappelijke ontwikkelingen voordoen? Daarmee hebben we volgens mij het probleem opgelost van allerlei bestuurders die zich er toch niet aan houden en vinden dat zijzelf torenhoge salarissen verdienen. Het geeft de minister in haar sociaalvolkshuisvestelijke taak een belangrijk instrument. Graag een reactie van de minister hierop.

In het wetsvoorstel worden de bevoegdheden bij stichtingen en verenigingen genoemd. In dit wetsvoorstel krijgt de raad van toezicht van een stichting alle verantwoordelijkheid voor de benoemingen en de bevoegdheid tot het instemmen met besluiten. De SP zou graag zien dat deze bevoegdheden ook worden toegekend aan verenigingen. De ongeveer 50 verenigingen kunnen in dit wetsvoorstel blijven bestaan, maar de leden hebben eigenlijk een puur ceremoniële taak. Ik denk dat dit niet wenselijk is. Hoe denkt de minister over het idee dat zij niet per se een raad van toezicht hoeven hebben, maar dat het toezicht ook kan worden uitgeoefend door de algemene ledenvergadering of de ledenraad? Ik krijg graag een reactie van de minister op dit punt.

Ik denk dat dit wetsvoorstel een aantal stappen zet in de goede richting, maar het is onvoldoende, zeker gezien de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Ik vind twee punten van belang. Allereerst de democratisering. We moeten ervoor zorgen dat we de corporaties weer in handen geven van huurders en gemeenteraden, zodat zij invloed kunnen uitoefenen. We hebben hiervoor tal van voorstellen gedaan. Ten tweede moeten we nieuwe Vestia's voorkomen. Ik hoop dat de minister een aantal van de voorstellen voor deze twee punten zal omarmen.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Ik kan de behandeling van de herziene Woningwet niet anders beginnen dan met de minister een compliment te maken. Hoewel we diverse opmerkingen, vragen en suggesties voor verbeteringen hebben, is het feit dat de minister al een paar maanden na haar aantreden het wetsvoorstel in de Kamer wil en kan behandelen, een compliment waard. De voorliggende teksten zijn door de jaren heen nooit tot behandeling gekomen. Dat is nu wel gebeurd en dat is winst. Nogmaals, een royaal compliment van onze zijde. Ik begrijp dat de heer Van Bochove zo geschrokken is van het feit dat de heer Depla hier niet staat, dat hij inmiddels de zaal heeft verlaten. Sorry, voorzitter, dat was even iets van voor de pauze.

## Monasch

**De voorzitter:**

Ik heb kennelijk iets gemist.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ja, de heer Van Bochove had toch graag gezien dat de heer Depla hier stond, maar dat geldt misschien voor meerdere mensen. Ik kan hem dus ook niet de warme groeten overbrengen, dus dat laten we dan maar achterwege.

**De voorzitter:**

We zijn ook heel blij met u, hoor.

**De heer Monasch (PvdA):**

Dank u wel, dat wilde ik even horen.

Voorzitter. Dan de inhoud. Laat ik eerst even kort de algemene reactie van de PvdA op de herziene Woningwet die nu voorligt geven en dan ga ik daarna in op de verschillende onderdelen.

Ten eerste. De herziene Woningwet onderstreept de belangrijke taak die corporaties hebben in het aanbieden van betaalbare woningen in mooie wijken. Die keuze delen wij.

Ten tweede het toezicht. Er zijn verbeteringen en aanscherpingen verricht, mede naar aanleiding van de Vestia-affaire, maar los daarvan kunnen het toezicht en de democratische legitimatie verbeterd worden. De PvdA zal met een aantal aanvullende voorstellen hierover komen tijdens dit debat.

Ten derde. De PvdA plaatst vraagtekens bij de wijze waarop de Europese regelgeving in deze wet is verwerkt. Er dreigt toch een beetje een bureaucratisch monster te ontstaan waar niemand echt tevreden mee lijkt te zijn. De PvdA vraagt zich af of het niet verstandiger is om deze onderdelen nu niet in te voeren of om ze in ieder geval even aan te houden in de tijdelijke regelgeving, in afwachting van het nader overleg met de Europese Commissie.

Vervolgens ga ik in op de verschillende onderdelen van het wetsvoorstel. De corporaties hebben een belangrijke taak in het bieden van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting. Ze hebben bovendien een maatschappelijke verantwoordelijkheid in de buurten waar ze actief zijn. In veel wijken, in het verleden maar ook zeker nu en in de toekomst, wordt een beroep gedaan op de investeringskracht van corporaties om wijken en delen van steden weer te verbeteren. Dat doen corporaties van Rotterdam-Zuid waar goedkoop particulier woningbezit leidt tot verval van dat deel van de stad, en dat doen ze in de Kop van Noord-Holland, in Den Helder, om krimp tegen te gaan. Het zijn vaak de enige investeerders in stad of streek. De markt is daar niet geïnteresseerd. De corporatie neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Die verantwoordelijkheid betreft niet alleen de vraag hoe ver die verantwoordelijkheid gaat, maar heeft ook te maken met een puur economisch eigenbelang. Want de waarde van woningen van corporaties is hoger in prettiger buurten, in wijken waar mensen willen wonen. Hoe hoger de waarde van die woningen, hoe sterker het vermogen van de corporaties. Dus ook daar is er een economisch belang van de corporaties zelf om te investeren in die wijken.

Een van de kernproblemen bij de corporaties is de vraag wie ze zijn. Van de kleine 100.000 commissarissen en directeuren-bestuurders? Van de huurders zijn ze niet meer. Aandeelhouders ontbreken en de invloed van de politiek is beperkt. Corporaties koesteren deze vrijheid

vanzelfsprekend. Ze wijzen op de afspraken die bij de verzelfstandiging en bruterings zijn gemaakt en geven aan dat ze nu private ondernemingen met een maatschappelijke taak zijn. Die lijn wordt in meer of mindere mate door het kabinet gehandhaafd. Toch zullen we ons tegelijkertijd moeten afvragen of de vrijblijvendheid van de afgelopen jaren houdbaar is. Het gebrek aan checks and balances in corporaties kent toenemende problemen. De vraag naar democratische legitimatie past ook in een bredere discussie. Wie heeft het uiteindelijk voor het zeggen bij publieke maatschappelijke taken? Te vaak worden we als politiek publiek aansprakelijk gehouden op tal van terreinen maar zijn we politiek niet verantwoordelijk. Wat betreft de PvdA-fractie moet aan die scheiding op tal van terreinen een eind komen om aan de ene kant een deel van de frustratie en onmacht onder burgers en politici weg te kunnen nemen en om aan de andere kant sturing te kunnen geven aan de inzet van schaarse publieke middelen. Die politieke verantwoordelijkheid is zeker op zijn plaats bij dit dossier. Ik geef een aantal belangrijke redenen voor de PvdA-fractie.

Om te beginnen de wet zelf. Niet zonder reden wordt daarin gememoreerd dat de minister de toezichthouder is. Maar ook de financiële borging van corporatielingen kent een achtervang door de overheid, het zogenaamde garantiestelsel. Gaat het fout, dan kan de huurder of de belastingbetaler betalen voor wanbeleid elders. De financiële disciplinerings is altijd suboptimaal. De tucht van de markt dan wel de reden tot overheidsingrijpen is geen onderdeel van de kerndoelstelling van de corporaties. Noch aandeelhouders noch democratisch gekozen volksvertegenwoordigers spelen in de eindafweging een doorslaggevende rol. Ook dat vraagt om politieke tegenmacht. Tot slot: de invloed van corporatiebeleid op de ruimtelijke inrichting en volkshuisvesting van Nederland is buitengewoon groot. Die afweging moet daarom in een breder politiek en bestuurlijk kader plaatsvinden. Om deze redenen menen wij dat extern toezicht op investeringsbeslissingen als vertrekpunt volstrekt logisch is. De minister stelt dat niet in haar nota naar aanleiding van het verslag. Toch vraag ik nogmaals een reactie van de minister. De minister heeft gehoord waarom politiek en extern toezicht noodzakelijk zijn. Waarom neemt zij de argumenten daarvoor niet als vertrekpunt en wijst zij er niet op dat het gaat om private ondernemingen met een maatschappelijke taak? Daar wringt het wat ons betreft.

De minister wil, als ik het goed heb begrepen, het Centraal Fonds Volkshuisvesting omvormen tot een zbo, een zelfstandig bestuursorgaan, en dat herdopen tot Financiële Autoriteit woningcorporaties. Tegelijkertijd wordt op basis van het advies van de Raad van State alle beleidsmatige, politieke verantwoordelijkheid gelegd bij het ministerie. Vatten wij op deze wijze de visie van het kabinet juist samen? Ik vraag om daar toch nog één keer klip-enklaar duidelijkheid over te krijgen omdat een en ander is veranderd in verschillende conceptteksten.

Het wetsvoorstel geeft gemeenten iets meer mogelijkheden om tot prestatieafspraken met corporaties te komen. Wij vinden deze stapjes onvoldoende. De Partij van de Arbeid stelt voor dat gemeenten en corporaties in plaats van de huidige prestatieafspraken gezamenlijk een woonvisie met resultaatsafspraken opstellen. Deze prestatieafspraken zijn veelal vrijblijvend en de rol van individuele corporaties is niet afrekenbaar. Graag wil ik hierop een reactie van de minister. Wij zullen op dit punt een amendement indienen.

## Monasch

Er is ook veel te doen over de selectie en samenstelling van raden van toezicht. Sommigen spelen met de gedachte het voorstel te doen om een vertegenwoordiger uit de gemeente of een samenwerkingsverband van gemeenten op te laten nemen in de raad van toezicht van een corporatie die in het betreffende gebied actief is. Graag wil ik de mening van de minister hierover horen.

Met Vestia is het ondenkbare denkbaar geworden. Een corporatie heeft onder gebrekkig intern en extern toezicht financiële posities ingenomen die het hele corporatiestelsel dreigen onderuit te trekken. Een paar jaar geleden, in de tijd van de heer Van Bochove en de heer Depla, was dat nog nauwelijks denkbaar. Interne toezichthouders bleken niet op hun taak berekend. Een directeur-bestuurder zette de corporatie als een zonnekoning naar zijn hand. Externe toezichthouders controleerden niet op essentialia als derivatenposities. Het kabinet, dat was geschrokken vanwege Vestia, heeft bij nota van wijziging de herziene Woningwet aangepast en hier en daar strenger toezicht voorgesteld. Zo mag de directeur-bestuurder voortaan geen investeringsbeslissingen nemen boven de 10 mln. zonder toestemming van de raad van toezicht. Wij vragen de minister om opnieuw bekijken of deze grens al niet veel te hoog is. De minister geeft zelf in haar nota naar aanleiding van het verslag het voorbeeld: 10 mln. staat ongeveer gelijk aan de sloop of renovatie van 40 tot 50 woningen. Moet in ieder geval de huurderscommissaris niet betrokken worden bij zo'n beslissing? Is 10 mln. niet een veel te hoog bedrag, ook gelet op de investeringsbevoegdheden van directeuren in andere taakvelden met een publieke taak?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Kan de heer Monasch toelichten of dat in het geval van Vestia iets had uitgemaakt?

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat lijkt mij wel, maar in dit geval ging het niet zozeer om een investering maar om derivatenposities. Daar zal ik zo nader op ingaan. Ik hoop mevrouw De Boer daarmee op haar wenken te bedienen. Mocht de vraag dan niet beantwoord zijn, dan hoop ik haar graag alsnog van dienst te kunnen zijn.

Voorzitter. De benoemingen in de raden van toezicht zijn aan ernstige kritiek onderhevig: te veel een old boys network, te veel vriendjesgedrag. De vraag is of de benoeming in de raad van toezicht niet gedaan moet worden door een onafhankelijke instantie, een onafhankelijke commissie, waar vanzelfsprekend een vertegenwoordiger van de raad van toezicht zitting in heeft, maar waarbij de uiteindelijke afweging buiten de raad van toezicht ligt. Ook die vraag is ons door verschillende personen aangedragen, ook door bestuurders uit de corporatiewereld. Graag wil ik hierop een reactie van de minister.

Met de Woonbond en andere zijn wij tevreden met de toezegging dat de raden van toezicht ten minste één huurdersvertegenwoordiger kennen, en dat er bij vijf of meer commissarissen twee huurderscommissarissen in de raad van toezicht zitting nemen.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik heb een vraag over de benoeming van bestuurders. De PVV heeft een tijdje geleden een motie ingediend waarin wordt verzocht dat bestuurders die falen, bijvoorbeeld bij woningcorporaties als Vestia, niet meer werkzaam mogen

zijn in soortgelijke functies. Ik hoorde net dat de SP met dezelfde gedachte speelt. Voelt de PvdA hier iets voor?

De heer **Monasch** (PvdA):

Als ik het mij goed herinner, heeft de PvdA voor die motie gestemd. Ik denk wel dat een menselijke nuancering altijd op zijn plek is. Wij gaan toch uit van een samenleving waarin mensen altijd een tweede kans krijgen. Het moet dus wel in verhouding staan tot wat er is gebeurd. Soms nemen mensen hun verantwoordelijkheid terwijl het gebeurde hun maar voor een deel is aan te rekenen. Zij vinden het dan chiquer om afstand te nemen. Het zou raar zijn als zij geen tweede kans zouden krijgen, maar ik zou het niet prettig vinden als iemand die de kluit flink heeft belazerd, om het maar plat en onparlementair te zeggen, op Bonaire alsnog een woningcorporatie kan starten.

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

Het duurde even voordat het tot mij doordrong, maar volgens mij heeft de heer Monasch echt gesuggereerd dat een extern orgaan de leden van de raad van commissarissen van een corporatie moeten gaan benoemen. Doe je daarmee geen afbreuk aan de identiteit van die corporatie? Ik ben het met de heer Monasch eens dat de benoeming transparant moet zijn. Er zijn heel goede manieren waarop dat kan worden gedaan en er zijn ook partijen die zich op die markt begeven, maar de verantwoordelijkheid voor de benoeming en selectie moet toch blijven berusten bij de raad van commissarissen van de desbetreffende onderneming? Daar ga je toch geen externe partij voor aanwijzen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Deze vraag heb ik hier bewust neergelegd omdat ik het debat scherp wil voeren. Ik kan mij de bedenkingen die de heer Van Bochove uit, voorstellen. Ik heb die ook zelf, maar dit probleem moet aangepakt worden. Dat hoor ik niet van huurders die boos zijn omdat hun woning wordt gesloopt, maar van verschillende corporatiebesturen. Dit probleem moet getackeld worden om het old boys network te doorbreken. Ik wil op zoek gaan naar manieren waarop wij dat netwerk kunnen voorkomen. Dit is één optie. Het is misschien een stevige, maar ik leg haar vanwege het debat toch op tafel. Ik hoor graag van de minister wat wij kunnen doen om dat te voorkomen.

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

De heer Monasch geeft dus een voorzet. Hij is bereid om te luisteren naar en mee te denken over een beter voorstel op dat punt. Het voorstel dat de heer Monasch nu doet, gaat mij wat ver buiten de corporatie om.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is inderdaad mijn bedoeling dat wordt nagedacht over de vraag wat beter kan garanderen dat het old boys network in de raden van toezicht wordt doorbroken.

Ik heb al gezegd dat wij tevreden en blij zijn met het voornemen van de minister om huurderscommissarissen een ruimere plek te geven in de raden van toezicht. Dat geldt zeker voor een raad van toezicht van vijf of meer. Is de minister net als wij van mening dat in deze wet een duidelijker relatie moet worden gelegd tussen de huurderscommissaris en de huurders die hij of zij vertegenwoordigt? De voordracht is er wel, maar vaak wordt het overleg vervolgens overgelaten aan de directeur-bestuurder. Moet de huurderscommissaris niet vooraf, tussen-

## Monasch

tijds en achteraf de betrokkenheid van de huurders bij het jaarverslag zelf organiseren? Of vindt de minister dat dit nu al voldoende gebeurt? De huurderscommissaris zit dan niet alleen in het clubje, maar stelt zich dan ook echt actief op tegenover de huurders die hij of zij vertegenwoordigt.

De rem op investeringen en beleggingen lijkt bij veel corporaties in de afgelopen jaren afwezig te zijn geweest. Wij zitten met een gigantische voorraad aan grondposities. Onverantwoorde aankopen en exotische financiële beleggingen kenmerken het ongeremde gedrag van een groot aantal corporaties. Een corporatiebestuurder zei het als volgt: drie jaar geleden kon je je niet met goed fatsoen op een receptie vertonen als je niet kon pochen met je meest recente grondaankoop. De PvdA acht het niet langer verantwoord dat corporaties ongelimiteerd dit soort beslissingen kunnen nemen, temeer omdat de rekening voor dit gedrag – daar komt het weer – bij de overheid of bij de huurder komt te liggen. Wij roepen dan ook op tot meer politieke eindverantwoordelijkheid.

De Partij van de Arbeid stelt voor om investeringen en beleggingen boven een nader te bepalen bedrag en ratio, afhankelijk van de omvang van de corporatie en het beslag op de achtervang, moeten worden goedgekeurd door de Financiële Autoriteit woningcorporaties. Laat ik een voorbeeld geven in gewoon Nederlands. Een lokale Rabobank mag investeringsbeslissingen nemen tot een bepaalde positie. Daarna moet de bank met Utrecht bellen voor goedkeuring. Zou het niet verstandig zijn om dat soort grenzen aan te brengen in de investerings- en beleggingsinstrumenten van corporaties ten opzichte van, in dit geval, de nieuwe financiële autoriteit voordat men door mag? Nogmaals, de legitimatie daarvan is dat we dan met elkaar een achtervang hebben en dat de rekening anders uiteindelijk elders komt te liggen als het misgaat en niet bij de betreffende corporatie.

De spanning in de financiering van vastgoed is het uiteenlopen van langlopende aangegane verplichtingen – je zet een huis voor tientallen jaren neer – en de financiering, die meestal maar een kortere termijn omvat. Vergelijk dit maar met een hypotheek. Je sluit die voor 30 jaar af, maar de rente bij een bank krijg je meestal afgesloten voor 5 tot maximaal 10 jaar. Dat leidt tot grote spanningen in de organisatie van de financiering van vastgoed. Vandaar ook het treasurybeleid. Vestia dacht daarmee niet alleen zijn risico's af te dekken, maar ook de randen te kunnen opzoeken en zo rentevoordeel te behalen, dat andere corporaties niet hadden vanwege een prudenter beleid. Nog steeds zitten 24 corporaties echter in de gevaarzone. Vestia is geen af te zonderen incident.

Wij willen af van corporaties als pseudofinanciële instellingen. We hanteren daarvoor het motto: de financiële trapezewerkers eruit, de volkshuisvesters erin. Doek de treasury departments van de corporaties op en ruil die in voor een keurige vorm van schatkistbankieren. Na het debacle van Icesave voor de provincie Noord-Holland is dat de les uit de op hol geslagen treasuryafdeling die ook Vestia en vele andere corporaties zouden moeten trekken. Laat het treasurybeleid aan anderen over. Laat het goudgerand over aan de Nederlandse Staat of beleg het bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Tegelijkertijd kan dan ook het unieke onderlinge garantiestelsel, waarop Vestia nu een enorme wissel heeft getrokken, behouden worden. Zo kan de sector tegen lagere rente lenen, met als gevolg lagere bouwkosten en lagere huren. Het opdoeken van treasury departments levert tevens een enorme besparing

op de bedrijfslasten op, die bij veel corporaties nog altijd te hoog zijn. Ik krijg graag een reactie van de minister op dit voorstel.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik kom nog even terug op het vorige punt. Ik heb eerder, onder andere na een debat over Vestia, in een motie het voorstel neergelegd om die transacties en dat handelen in onroerend goed te binden aan criteria en deze vast te leggen. Mogelijke afwijkingen moeten vooraf door de minister worden getoetst en als je het verprutst, moet de schade worden verhaald. Ik ga dat nu weer voorstellen, bij amendement. Begrijp ik het goed dat dit nu wel op steun van de PvdA-fractie kan rekenen?

**De heer Monasch (PvdA):**

Dank voor de vraag. Dat we toen niet voorgestemd hebben, moet mevrouw Karabulut niet zien als een tegenstem. We hadden het toen over Vestia. We hebben toen de principiële lijn gekozen die we wel vaker hebben gekozen, namelijk dat we ons bij Vestia beperken tot het debat over Vestia. De bredere veranderingen, waarover we vandaag met elkaar praten, bespreken we nu hier; die horen in dit debat thuis. Dat hebben we toen ook, als het goed is, tegen mevrouw Karabulut gezegd. Net zoals anderen zeg ik over haar amendement: het brede idee steun ik. Sta me echter toe dat ik eerst nog even goed de tekst ervan lees en daarna vertel wat ik erin steun.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dat sta ik zeker toe. Ik denk dat de heer Monasch het met mij eens is dat het vaststellen van een grens van 10 mln. en het daarna vragen van toestemming aan de raad van commissarissen of de raad van toezicht niet afdoende zal zijn en dat de hoogte van die grens heel arbitrair is en voor bijvoorbeeld kleine corporaties de nekslag kan betekenen. Er zullen dus in ieder geval duidelijke voorwaarden gesteld moeten worden. Ik ben benieuwd.

**De heer Monasch (PvdA):**

Als u goed naar de bijdrage van de PvdA-fractie hebt geluisterd, weet u dat wij hier een breed palet van maatregelen ter discussie stellen of concreet zullen voorstellen. Daarin zal dit ook passen.

Ik ga nu in op de menselijke maat. Hoe groter de corporatie, hoe groter de afstand tot de huurder en hoe groter de kans op zonnekoninklijk gedrag van bestuurders. Dat geldt niet alleen voor grote corporaties, want er zijn ook kleintjes. Vestia heeft aangetoond dat dit zonnekoninklijk gedrag zeer vergaande consequenties kan hebben. Corporaties moeten, wat de PvdA betreft, terug naar de menselijke maat. Zij moeten zich richten op hun natuurlijke omgeving en de betrokkenheid van de huurders moet centraal staan. Daarom moet het corporaties alleen nog worden toegestaan om binnen de lokale of regionale grenzen van een gemeente of regio te werken. Zij mogen de corporatie van de heer Van Bochove als onderaanemer steunen, maar er mag geen sprake zijn van langdurige betrokkenheid in andere regio's. Aanpassing van te grote corporaties kan daarbij dus nodig zijn. Werkgebieden van corporaties van Alkmaar tot en met Leiden of van Ommen en op Terschelling zijn wat ons betreft ongewenst. De PvdA-fractie stelt voor dat het werkgebied van een corporatie aansluiting zou moeten vinden bij 25 regio's. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de GGD-

## Monasch

regio's. Ik krijg graag een reactie van de minister. Ik zal op dit punt een amendement indienen.

De fractie van de Partij van de Arbeid is van mening dat de minister zeker bevoegd moet zijn om goedkeuring te verlenen voor de uitbreiding van het werkgebied van een corporatie. Met het wegnemen van deze bevoegdheid zet de minister de deur open naar grootschaligheid; een tendens die wij juist willen keren en velen met ons in dit huis en in de samenleving. Is de minister bereid deze bevoegdheid alsnog naar zich toe te halen door middel van een nota van wijziging?

Europa maakt onderscheid tussen diensten van algemeen economisch belang, DAEB- en niet-DAEB-diensten. Tot nu toe heeft Nederland deze beschikking vastgelegd in tijdelijke regelgeving, maar het kabinet wil dit nu verwerken in wetgeving en in casu in de voorliggende herziening van de Woningwet. Het resultaat van dit alles dreigt niet minder dan een bureaucratisch monster te worden. Een woud van regels, uitzonderingen, bv's, verbindingen, overhevelingen, DAEB en niet-DAEB, administratief, juridisch, afbakening, en verkoop van DAEB-bezit met overdracht aan niet-DAEB-instellingen is het gevolg. Wie het nog kan volgen, mag zijn technocratische vinger opsteken.

Kleinere en middelgrote corporaties zullen worden opgezaagd met een enorme administratieve last. Uitzonderingen op al deze administratieve verplichtingen voor deze corporaties, analoog aan de Mededingingswet, zijn door de Europese Commissie afgewezen. Die afwijzing is veel te kort door de bocht. Ik hoor graag van de minister of de Commissie zich heeft verkeken op de aantallen in plaats van te kijken naar de omvang van de corporaties. De Commissie schrijft dat 75% van de corporaties niet hieronder zou vallen en dat is te veel. Nederland kent echter heel veel kleine corporaties; dat is nu juist de waarde van het bestel. De Commissie had daarom veel meer moeten kijken naar die 25% van de corporaties, de grote corporaties die dit gemakkelijker zouden kunnen dragen. Nogmaals, het zou helaas tot veel administratieve lasten leiden, maar als het dan toch moet, is het die 25% waarvoor het echt moet gelden. Die kleintjes hebben immers nauwelijks een probleem met beleggen. Ik heb nog nooit een belegger horen protesteren in Den Helder of in Achtkarspelen, want daar doet dit soort problemen zich nauwelijks voor. De Commissie zou daarom in plaats van naar het kwantitatieve aspect, die 75%, moeten kijken naar de kwalitatieve achtergrond van die 25%. Ik verwacht dat bij die 75% geen problemen ontstaan. Ik krijg hierop graag een reactie van de minister. Is zij eventueel bereid om dit nogmaals aan Europa duidelijk te maken?

Wij hebben gepleit voor een radicaal andere benadering die veel administratieve rompslomp zal wegnemen en corporaties hun eigenlijke taken boven de liberalisatiegrens laat vervullen alleen waar de markt verzaakt, maar tegelijkertijd de markt actief uitdaagt mee te doen in het bouwen voor de middengroepen. De minister heeft op aandringen van de Partij van de Arbeid en het CDA toegezegd dit in Brussel in te brengen. Deze benadering maakt al deze rompslomp in grote mate overbodig. Ik hoor graag van de minister hoe het staat met de ontvankelijkheid in Europa voor deze manier van denken.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Is het ook niet andersom? Omdat corporaties jarenlang deze taken met staatssteun hebben kunnen uitvoeren, ik doel dan op het investeren in commerciële woning-

bouw, is er toch sprake geweest van verdringing waardoor de marktpartijen deze taken niet konden oppakken? Hoe denkt de heer Monasch daarover?

**De heer Monasch (PvdA):**

Laat ik een hand uitsteken naar mevrouw De Boer. Laten wij ophouden met dit ideologisch geladen debat. Laten wij gewoon kijken naar de problemen op de woningmarkt door het type huizen en de mensen die graag willen bouwen. Het kan mij steeds minder schelen wat de oorzaak is. Ik heb al gezegd dat aflossingsvrije hypotheeken ook concurrerend zijn voor de private huurmarkt. Er zal ongetwijfeld ook verdringing zijn door de corporaties. De vraag is nu hoe wij iedereen weer zo ver krijgen dat er wordt gebouwd en gehuisvest. Dat is de achtergrond van mijn voorstel dat door de heer Van Bochove is ondersteund. De minister zou de mogelijkheid hiervan in Europa onderzoeken.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Als de commerciële activiteiten worden gescheiden van de niet-commerciële activiteiten, hoeft je niet de administratieve kosten te maken waarover de heer Monasch sprak. Die zijn gigantisch: 45 mln. eenmalig. Als je die scheiding aanbrengt en zegt dat de niet-commerciële activiteiten niet langer zijn toegestaan omdat die te veel risico opleveren, kan het maatschappelijk kapitaal van de corporaties worden toegespitst op de kerntaak, namelijk sociale woningbouw. Dus meer sociale woningbouw waar nodig, en waar nodig ook een beter onderhoud. Dat is toch een heel pragmatische benadering?

**De heer Monasch (PvdA):**

Met een pragmatische benadering kunnen we een heel eind komen. Mag ik het voorbeeld geven van een corporatie in Zwolle? Die bouwt een wijk met gemengd bouwen. Daarin zitten de projecten waar u op wijst. Gelukkig gaat Achmea daarin participeren. De corporatie heeft dat plan dus ontwikkeld en heeft Achmea als belegger bereid gevonden om een deel van de koopwoningen voor zijn rekening te nemen. Dat is prima; de corporatie richt zich op haar DAEB-taken, dat deel wordt door Achmea gedaan. Het is mogelijk dat de markt geen interesse heeft in Den Helder of in Achtkarspelen, of geen interesse heeft in oude huisvesting, en dus verzaakt. In dat geval is mijn wedervraag: wat doen we dan? Gaan we dan op onze handen zitten en wachten tot er iets gebeurt, of gaan we bekijken of we het voor elkaar kunnen krijgen dat die gemengde woonwijk in een krimpgebied wel tot stand komt? Dat is de pragmatische benadering waarvoor ik pleit.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Voorzitter. Ik voelde mij aangesproken, want de heer Monasch noemde mijn geboortegemeente Achtkarspelen. Ik ken het daar dus vrij goed. Ook ik wil dit pragmatisch benaderen. Laten we eens het geval bekijken dat woningcorporaties niet gaan investeren in zorginstellingen, zodat deze worden gedwongen om het zelf te doen. Maar tegelijkertijd investeren de corporaties wel in commerciële appartementen met "wonen aan het water". Ik heb het nu over iets in de buurt van Achtkarspelen. Wat is volgens de heer Monasch in dat geval de keuze? Zij zouden hun beschikbare kapitaal toch moeten investeren in die DAEB-activiteiten, zaken die niet door de markt tot stand komen?



## Monasch

Dus bijvoorbeeld in zorginstellingen en niet in commerciële appartementen aan het water?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ja. We doen even een "rondje noorden"; dat moet ook met onze achtergrond. Niet ver van Achtkarspelen ligt Apfelscha. Daar is gelukkig een woningcorporatie die, samen met een zorginstelling, ruim investeert in woon-zorg-complexen. Dit gebeurt op allerlei plekken. Ik ga graag met u de casuïstiek in, ik ga graag uw prachtige geboorte-achtergrond bekijken. Natuurlijk zal bij ons allen het hart sneller gaan kloppen als die corporatie investeert in een zorginstelling.

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

Voorzitter. Even naar een ander punt dat de heer Monasch zojuist aansneet: de Europese mededingingsregels. Volgens mij gelden deze niet gedifferentieerd. Ik hoorde hem ervoor pleiten om daar op de ene plek zus mee om te gaan en op een andere plek weer zo, omdat de marktomstandigheden er anders zijn. Maar of we dat nou leuk vinden of niet, de Europese mededingingsregels zijn toch eendimensionaal?

De heer **Monasch** (PvdA):

Wij bepleiten het volgende: sluit je aan bij de uitgangspunten van de Europese regelgeving en bekijk vervolgens of de markt wordt weg geconcurrereerd, of er inderdaad sprake is van staatssteun. Onze filosofie is: als het wordt aangeboden aan de markt en lokale projectontwikkelaar het niet willen doen – veel projectontwikkelaars zijn immers niet geïnteresseerd in het bouwen voor huren onder € 900, ondanks een grote vraag van de doelgroep – dan kan er überhaupt geen sprake zijn van staatssteun, vermeend of niet. Dan hoeft er dus ook geen Europese regelgeving worden toegepast en moet je ruimte geven aan anderen om er te bouwen, tegen een ander rendement dan waar de projectontwikkelaar mee werkt.

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

Ik volg die redenering en zou het er zelfs mee eens willen zijn, maar mijn probleem is dat de Europese mededingingsregels geen ruimte laten op dat punt. We moeten voor een andere organisatie van de mededinging dus niet bij deze minister zijn, maar bij Europa, mogelijk via deze minister.

De heer **Monasch** (PvdA):

In onze eigen Mededingingswet hebben wij een duidelijke norm. Ik heb sterk de indruk dat de Europese Commissie hier wel heel eendimensionaal naar heeft gekeken; vandaar ook mijn vraag aan de minister. De Commissie stelde dat 75% van de corporaties niet onder deze regelgeving zou vallen en vond dat te veel. Maar het zijn allemaal kleintjes, en dat is de kracht geweest van ons corporatiestelsel. Heeft de Commissie in dat geval niet verkeerd gekeken? Heeft ze daarop niet een beetje machistisch gereageerd, alsof Nederland de regelgeving probeert te ontduiken, terwijl daar totaal geen sprake van is? Moeten we ons inderdaad niet richten op die 25%? Die zal immers vaak in het vaarwater komen waarop mevrouw De Boer terecht wees. Ook ik zeg: blijf bij je kerntaak.

Voorzitter. Is het niet het beste om de implementatie van de Europese regeling en de herziening van de Woningwet nog even uit te stellen in afwachting van nader overleg met de Europese Commissie? Ik overweeg om op

dit punt een motie in te dienen. Voordat ik dat doe, wacht ik vanzelfsprekend de reactie van de minister af. Die motie zou overigens geen poging tot afstel zijn. Als wij hierin stappen, is dat een forse verandering die heel grote administratieve gevolgen heeft en dan rijst natuurlijk de vraag of dit het beste moment is. Ik zeg dit ook, omdat ik de indruk heb dat niemand gelukkig is met de manier waarop het moet worden vormgegeven.

Als de minister in eerste termijn zou aangeven dat het toch opportuun is om deze Europese regelgeving in te voeren, dan kom ik met een aantal amendementen. Zo zal de Partij van de Arbeid vooralsnog geen steun verlenen aan het overhevelen van winsten uit de verkoop uit het DAEB-deel naar het niet-DAEB-deel. Wij vragen ons namelijk af waarom gelden uit de verkoop van sociale huurwoningen ingezet zouden mogen worden in het niet-DAEB-deel. Graag een reactie van de minister.

De heer **Lucassen** (PVV):

Mijnheer Monasch heeft een terecht punt. Als wij meegaan met dit wetsvoorstel, dan wordt een groot deel van die Europese wetgeving opeens Nederlandse wetgeving. Uit het vorige debat heb ik opgemaakt dat de PvdA een andere richting op wil: geen inkomensgrens, maar een dynamische grens. Ziet de heer Monasch nog wel kans om met zo'n voorstel te komen als wij hiermee doorgaan? Of overweegt hij soms om niet met dit wetsvoorstel in te stemmen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Bij die 5%-wet wist ik, tenzij de coalitie zou veranderen, vrij goed wat het eindresultaat zou zijn. Ik wacht heel graag het debat af, maar ik herhaal wel dat ik het debat over de inkomensgrens zal blijven voortzetten. Het spijt mij overigens dat het bij sommigen tot enige verwarring heeft geleid, maar wij krijgen echt precies hetzelfde debat bij € 37.000, € 36.000 of € 39.000. Daarom ben ik ook zo'n groot voorstander van een dynamisch systeem. Je kunt dan veel beter aansluiten bij regionale verschillen. Hoe wij uiteindelijk zullen stemmen, moet de heer Lucassen maar afwachten. Ik wacht zelf ook nog vol spanning op de reactie van de minister op mijn opmerkingen over de manier waarop wij zouden moeten omgaan met de implementatie van de Europese regelgeving.

Voorzitter. Tevens vraag ik mij af of een corporatie vermogen uit haar DAEB-deel mag inzetten voor haar niet-DAEB-deel. De minister denkt erover om een percentage van 15 toe te staan. Graag toch nog een keer een toelichting, want ik vraag mij echt af of dit wel wenselijk is. Leidt het niet tot een onverantwoorde weglek uit het DAEB-deel? En dat deel is zeker ook bedoeld voor het duurzaam maken van de woningvoorraad, om maar eens een belangrijke taak te noemen.

De minister verwijst op bladzijde 12 van de nota naar aanleiding van het verslag naar een experiment waarbij het niet-DAEB-gebonden budget wordt ondergebracht in een coöperatieve rechtsvorm. Die gedachte spreekt mij aan. Is de minister in staat om al iets meer over dit experiment mee te delen?

De voorgestelde overheveling van 10% van het DAEB-bezit naar het niet-DAEB-bezit heeft gevolgen voor de huurontwikkeling. Zoals de minister zal begrijpen, is mijn fractie alleen dan voor het verplaatsen van het ene deel naar het andere deel als deze huren niet boven de liberalisatiegrens uitkomen. € 664 is op dit moment echt het ab-

## Monasch

solute maximum dat gevraagd mag worden van huurders met een maximuminkomen van € 43.000.

Ik kom toch nog maar even terug op het debat van vanmorgen, ook al is dit eigenlijk een ander debat. Toen zei ik namelijk: kijk ook nog een keer naar het advies van de VROM-raad, een belangrijk adviesorgaan van de regering. Deze raad staat onder leiding van VVD-prominent Henry Meijdam en ook hij waarschuwt voor het onbetaalbaar worden van de huren voor de middengroepen. Deze VVD-prominent stelt namelijk dat inkomens tot € 43.000 geen huur kunnen dragen die hoger is dan de huurliberalisatiegrens, een huur van ongeveer € 664 per maand.

Ik ben er een voorstander van dat de branchecode governance voor iedereen gaat gelden en dat er verplicht toezicht komt voor iedereen. Ik heb inmiddels begrepen dat D66, wellicht samen met het CDA, hierover een amendement zal indienen. Dat amendement zouden wij zeker steunen.

Ik heb de nodige aarzelingen bij de berekening van de administratieve lasten die deze wetgeving met zich meebrengt. Verschillende partijen zeggen dat de berekening die hieraan ten grondslag ligt en die uiteindelijk zou uitmonden in 45 mln. – let wel, dat is een investeringsvermogen van 450 mln. – veel te laag is ingeschat. Een corporatie als Amira zou bijvoorbeeld al zo'n tien extra administratieve medewerkers moeten inhuren. Ik heb het dan nog niet over accountants en allerlei andere controleurs. De vraag is waar deze berekening op is gebaseerd. Kan de Kamer in de tweede termijn een wat uitgebreidere berekening ontvangen?

Gelet op de complexiteit van deze wetgeving en de ingrijpende gevolgen die de Europese regelgeving met zich brengt, zouden wij het op prijs stellen om na de eerste termijn van de minister enig respijt te krijgen naar aanleiding van de beantwoording van de minister. Ik geef het nu vast aan. Wij zouden willen verzoeken om de tweede termijn op een later moment te houden, niet deze week, maar wel binnen afzienbare tijd.



De heer **Van der Staaij** (SGP):

Voorzitter. Woningcorporaties staan flink in de schijnwerpers. Helaas is die aandacht een twijfelachtige eer. Er zijn natuurlijk veel goede voorbeelden van activiteiten van corporaties te noemen. Maar er zijn ook voorbeelden van waarbij in negatieve zin vlaggenscheppen van de sector in beeld zijn gekomen. Ik denk aan het debat dat wij recentelijk over Vestia hebben gevoerd. Ze staan symbool voor twee soorten incidenten die wantrouwen wekken. Ik noem problemen met betrekking tot het takenpakket van corporaties – ik denk aan de discussie over dat stoomschip – en problemen met vermogensbeheer. Het wetsvoorstel richt zich op deze punten. Het wetsvoorstel ligt al geruime tijd in de Kamer en er is inmiddels behoorlijk aan geschaafd. De SGP vindt het heel belangrijk en ook goed voor het vertrouwen in de sector dat de Kamer nu over dit wetsvoorstel spreekt en knopen doorhakt.

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het functioneren van de woningmarkt. Naast de kerntaak voldoende sociale huurwoningen te garanderen ziet de SGP bijvoorbeeld een belangrijke rol weggelegd voor corporaties om te investeren in woningen voor hogere middeninkomens. Daar zijn oplossingen nodig voor het tekortschieten van de markt. Over het huurbeleid zijn juist kritische opmerkingen te maken. Doordat corporaties vaak niet de

maximale huur vragen, ontstaan belemmeringen voor de doorstroming op de woningmarkt. Het gevolg is dat er ingewikkelde huurmaatregelen nodig zijn om die probleem te ondervangen. Hoe kijkt de minister daar tegenaan? Wij vinden het van belang dat er juist bij een herzieningswet als deze een heldere visie is op de rol van corporaties in de toekomst.

Wij onderschrijven de karakterisering die de regering van corporaties geeft, namelijk dat het gaat om privaatrechtelijke rechtspersonen met een maatschappelijke taak. Als het gaat om sancties vraagt de SGP zich af of het privaatrechtelijke karakter voldoende in acht wordt genomen. Ik kom daarop omdat de minister de bevoegdheid krijgt om leden van de raad van toezicht te schorsen. Is naast het ontslag ook de schorsing niet een maatregel die door de rechter uitgesproken zou moeten worden? Ik denk aan de parallel met het bijzonder onderwijs. Daar biedt de financiële steun van de overheid geen legitimatie om in het bestuur van de rechtspersoon in te grijpen. En juist omdat het kennelijk gaat om ernstige vormen van wanbestuur, van misleiding – als dit al aan de orde zal zijn – zal een rechtsgang bij zulke misstanden effectief genoeg zijn. Graag een reactie op dit punt.

De SGP steunt de lijn dat het externe toezicht op corporaties zoveel mogelijk bij de minister berust. Het advies van de Raad van State dat gelet op de ontwikkelingen in de sector juist intensieve interactie tussen beleid en uitvoering nodig is en goede parlementaire controle, heeft alleen maar aan kracht gewonnen in de loop van de tijd. De Raad wijst ook op het risico van discussies over de bevoegdheidsverdeling wanneer er twee toezichthouders zijn. Kan de minister aangeven waarom zij, gelet op de recente ervaringen, in ieder geval op dit punt geen problemen verwacht?

Mede naar aanleiding van de problematiek bij Vestia zouden wij graag een toelichting ontvangen op twee punten. Het eerste punt betreft dit: de status van beperkende clausules in overeenkomsten bleek een knelpunt te zijn bij de uitoefening van het toezicht. Er is opgemerkt dat de nietigheid van clausules die het toezicht beperken duidelijker in de wet geregeld zou moeten zijn. Wat is de reactie van de minister op deze suggestie? Het tweede punt is dit. Het toezicht op liquiditeit bleek tot voor kort in de sector onvoldoende te zijn. Soms was het een blinde vlek. In ieder geval is duidelijk geworden dat het toezicht hierop tussen wal en schip is gevallen. Op welke manier worden nu ook met dit wetsvoorstel daarvoor al maatregelen genomen? Graag een reactie.

Administratieve lasten als gevolg van de administratieve scheiding van baten en lasten vindt de SGP vooral voor kleine corporaties wel grote bedenkingen oproepen. Het is positief dat het kabinet zoekt naar verlichting maar de SGP vraagt zich nog steeds af of die scheiding nu echt noodzakelijk is. Hoe kan de Europese Commissie hiervoor een stokje steken als de Europese richtlijn bepaalt dat verplichtingen voor financiële doorzichtigheid niet gelden voor bedrijven met minder dan 40 mln. omzet? Is het eigenlijk niet vreemd om die vrijstelling materieel om zeep te helpen, met het argument dat anders 75% onder deze vrijstelling zou vallen? Collega Monasch had het daar net ook al over. Graag een toelichting op dit punt.

Ook hoort de SGP graag hoe de administratieve scheiding bij kleine corporaties werkt als er een bouwblockje moet worden geschilderd dat zowel onderdelen met staatssteun als commerciële activiteiten betreft. Dan gaat het dus om diensten van algemeen economisch belang

## Van der Staaij

en diensten die niet van algemeen economisch belang zijn. Moeten er dan twee opdrachten worden verstrekt aan een schilder met gescheiden factuurstromen? Dat is zomaar even een praktische vraag van een corporatie waarop ik graag de reactie van de minister wil horen.

Over de gevolgen van de Europese regels voor de verdeling van de woningvoorraad is al lang gesteggeld. Wij zijn benieuwd welke oplossingen het nader overleg met Brussel nog kan brengen. De voorgestelde uitzonderingen op de toewijzingsnorm bieden in elk geval al de nodige speling. Het is terecht dat aangepaste woningen en huurders met zorgbehoefte niet meetellen bij de verdeling. Het gaat daarbij om huurders met een indicatie op grond van de AWBZ. Wij vragen ons wel af hoe die uitzondering uitpakt binnen de decentralisatie die ook door dit kabinet wordt ingezet. In hoeverre wordt aan deze uitzondering recht gedaan binnen de kaders van de Wmo? Graag ook op dit punt een reactie.

Concluderend, de SGP kan zich goed vinden in de hoofdlijn van het wetsvoorstel. Wij zullen natuurlijk ook met belangstelling de discussie volgen over tal van amendementen die vandaag en eerder zijn ingediend. Het vergroot de helderheid dat veel voorschriften en uitgangspunten nu ook wettelijk worden verankerd. Het is ook goed dat de minister nog eens kritisch naar het aantal delegatiegrondslagen heeft gekeken. Daarnaast blijft er voldoende oog voor de bredere doelstelling van corporaties. Dat is juist ook van belang voor de kerntaak. Voor de SGP staat buiten kijf dat het wetsvoorstel op zich niet voldoende is om nu alle misstanden te voorkomen maar dat wel een belangrijke stap wordt gezet. Maar de parlementaire enquête kan ons vast en zeker aanzienlijk helpen om nog scherper zicht te krijgen op de knelpunten en verdere oplossingsrichtingen.

**Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):**

Ik hoor de heer Van der Staaij een vraag stellen aan de minister over onder andere het externe toezicht. Wat is zijn eigen mening daarover? Vindt hij ook niet dat er sprake moet zijn van een sterke ongedeelde autoriteit?

**De heer Van der Staaij (SGP):**

Ik denk dat het van belang is dat die autoriteit ook aansluit op de al bestaande autoriteit. Ik vind het ook een goed punt dat niet een heel nieuw orgaan wordt opgetuigd. Maar aan de andere kant wijs ik ook op het punt dat ik al noemde vanuit het advies van de Raad van State, namelijk dat ook een intensieve interactie tussen beleid en uitvoering nodig is, dus dat ook de rol van de minister hierin wel van groot belang is.

**Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):**

Dat is zonder meer zo. Hierover ben ik het inderdaad eens met de heer Van der Staaij, maar het blijft toch een feit dat op dit moment het toezicht een beetje versnipperd is tussen het ministerie en het veld zelf. Willen wij dit heel goed gaan regelen, dan is het toch aan te bevelen om te kiezen voor een sterke ongedeelde autoriteit.

**De heer Van der Staaij (SGP):**

Met de manier waarop het nu is vormgegeven kunnen wij op zichzelf goed leven maar ik hoor wel graag van de minister hoe dit in de praktijk gaat uitpakken. Wij zullen de discussie verder met belangstelling volgen, ook nog vandaag en morgen.

□

**Mevrouw Berndsen (D66):**

Voorzitter. Vandaag spreken wij over de nieuwe wet voor woningcorporaties, een omvangrijk wetsvoorstel. Maar een herziening is na al die jaren zeker op haar plek. Dat is gebleken bij de problemen rond Vestia. Dat is vandaag al meerdere keren genoemd. Maar ook bij andere corporaties zijn er de afgelopen jaren problemen geweest. D66 vindt dat er verbeteringen in de wet zitten, maar op een aantal onderwerpen hebben wij nog vragen. We hebben ook een aantal amendementen om de wet hier en daar wat te verbeteren. Ik wil vandaag bij een aantal onderwerpen stilstaan. Ik noem ze even, het werkdomein en de scheiding tussen maatschappelijke en commerciële diensten, het toezicht, intern, extern en financieel, de omvang van de sector en tot slot de AMvB.

Ik teken eerst een stip aan de horizon om uit te leggen waar D66 naar toe wil met de corporaties en om toe te lichten hoe wij tegen de wet aankijken. Op dit moment is de positie van woningcorporaties onduidelijk. Zijn het publieke of private organisaties? De hybride structuur van de corporaties zorgt voor een ondoorzichtig werkveld en een ongelijk speelveld. Dat wil D66 veranderen. De sector voor sociale huurwoningen is te groot geworden. Corporaties hebben een te groot aandeel van de totale woningvoorraad. De sociale huursector omvat 80% van het totale aantal huurwoningen. Dat is hoog, zeker in vergelijking met andere landen. Woningcorporaties moeten zich beperken tot hun kerntaken, het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Alle andere activiteiten moeten daaraan gerelateerd zijn. Het corporatiesysteem wordt zo socialer en transparanter. D66 wil daarom ook de omvang van de sector verkleinen. Er zijn nu 2,4 miljoen woningen, terwijl 1,9 miljoen huishoudens tot de doelgroep behoren. De sociale huursector moet hiermee in lijn worden gebracht. Dit kan door woningen te verkopen en door corporaties de mogelijkheid te geven om uit het bestel te treden.

Het wetsvoorstel geeft een lijst van redenen waarom corporaties uit het bestel kunnen treden, maar een corporatie mag daar niet zelf een verzoek voor indienen. Daarom dient mijn partij een amendement in om die optie wel toe te voegen. Wij zijn ons ervan bewust dat dit gevolgen kan hebben voor de onderlinge borgstelling en voor het aanbod van sociale huurwoningen, maar er zijn situaties denkbaar waarin er te veel sociale huurwoningen zijn en uittreden een logische keuze is. Zo kan de sector kleiner worden en kan er worden ingespeeld op een veranderende situatie. Woningcorporaties bezitten nu een maatschappelijk kapitaal. Het amendement voorziet in een regeling waarbij dit kapitaal publiek blijft.

Dan het werkdomein en de scheiding van diensten van algemeen economisch belang en diensten die erbuiten vallen, het zogenaamde DAEB- en niet DAEB-systeem. De scheiding die wordt aangebracht, is een eerste stap richting het kleiner maken van de corporatiesector. Het is goed dat de maatschappelijke taken worden gescheiden van commerciële activiteiten. D66 vindt het niet het werk van woningcorporaties om zich bezig te houden met taken die niet direct zijn gekoppeld aan de sociale huisvesting.

**Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):**

Ik heb een vraag over het uittreden van woningcorporaties. D66 wil het mogelijk maken dat zij dit zelf kunnen

## Berndsen

doen. Op dit moment moeten de corporaties een aanvraag bij de minister doen. Die kan dan nee zeggen. Ik begrijp echter niet waarom wij dit bij de woningcorporaties moeten neerleggen. Het is namelijk wel geld van de samenleving.

**Mevrouw Berndsen (D66):**

Ik zei zojuist dat een woningcorporatie dit zelf zou moeten kunnen aanvragen, maar er dient natuurlijk wel een financiële verevening plaats te vinden waar het gaat om publiek geld. Stel dat de omstandigheden veranderen en dat een woningbouwcorporatie ervoor kiest om meer in de vrije markt te gaan opereren. Wij vinden dat dit mogelijk moet zijn.

**Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):**

Ik begrijp het nog steeds niet. Ik neem aan dat de minister slim genoeg is om te bezien op welke momenten een woningcorporatie zou kunnen uittreden. Ik zie dus niet waarom D66 in een amendement wil vastleggen dat een woningbouwcorporatie daartoe zelf het initiatief moet kunnen nemen.

**Mevrouw Berndsen (D66):**

Ik zou een wedervraag kunnen stellen. Waarom zou je dit willen belemmeren? Waarom zou je alleen de minister daartoe de bevoegdheid moeten geven en niet de corporaties zelf het initiatief kunnen laten nemen?

**Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):**

Ik hoor nog steeds geen argumenten. Het is erg gemakkelijk om de vraag bij mij terug te leggen. Ik wil graag goede argumenten horen van mevrouw Berndsen. Waarom zouden wij het initiatief bij de woningcorporatie moeten laten?

**Mevrouw Berndsen (D66):**

Omdat het tweerichtingenverkeer is. Overigens ga ik over mijn eigen argumenten. Wij vinden dat woningbouwcorporaties zelf het initiatief mogen kunnen nemen. Stel dat de woningmarkt en de omstandigheden veranderen en een woningbouwcorporatie ervoor kiest om de niet-DAB-activiteiten uit te breiden en dus meer de commerciële kant op te gaan. Een woningbouwcorporatie moet het zelf kunnen aangeven als ze dat wil.

De scheiding die wordt aangebracht, is een eerste stap voor het kleiner maken van de corporatiesector. Het is goed dat de maatschappelijke taken worden gescheiden van commerciële activiteiten. D66 vindt het niet de taak van woningcorporaties om zich bezig te houden met taken die niet direct gekoppeld zijn aan de sociale huisvesting. De administratieve scheiding van activiteiten is een begin.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ik had me voorgenomen om alleen te luisteren naar mevrouw Berndsen, aangezien zij voor de eerste keer als woordvoerder in deze commissie optreedt. De voorstellen die zij doet zijn echter zo vergaand en bijna schokkend, dat ik nu toch een vraag moet stellen. Gelukkig is dit niet de maidenspeech van mevrouw Berndsen, dus het moet kunnen. Mevrouw Berndsen stelt namens D66 de verkoop van het hele bezit van een corporatie voor. Uittreden betekent namelijk verkoop. Ik zou met mevrouw Berndsen kunnen meedelen als het haar voorstel was om een klein deel te verkopen dat niet meer tot de doelgroep be-

hoort. Met haar voorstel haalt mevrouw Berndsen de hele trits van sociale woningen één keer uit de stad. Het gaat hierbij om woningen in het DAB-deel, woningen met een huur tot € 650 per maand en woningen die bestemd zijn voor een bepaalde doelgroep. Dat kan de bedoeling van D66 toch niet zijn?

**Mevrouw Berndsen (D66):**

Dat is niet wat ik wil. Wij hopen dat deze wet wat langer meegaat dan een aantal jaren. Wij willen de mogelijkheid bieden dat woningbouwcorporaties zich aanpassen aan veranderende omstandigheden, door zich als woningbouwcorporatie alleen nog te richten op de commerciële markt, de niet-DAB-activiteiten. Met dit amendement beoog ik deze aanpassing.

**De heer Monasch (PvdA):**

D66 stelt dus voor dat een corporatie kan uittreden en haar bezit kan verkopen. Dit betekent dat deze corporatie haar taak op het gebied van de sociale volkshuisvesting voor een belangrijke doelgroep in een stad of in een wijk van een gemeente niet langer tot haar verantwoordelijkheid rekent. Dit haalt mevrouw Berndsen dus in een keer weg.

**Mevrouw Berndsen (D66):**

Dat zou kunnen, maar dan zou een andere corporatie deze verantwoordelijkheid gewoon over kunnen nemen. Ik denk dat de heer Monasch een ander beeld heeft dan ik. Ik heb net de stip op de horizon geschetst waar D66 naar toe wil. We zetten in op de kerntaken van de woningbouwcorporaties. Maar als die kerntaak niet meer is wat ze was, namelijk zorgen voor betaalbare huurwoningen in het kader van de sociale woningbouw, dan kunnen corporaties doorschieten naar de andere kant. Als dit gebeurt, moet er een mogelijkheid zijn dat ze helemaal voor die andere kant kunnen kiezen.

**De voorzitter:**

Mijnheer Van Bochove, staat u gewoon een beetje te mediteren?

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

Nee, ik sta na te denken. Door de voorstellen van D66 zakt de volkshuisvesting zo erg door haar hoeven, dat ik eigenlijk niet meer weet wat ik aan moet met de opmerkingen van mevrouw Berndsen. Volgens mij helpt zij de hele sociale volkshuisvesting om zeep.

**De voorzitter:**

Dat was toch een soort vraag, weliswaar een retorische vraag.

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

Dank u wel dat u mij hebt geholpen.

**Mevrouw Berndsen (D66):**

Ik kan dezelfde antwoorden blijven geven. Ik ben het niet eens met de opmerkingen van de heer Van Bochove.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Kan mevrouw Berndsen in ieder geval toegeven dat met de voorstellen van D66 niet alleen mensen met een inkomen van € 33.000 met torenhoge huren worden geconfronteerd, maar dat ook de totale sociale volkshuisvestingsvoorraad wordt overgelaten aan de markt? Dat is na-

## Berndsen

melijk de oplossing van D66 voor de woningnood: gaat u maar de markt op en u zoekt het maar uit, want de markt bouwt wel voor u.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Volgens mij zeg ik dat helemaal niet. Ik heb het namelijk over de niet-DAEB-activiteiten. Wanneer de DAEB-activiteiten binnen een woningbouwcorporatie zo klein worden dat de corporatie die niet meer kan onderhouden en de niet-DAEB-activiteiten ... Nou goed, ik kan proberen om het uit te leggen, maar ...

Mevrouw **Karabulut** (SP):  
Ik luister.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Dat gedeelte wordt dan zo groot dat de woningbouwcorporatie juist ervoor kiest om de andere kant op te gaan. Wij vinden dat niet alleen de minister moet kunnen zeggen dat dit kan, maar dat dit ook een wens van de woningbouwcorporatie zelf moet kunnen zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

We hebben het niet over DAEB en niet-DAEB. We hebben het over toegelaten instellingen, over sociale woningbouwcorporaties die primair verantwoordelijk zijn en met dit wetsvoorstel blijven voor de sociale volkshuisvesting van groepen die anders niet aan een betaalbare huurwoning komen. U wilt een flink deel van de woningen liberaliseren, dus de huren fors omhoog en uit de beschermde woningmarkt. Als corporaties willen uittreden met hun door huurders en de gemeenschap opgebouwde bezit, moet dat kunnen, want dan kan de markt zijn werking doen; dat is wat uw voorstel behelst. Of u begrijpt het niet, of u doet hier een voorstel waarvan u de consequenties niet onder ogen wilt zien of waarover u in ieder geval niet eerlijk wilt zijn.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Volgens mij haalt u er nu wat meer dingen bij. Inderdaad is D66 er voorstander van dat de woningbouwcorporaties weer teruggaan naar hun kerntaak. Wat dat betreft zijn wij blij met de administratieve scheiding die er komt met dit wetsvoorstel. Ik ga daar straks verder op in. Het is echter denkbaar dat er te veel sociale huurwoningen zijn in gebieden van Nederland, waardoor woningbouwcorporaties ervoor kunnen kiezen om uit te treden. Dat kan op dat moment een logische keuze zijn. Dat heeft niets te maken met de uitverkoop van sociale huurwoningen.

De **voorzitter**:

Tot slot, mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Mevrouw Berndsen zegt het zelf al: ze kunnen ervoor kiezen om uit te treden en dus de hele sociale volkshuisvesting te verlaten en de markt op te gaan. Dan verdwijnen die woningen, ze worden onttrokken aan de sociale voorraad. Dat is wat mevrouw Berndsen voorstelt. Ik ben veel gewend van de D66-fractie. Dat zij het neoliberalisme aanhangt en nog steeds niet heeft geleerd van de crisis, weet ik. Maar dat zij zo ver gaat, daar ben ik best geschokt over.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ik kan blijven herhalen dat zich situaties kunnen voordoen dat in bepaalde gebieden te veel sociale huurwo-

ningen zijn. Die kunnen ook wel eens onverhuurbaar zijn. Misschien dat mevrouw Karabulut bijvoorbeeld eens in Friesland kan gaan kijken. In dat geval kun je een woningbouwcorporatie de mogelijkheid bieden om een andere koers te varen. Nogmaals zeg ik erbij dat er dan wel degelijk een financiële verrekening moet plaatsvinden.

Het is kennelijk een interessant punt, want ik zie veel leden bij de interruptiemicrofoons staan.

De **voorzitter**:

Dat is toch mooi?

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Dat is prima.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Het is zeker een interessant punt. Ik denk dat de principiële argumenten wel zijn uitgewisseld. Maar kan mevrouw Berndsen, even heel praktisch gezien, een voorbeeld geven van een corporatie die misschien uit zichzelf wil uittreden of waarvan zij zegt dat die eigenlijk zou moeten uittreden? Laten wij het even heel concreet maken.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Nee, daar heb ik nu geen voorbeeld van. Ik zeg dat wij de wet toekomstbestendig willen maken en dat zich in de toekomst bepaalde situaties kunnen voordoen. Dit is namelijk nog maar één gedeelte van de hervorming van de woningmarkt. Die hervorming moet in samenhang gezien worden. Gelukkig heb ik dat meerdere woordvoerders horen zeggen. Wij denken dat het goed is om uittreden in de wet mogelijk te maken. Misschien wordt er op dit moment of de komende tijd geen gebruik van gemaakt, maar het kan zijn dat er over een paar jaar, als de woningmarkt er heel anders uitziet, wel behoefte aan is. Dan is in de wet in die mogelijkheid voorzien.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Begrijp ik het dan goed dat mevrouw Berndsen een probleem wil oplossen dat zich nu niet voordoet en tegelijkertijd het probleem op de koopmarkt niet oplost?

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Dit laatste vind ik een flauwe opmerking, want mevrouw Voortman weet als geen ander dat D66 voorstander is van hervormingen van de totale woningmarkt, dus niet alleen van het scheeffhuren, maar bijvoorbeeld ook van de hypotheekrenteaftrek. Dit zal in samenhang moeten worden beschouwd, maar nu spreken we over dit wetsvoorstel.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Daar zit dan precies het verschil. Verschillende partijen zijn hier om de oplossing in samenhang te behandelen en dan wil D66 toch al op de huurmarkt allerlei maatregelen nemen terwijl de koopmarkt nog steeds niet wordt aangepakt.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Wij denken dat toch ergens moet worden begonnen. Ik hoor verschillende woordvoerders vandaag zeggen dat voor de starters, aan de onderkant van de woningmarkt, onvoldoende huurwoningen beschikbaar zijn. D66 pleit voor het aanpakken van het scheeffhuren waardoor wel degelijk iets aan de onderkant wordt gedaan. Dat is een keuze die we nu met dit wetsvoorstel maken en waarover we morgen gaan stemmen.

## Berndsen

Mevrouw **De Boer** (VVD):

De een pleit voor minder corporaties, de ander pleit voor defusie van corporaties, waardoor meer corporaties ontstaan, en weer een ander wil kleinere corporaties. De VVD wil in lijn met D66 ook minder taken voor de corporaties, zodat ze zich houden aan hun kerntaak. Ik kan een heel eind met mevrouw Berndsen meedenken. Misschien kunnen de corporaties uit het bestel treden. Ik stel voor dat we eerst kijken wat we werkelijk willen: het afstoten van de commerciële taken. Kerncorporaties moeten terugkeren naar hun kerntaak en dat is sociale huisvesting. Als we eerst kijken hoe we dit voor elkaar kunnen krijgen, leidt dit misschien wel tot minder corporaties. Ik heb er zo gauw geen voorbeelden van en mevrouw Berndsen ook niet. Als we elkaar daarin eerst kunnen vinden, kan het goed zijn dat we dan minder corporaties nodig hebben.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ik heb de kerntaak van de woningbouwcorporaties al genoemd. Ik denk dat de VVD en D66 op dat punt niet van mening verschillen.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik wil mevrouw Berndsen van harte welkom heten binnen onze commissie, dit is een heel warm welkom. Normaal gesproken moet je een nieuwe woordvoerder ook de tijd geven om even in te draaien op het onderwerp. De reacties geven aan dat dit nogal een gevoelig onderwerp is. Ik heb de D66-fractie nog nooit eerder gehoord over plannen om zulke beperkingen op te leggen aan de sociale huursector, om zo'n grote liberalisering voor te stellen. Mevrouw Berndsen pleit als het ware voor een mogelijkheid tot uittreding. Zou dit ook moeten gelden voor een corporatie als Vestia, een grote corporatie die nu in financiële problemen verkeert? Zou deze corporatie zich op commerciële taken mogen richten om de balansen te verbeteren?

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Volgens mij ontstaat nu echt een misverstand. Waar het amendement van D66 in wil voorzien, is dat ook een woningbouwcorporatie zelf een verzoek mag indienen. Niets meer en niets minder. De woningcorporatie bepaalt dat niet zelf, dat doet de minister. Ik snap alle commotie niet, want er is altijd nog een minister die kan zeggen dat het op dit moment in dat gebied absoluut niet gewenst is. Het is niet meer en niet minder, wat ik al eerder heb gezegd, dan voor een woningbouwcorporatie de mogelijkheid in de wet op te nemen. Maar de minister gaat hierover.

De heer **Lucassen** (PVV):

Volgens mij zijn dergelijke verzoeken in het verleden al naar voren gebracht. Ze zijn toen door de minister afgewezen en dat is later aan de rechter voorgelegd. De zin van het amendement ontgaat mij, maar ik ga het nog een keer goed doorlezen zodat ik er misschien nog de zin van kan inzien. Ik betwijfel dat.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

We zijn op dit moment met dit wetsvoorstel bezig. Ik vind dit dus de geëigende plek om het daar ook over te hebben.

Voorzitter. Ik ga verder met de scheiding van de diensten. In het wetsvoorstel worden de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) gedefinieerd. Over de uitersten zijn we het snel eens. Dat zeg ik tegen mevrouw

De Boer. Het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen behoren tot de kerntaak van een corporatie, maar de aankoop van een commercieel schip niet. Meerdere woordvoerders hebben dat vandaag al genoemd. Maar dan blijft er nog een groot en grijs gebied over, bijvoorbeeld infrastructuur die samenhangt met woningen, vastgoed met een functie in de wijk, commerciële leefbaarheidsactiviteiten, het oplossen van problemen in achterstandswijken en activiteiten op het gebied van onderwijs en opvoeding, integratie en inburgering en veiligheid. Wanneer is leefbaarheid een verantwoordelijkheid van gemeenten en wanneer van corporaties? Wat is daar allemaal aan gekoppeld? Wanneer moet vastgoed gebouwd worden door een projectontwikkelaar? Hoe kijkt de minister daartegen aan?

In de Algemene Maatregel van Bestuur worden de taken nog nader gedefinieerd.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb een vraag die ik ook in mijn eigen betoog naar voren heb gebracht. Is D66 met ons van mening dat het, als je bezit hebt in een wijk, belangrijk is dat die wijk er goed uitziet en goed functioneert? In slechte wijken is de waarde van woningen namelijk over het algemeen navenant laag. Is er niet een economische noodzaak voor corporaties om ervoor te zorgen dat er geïnvesteerd wordt in die wijken, nog los van wat ze maatschappelijk wel of niet zouden willen? Zo houdt hun bezit in ieder geval de waarde vast en ontstaat er, om in economische termen te blijven, waardecreatie waardoor die huizen nog meer waard worden, men meer vermogen heeft en meer kan bouwen.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ik snap heel goed wat de heer Monasch bedoelt. Daarom stel ik die vragen ook aan de minister. In de memorie van toelichting wordt een hele lijst opgesomd van wat die activiteiten zouden kunnen zijn, maar die zijn van verschillende aard. Ik noem het een grijs gebied. Ik vind het ook echt een grijs gebied. Ik ben wat ouder dan de heer Monasch en weet nog uit mijn tijd als gemeentebeheerder dat wij de woningbouwcorporaties echt ertoe moesten oproepen om zelfs maar een beetje de tuin rondom hun complexen te onderhouden. Daar komen wij vandaan. Maar ik heb nu een beetje het gevoel dat wij doorschieten, gelet op die lijst van activiteiten. Ik vraag de minister dus om haar definitie te geven van wat belangrijk is in dat grijze gebied van wat de woningcorporaties zouden moeten doen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik kan mij voorstellen dat mevrouw Berndsen dat een grijs gebied vindt. Over hoe de definitie exact is, zullen wij altijd blijven strijden. Maar ik kom terug bij mijn vraag, waarvan ik graag een bevestiging of ontkenning krijg. Is D66 het met ons eens dat het in het belang is van corporaties dat er geïnvesteerd wordt, aangezien een goede wijk goed is voor het bezit van die corporaties?

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ja, natuurlijk zit daar een economisch belang in, maar daar zit ook een belang van de gemeente in. Ik heb de indruk dat gemeenten nu wel heel veel overlaten aan de woningbouwcorporaties, tot aan opvoedingsondersteuning toe. Dat is geen kerntaak van woningbouwcorporaties.

## Berndsen

Voorzitter. Ik kom op diensten die niet het algemeen belang dienen. Ik zei het net al even: de niet-DAEB.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik zat nog even na te denken over die opvoedingsondersteuning. Kan mevrouw Berndsen één voorbeeld geven van waar dat gebeurt?

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ik bedenk dat niet. Dat staat in de memorie van toelichting. Ik geloof op pagina 16 of 17.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik zal het even checken, want dat zou mij ook verbazen.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Onder activiteiten op het gebied van onderwijs en opvoeding wordt het genoemd.

Ik kom op het deel van diensten die niet het algemeen belang dienen: de meer commerciële activiteiten. Mijn fractie is blij met de administratieve scheiding. Die ligt op de route om te komen tot kleinere corporaties. Het maatschappelijke en het commerciële deel zijn nu nog via een navelstreng met elkaar verbonden. Op den duur moet die navelstreng worden doorgeknipt, zodat het commerciële deel volledig los komt te staan van het maatschappelijk stuk. Hoe kijkt de minister daartegen aan? Door de verbondenheid tussen het DAEB- en het niet-DAEB-deel wordt verzelfstandigen lastiger, maar op welke manier kan dit toch in werking worden gezet?

Het toezicht. In het wetsvoorstel wordt het aantal toezichthouders teruggebracht van drie naar twee. Dat is een stap vooruit. De keuze om het toezicht te verdelen tussen de minister en de nieuwe autoriteit zorgt voor een heldere taakafbakening. De minister kan op deze manier ook goed haar grondwettelijke taak invullen en verantwoordelijkheid nemen voor de sector. Maar het toezicht is de afgelopen jaren wel tekortgeschoten. Zowel het interne als het externe toezicht heeft steken laten vallen. Met dit wetsvoorstel moeten de toezichthouder meer mogelijkheden worden gegeven. D66 vindt de voorstellen nog niet overal stevig genoeg. Ik wil beginnen met de governance. De regels die hier nu via de sectorcode worden gehanteerd, zijn nog te vrijblijvend. De leden van de koepelorganisatie moeten zich aan de afspraken houden, de overige corporaties niet. D66 wil de code voor de hele sector algemeen verbindend verklaren. Dat kan nu alleen op initiatief van de sector zelf. Ik vraag de minister of het niet beter is om dit wettelijk te verankeren door de minister zelf het initiatief hiertoe te geven. Wij denken dat dit past bij de verantwoordelijkheid die de minister heeft: een actieve houding om de sector te sturen en toe te zien op het zorgvuldig invullen van de maatschappelijke taken. Mijn fractie overweegt een amendement, maar ik wacht graag de reactie van de minister af.

Ik kom op de visitaties. Op dit moment is het voor corporaties niet verplicht om zich te laten visiteren. Een visitatie is een goede methode om het reilen en zeilen van een corporatie goed te bestuderen, om voor meer transparantie binnen de sector te zorgen, om verantwoording af te leggen aan alle belanghebbenden, om van elkaar te leren en om elkaar te verbeteren. Daarom zal ik ook een amendement indienen voor verplichte visitaties. Ik heb dat de heer Van Bochove ook horen zeggen, dus wij zullen nagaan of wij dat samen kunnen doen. Deze visitaties zouden bijvoorbeeld kunnen plaatsvinden onder de ver-

antwoordelijkheid van de Stichting Visitatie Woningcorporaties, maar het is ook goed als de corporaties hieraan zelf deelnemen. De uitkomst van zo'n visitatie kan vervolgens de raad van commissarissen instrumenten in handen geven om zijn rol stevig vorm te geven.

Ik ga in op het financiële toezicht. Het toezicht op dit vlak laat nog te wensen over. Er zijn onvoldoende eisen gesteld aan de financiële middelen en het toezicht achteraf is te laat. Ik wil benadrukken dat hier in eerste instantie het interne toezicht aan zet is. De raad van commissarissen krijgt met dit wetsvoorstel een stevige rol. Ik verwacht van de commissarissen dat zij hun taak serieus zullen invullen. Desondanks zijn strengere eisen op financieel gebied nodig. Woningcorporaties bezitten maatschappelijk kapitaal. Het is niet gepast om daarmee grote risico's aan te gaan. De casus van Vestia heeft laten zien dat een strikt risicobeleid noodzakelijk is. Derivaten met grote eenzijdige risico's moeten niet toegestaan zijn. Daarom wil D66 strengere eisen stellen aan het financiële beleid. In de wetgeving zie ik nog onvoldoende aanknopingspunten om een debacle als dat van Vestia in de toekomst te voorkomen. Ik vraag de minister welke mogelijkheden zij hiervoor ziet. Is zij van mening dat de autoriteiten en de minister zelf voldoende instrumenten en bevoegdheden hebben? Graag krijg ik hierop een reactie.

Los van de eisen die vooraf worden gesteld, is ook de controle achteraf van belang. Deze wijze van toezicht is niet alleen noodzakelijk om achteraf te controleren, maar kan ook problemen voor de toekomst signaleren. Nu hebben corporaties een halfjaar de tijd om hun jaarstukken in te leveren. Dat is te lang om adequaat in te grijpen als de toezichthouder problemen constateert. Daarom zou D66 de deadline voor het toezicht met drie maanden willen vervroegen. Corporaties hebben dan ieder jaar tot 1 april de tijd om hun cijfers op orde te brengen. Het oordeel van de toezichthouder wordt daarmee actueler.

Ik kom op mijn laatste punt: de Algemene Maatregel van Bestuur. In het wetsvoorstel zijn veel punten nog niet helder.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is op zich mooi om het jaarverslag naar voren te halen, maar als een besluit in januari 2012 is genomen en het jaarverslag in maart of april 2013 komt, zit daar nogal wat tijd tussen. Dan zijn we ik-weet-niet-hoeveel derivatenconstructies verder. Wat wil D66 doen om tussentijds een verscherpt toezicht te hebben opdat dit soort constructies niet meer kan plaatsvinden?

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Daarvoor hebben wij het interne en het externe toezicht. De raad van commissarissen heeft in dit opzicht een nadrukkelijke verantwoordelijkheid. Hij is ook verantwoordelijk voor het voeren van risicomanagement. De raad van bestuur zal ook nadrukkelijk verantwoording moeten afleggen over het gevoerde risicomanagement. Daarnaast is er de financiële autoriteit. Ik kan mij voorstellen dat die wordt ingeschakeld op het moment dat het risico door de raad van commissarissen te groot wordt geacht.

De heer **Monasch** (PvdA):

Maar het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de voorganger van wat de financiële autoriteit moet worden, zegt dat het daar niet op controleert. We hebben nog verklaringen van november vorig jaar waarin staat dat bijna alles bij Vestia een triple-A-status had. Is mevrouw Berndsen het met

## Berndsens

ons eens dat er een veel actiever optreden moet zijn om tussentijds, ook van buitenaf, bij zo'n corporatie te kunnen kijken? Wij hebben daar een aantal voorstellen voor gedaan.

Mevrouw **Berndsens** (D66):

Ik wil beginnen bij de raad van commissarissen. Daar ligt uiteindelijk de verantwoordelijkheid voor het risicobeheer. Helaas is dat onvoldoende gebleken, want er komt niet voor niks een financiële autoriteit als toezichthouder. Ik kan mij dus goed voorstellen dat een financiële autoriteit hier wat actiever mee aan de slag gaat.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is mooi, maar kenmerkend voor al die incidenten is dat de directeur-bestuurders de raad van toezicht buitenspel hebben gezet en te laat hebben geïnformeerd. Daarom kun je ook niet meer van incidenten spreken. Vandaar dat ik gevraagd heb wat wij gaan doen aan het old boys network. De directeur-bestuurders blijken in staat te zijn om de raden van toezicht het bos in te sturen of niet te informeren en vanwege de oude vriendschapsrelaties wordt dit ook nog eens afgedekt. Wat moet daar volgens mevrouw Berndsens aan gebeuren?

Mevrouw **Berndsens** (D66):

Ik kan mij voorstellen dat er een normale wijze van werking van commissarissen komt, namelijk gewoon via een advertentie. Daarmee doorbreek je het old boys network. Tegenwoordig zie je voor bijna alle raden van toezicht en raden van commissarissen advertenties waarin leden dan wel commissarissen worden gevraagd. Ik zou dat een prima methode vinden.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Begrijp ik het goed dat D66 dus geen criteria en een verankering in de wet wil om gokken met gemeenschapsgeld te voorkomen, om in te kunnen grijpen en om meer controle en proactief toezicht van de minister te bewerkstelligen? Verder proef ik uit het verhaal van mevrouw Berndsens dat zij een blind vertrouwen heeft in het old boys network; de commissarissen moeten het maar doen. Ziet D66 ook nog een rol voor huurders of gemeenten?

Mevrouw **Berndsens** (D66):

Mevrouw Karabulut vraagt erg naar de bekende weg. In de wet is vastgelegd dat er ook een huurderscommissaris moet zijn. In die zin maken de huurders dus wel degelijk deel uit van de raad van commissarissen. In dat verband vind ik de term old boys network dan ook heel verkeerd. Als iemand niets heeft met een old boys network, ben ik het wel, want dit betekent ook altijd dat vrouwen worden uitgesloten. Daar begint het al mee. Misschien kan een raad van commissarissen eens wat meer vrouwen in zich herbergen. Dat zou de financiële situatie van een organisatie wellicht kunnen verbeteren. Dat zou al een eerste stap zijn.

De **voorzitter**:

Ik zie aan de reacties van de leden dat er brede steun is voor deze gedachte. Mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik wil niet vervelend doen en ook ik ben voor meer vrouwen op allerlei posities, maar het is ook een keer misgegaan met een vrouw op die positie. Dat is dus geen ga-

rantie voor succes. Vrouwen moeten dan ook nog de goede dingen doen, want niets menselijks is ook vrouwen vreemd, zeker als er geen controle vooraf wordt uitgeoefend en als het om een besloten gemeenschap gaat met zeer beperkte invloed van huurders. Los van de commissarissen doel ik natuurlijk ook op initiatiefrecht, op verankering van instemmingsrecht van huurders in de wet. Daarnaast is mijn eerste vraag onbeantwoord gebleven. Begrijp ik het goed dat D66 niet in de wet verankerd wil zien dat speculatie en gokken met gemeenschapsgeld worden verboden?

Mevrouw **Berndsens** (D66):

D66 is van mening dat deze wet daarvoor voldoende waarborgen biedt door een belangrijke taak van het toezicht bij de minister te leggen enerzijds, en anderzijds bij de financiële autoriteit, en verder door in deze wet nadrukkelijke eisen te stellen aan de kwaliteiten van de commissarissen die geworven moeten worden. Wij denken dat het daarmee in ieder geval de goede kant opgaat.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Mevrouw Berndsens is me nog steeds een antwoord schuldig op een aantal voorstellen die ik heb gedaan om huurders als belangrijke tegenmacht meer bevoegdheden te geven. Ik vind dit verhaal toch wel wat strijdig met wat Kees Verhoeven, tot vandaag woordvoerder van D66 op dit onderwerp, hierover zei. Ik kan me heel goed herinneren dat ook hij na het Vestia-debacle verontwaardigd was, en dat hij vond dat dat moest worden voorkomen. Mevrouw Berndsens komt daar nu eigenlijk van terug door te zeggen: het huidige model moet een klein beetje beter, maar dit soort ongelukken kan gebeuren.

Mevrouw **Berndsens** (D66):

Dit zijn de woorden van mevrouw Karabulut en niet de mijne. Dit is geen ongelukje, dit is onacceptabel. Met deze wet wordt in ieder geval een stap in de goede richting gezet, heb ik net al aangegeven, waardoor er in ieder geval meer transparantie wordt gecreëerd, en waardoor er meer verantwoordelijkheden bij de juiste instanties worden gelegd. Ik ben geen aanhanger van het idee dat je alles maakbaar kunt laten worden door op basis van een incident te bepalen dat een financiële autoriteit op de plaats van een raad van commissarissen moet worden gezet. Raden van commissarissen zijn verantwoordelijk voor het op een goede wijze sturen en beheren van een organisatie. Dat kunnen we hier vanuit Den Haag in ieder geval niet doen. Ik denk dat daarvoor met deze wet een redelijke garantie wordt geboden.

Ik kom toe aan de Algemene Maatregel van Bestuur. In het wetsvoorstel zijn veel punten nog niet helder. Die worden nog uitgewerkt in een AMvB. Het is begrijpelijk dat op een aantal punten flexibiliteit nodig is, bijvoorbeeld de procedures die gevolgd moeten worden bij afwijking van de 90%-regeling of de instelling van een klachtencommissie. Maar in deze wet wordt wel heel veel in de AMvB geregeld. Het overzicht met alleen de hoofdlijnen telt al 25 pagina's. In de antwoorden van de minister staat nog te vaak "er wordt gedacht aan". Belangrijke punten moeten nog nader worden ingevuld, bijvoorbeeld regels over de administratieve scheiding. Hierdoor is de precieze uitwerking van het wetsvoorstel nog niet bekend, en blijft er onduidelijkheid voor de sector, maar ook wordt de controle van de Kamer hierdoor heel sterk beperkt. Mijn fractie vindt dit ongewenst en zij roept de



## Berndsens

minister op, bij een volgend wetsvoorstel toch een andere weg te bewandelen, namelijk meer in het wetsvoorstel en minder in een AMvB.

D66 wil dat corporaties zich weer gaan richten op hun kerntaak: het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. Het wetsvoorstel is met de administratieve scheiding een eerste stap in de goede richting, maar het regelt ook het toezicht op de sector. De afgelopen jaren hebben we meerdere incidenten gezien, en daarom heb ik een aantal amendementen ingediend om het wetsvoorstel op punten van toezicht te verscherpen.



De heer **Lucassen** (PVV):

Voorzitter. Het heeft jaren op zich laten wachten, maar vandaag gaan we hem eindelijk behandelen: de herzieningswet toegelaten instellingen. Het is hoog tijd dat we bepalen wat de corporaties wel en niet moeten doen, hoog tijd om te bepalen wat de taken moeten zijn van de woningbouwcorporaties en hoe ze die taken moeten gaan uitvoeren, en vooral hoog tijd dat we de controle op de woningcorporaties verbeteren, want het is al vaak gezegd: we worden de afgelopen jaren opgeschrikt door het ene na het andere schandaal waarin woningbouwcorporaties de hoofdrol spelen. Het wordt dus tijd dat we duidelijk zeggen wat we verwachten van corporaties, wat hun kerntaken zijn en met welke taken ze zich niet moeten bezighouden. De corporaties zijn belast met het beheer van een enorm maatschappelijk kapitaal en toch is de investeringsruimte schaars. Corporaties moeten hun schaarse middelen zo doelmatig mogelijk proberen in te zetten. Terug naar de kerntaak dus.

We hebben de vreemdste projecten voorbij zien komen, van mislukte vogelaarprojecten tot de aankoop van een compleet cruiseschip. In de loop van de tijd hebben corporaties zich steeds meer taken toegeëigend, hiertoe soms ook aangespoord door de landelijke of de lokale politiek, door politici die goede sier wilden maken met zogenaamde krachtwijken, prachtwijken of welke andere reclamekreet je daaraan ook wilt geven. Gemeenten lieten soms met plezier de zorg voor bijvoorbeeld veiligheid en leefbaarheid aan de corporaties over, terwijl deze zorg bij uitstek een taak is voor de gemeente zelf. Het heeft allemaal geleid tot een serie mislukte projecten en een enorme verspilling van geld dat besteed had moeten worden aan woonruimte voor lage inkomens, studentenwoningen en geschikte woonruimte voor mensen met een beperking. Dat zijn de taken van een corporatie. Er moet dus een rem komen op de onbegrensde uitbreiding van taken voor corporaties onder de noemer "leefbaarheid".

Corporaties moeten woonruimte bouwen en beheren. Ze moeten niet worden ingezet voor onderwijs, opvoeding, integratie of veiligheid. Corporaties moeten hun schaarse financiële middelen gebruiken voor goed onderhoud, in plaats van voor buurtvaders, inburgeringscursussen en iftars. De PVV zal dan ook al deze taken, die gemakshalve worden samengevat onder het kopje "leefbaarheid", weghalen bij de corporaties en teruggeven aan de gemeenten, daar waar ze horen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik begreep net van mevrouw De Boer dat de heer Lucassen een amendement heeft ingediend waarin er in ieder geval een uitzondering wordt gemaakt voor scholen en zorgvoorzieningen. De heer Lucassen noemt nu ook

onderwijs. Begrijp ik het goed dat de corporaties zich, als het aan hem ligt, ook niet meer mogen bezighouden met scholen?

De heer **Lucassen** (PVV):

Dat is een goede vraag. Ik heb twee amendementen in voorbereiding. Eén amendement betreft het weghalen van de zorg voor de leefbaarheid bij de corporaties. We vinden wel dat corporaties nog steeds een beperkte taak hebben op het gebied van het maatschappelijk vastgoed, met dien verstande – dat zullen we ook in het amendement zetten – dat er eerst moet worden gekeken naar andere partijen die eventueel kunnen voorzien in de behoefte, bijvoorbeeld het bouwen van een school, een crèche of een huisartsenpost. Als partijen, gemeenten en marktpartijen, hierin niet kunnen of willen voorzien, kunnen de corporaties eventueel die taak op zich nemen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Een winkelcentrum met ouderenwoningen en een huisartsenpost mag dus nog steeds als de markt er niet in voorziet?

De heer **Lucassen** (PVV):

Dat zou nog steeds mogen, als er geen marktpartijen zijn die daarin willen stappen. Uiteraard is een en ander ook gebonden aan de nieuwe regels van administratieve scheiding, zoals vastgelegd in dit wetsvoorstel. In principe willen wij dat er eerst wordt gekeken naar andere partijen. Er moet niet per definitie meteen aan de corporatie worden gevraagd om al die taken voor haar rekening te nemen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan is dat in ieder geval duidelijk. Ik ben benieuwd wat de coalitiepartner van de heer Lucassen, de heer Van Bochove, vindt van het amendement over de leefbaarheid, maar dat laat ik graag aan hem.

De heer **Lucassen** (PVV):

Bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed – ik kom er nu aan toe, mevrouw Voortman – moeten we duidelijk stellen welke rol de corporaties daarin moeten spelen. Kloppen we als eerste aan bij de corporatie als er een school of een dokterspraktijk moet worden gebouwd of moeten we dat zo veel mogelijk overlaten aan andere partijen? De PVV is van mening dat hierin best een taak kan liggen voor corporaties, maar dat er eerst moet worden bekeken of er geen andere partijen zijn die in de behoefte kunnen voorzien, die dit soort vastgoed kunnen realiseren. Als andere partijen hierin niet kunnen of willen voorzien, is het pas een taak voor de corporaties.

Dan kom ik bij het toezicht. We zitten nog midden in het megaschandaal rond de woningcorporatie Vestia. Het is vreemd dat we eigenlijk heel lang hebben gewacht op de behandeling van dit wetsvoorstel, maar dat deze nu eigenlijk te vroeg komt omdat we graag de resultaten van het onderzoek naar Vestia erbij willen betrekken. Daarover later meer. Er is al veel over Vestia gezegd. Het is een corporatie met een rotte bedrijfsstructuur, een totaal gebrek aan interne controle en een verziekte bedrijfscultuur. Het resultaat is een miljardenstrop die niet alleen deze corporatie aan het wankelen bracht, maar bijna het hele systeem van garantstellingen en sociale huisvesting. Niet alleen het interne toezicht heeft hierin dramatisch gefaald, ook de externe toezichthouders lagen te slapen. Terwijl

## Lucassen

de directeur van Vestia met miljarden aan maatschappelijk kapitaal aan het gokken was op de internationale geldmarkt, hadden de toezichthouders, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, geen enkel idee dat de beslissingen van een enkele bestuurder bijna het einde betekenden van het hele systeem van garantstellingen zoals we dat kennen, dat systeem dat we over zoveel jaren hebben opgebouwd en waar eigenlijk de hele sector van afhankelijk is. De toezichthouders deden niets en als ze al een idee hadden van wat er speelde, hebben ze niet ingegrepen, en dat is eigenlijk nog veel erger.

De regering komt nu met een nieuwe toezichthouder. Nou ja, nieuw, het blijft natuurlijk een soort uitgebreid CFV, met een nieuwe gewichtige naam. En deze nieuwe organisatie krijgt 50 mln. mee om zichzelf opnieuw uit te vinden, met nieuw briefpapier en een nieuw gouden bordje boven de deur. Maar kan de minister ons ook geruststellen dat het toezicht ook echt gaat verbeteren? Kan zij beloven dat het niet alleen een nieuwe zak om een oude fles wijn is, maar dat er nu ook echt iets gaat verbeteren in het toezicht op de corporaties? Want onder de neus van het oude CFV werden miljarden vergokt en ging de grootste corporatie van ons land bijna ten onder. Het CFV heeft in onze ogen wat dat betreft een slechte staat van dienst. Het heeft best wat goed te maken. Vestia is immers niet de eerste corporatie die bijna kopje onder gaat door slecht beheer en door onaanvaardbare risico's. Het onderzoek naar het Vestia-schandaal moet niet alleen duidelijk maken waarom de interne controle gefaald heeft maar moet ook duidelijk maken waarom de externe controle gefaald heeft. Nu we over dat onderzoek spreken, is mijn vraag aan de minister wanneer wij de resultaten ervan kunnen verwachten, zodat we er een pittig debat over kunnen gaan voeren. Maar wat nog belangrijker is: hoe worden die resultaten verwerkt in een verbetering van het toezicht? Hoe worden de resultaten van dat onderzoek meegenomen in de verdere verbetering van de wet zoals die nu voor ons ligt?

De Partij voor de Vrijheid wil de corporatie behoeden voor bestuurders die door slecht financieel beleid willens en wetens de uitvoering van de volkshuisvestingstaken in gevaar hebben gebracht. De bestuurders en toezichthouders die verantwoordelijk waren voor de debacles bij Vestia, Woonbron, Servatius en andere schandaalcorporaties die we de afgelopen jaren hebben gezien, mogen natuurlijk niet meer aanschuiven in het bestuur van een toegelaten instelling. De PVV heeft daar eerder een motie over ingediend die wat breder lag; die ging over alle semipublieke instellingen, maar we behandelen nu de nieuwe Woningwet. We kunnen nu eisen stellen aan de bestuurders en toezichthouders. De Partij voor de Vrijheid komt dan ook met een amendement waarin dit wordt vastgelegd. We zijn blij dat we daarin ook al de steun hebben van de PvdA en dat ook de SP een soortgelijk voorstel in wilde brengen. Dus daarin komen we samen een heel eind.

Om financiële rampen als met Vestia te voorkomen, is het noodzakelijk dat de minister ook tijdig wordt ingelicht over problemen met de bedrijfsvoering. Daar maken we ons een beetje zorgen over. Is dat in deze wet goed geregeld? Hoe zit het met die alarmfunctie? Is die voldoende vormgegeven of krijgt de minister pas een seintje als het eigenlijk te laat is en als de instelling door de overheid moet worden gered?

Dan de Europese staatssteunregels en de inkomensgrens. Daarover hebben we het eerder al uitgebreid in

deze Kamer gehad. We hebben van deze minister een heel mooie toezegging gehad. Zij gaat naar Brussel om te spreken over de mogelijkheden voor de verruiming van de inkomensgrens. Wij willen graag weten hoe het staat met die gesprekken. Wij zien de uitkomsten daarvan graag tegemoet, uiteraard met een positief resultaat voor de huurders. We willen ook weten hoe dat resultaat verwerkt gaat worden in deze wet.

De schandalen die de corporatiesector plagen zijn rechtstreeks te herleiden tot een gebrek aan toezicht, maar ook tot een gebrek aan duidelijke grenzen, grenzen die het verschil maken tussen solide financieel beleid en speculatie, verschil tussen de focus op de kerntaken en het verdwalen in de bijzaken. We moeten de sector beschermen tegen zichzelf maar ook tegen de trend die de kop op heeft gestoken om teveel taken op het bordje te leggen van de corporaties. We hebben nu de mogelijkheid om duidelijk te stellen wat we van de corporatiesector verwachten. Het is de hoogste tijd om het toezicht zodanig te verscherpen dat we een eind kunnen maken aan de schandalen en de kapitaalvernietiging in de corporatiesector. We hebben nu een wetsvoorstel voor ons liggen. Dat is een eerste stap, niet de laatste stap. Met heel veel algemene maatregelen van bestuur moet nog uitvoering aan deze wet worden gegeven. Een aantal dingen loopt nog, zoals het overleg over de staatssteunregeling. Dit is dus nog lang niet het einde van de debatten over de taken van en het toezicht op de woningcorporaties.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

**De voorzitter:**

De hervatting van de beraadslaging is voorzien voor morgen, om 13.30 uur. Ik zie geen mogelijkheid om dat anders te doen. Ik hoorde de heer Monasch wel een voorstel doen, maar ik moet heel eerlijk zeggen dat mijn agenda niet veel schuifmogelijkheden geeft. Ik stel u voor om er goed over na te denken als u dat op een ander moment zou willen. Ik zou niet goed weten wanneer dat zou moeten.

**De heer Monasch (PvdA):**

Moeten we dat morgen bij de regeling van werkzaamheden agenderen?

**De voorzitter:**

Zeker.

**De heer Monasch (PvdA):**

Dan doen we dat.

**De voorzitter:**

U moet onderling dan wel beslissen wat de snelheid is die we moeten betrachten. Eigenlijk wil ik het liever voor die tijd weten, want dan kan ik het gat dat dan valt, eventueel nog nuttig vullen.

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

Ik ga ervan uit dat we morgen gewoon beginnen met het antwoord van de minister in eerste termijn. Wat mij betreft – ik heb echter niet exact op het netvlies wat de heer Monasch nu wil – kan de tweede termijn daar gewoon op volgen. Daarop heb ik mij voorbereid.

## Lucassen

### De voorzitter:

Ik hoorde de heer Monasch ook zeggen dat hij geen probleem heeft met de beantwoording door de minister.

### De heer **Monasch** (PvdA):

Vanzelfsprekend, dat is een voorwaarde. Het gaat puur en alleen om de tweede termijn. Het gaat erom dat we even iets meer tijd hebben om deze antwoorden te verwerken, want het zijn er nogal wat. Voordat ik dan weer de arena inga, heb ik eerst wel even behoefte aan wat reflectie en wat nader studeerwerk om het amendement af te ronden.

### De voorzitter:

Dan gaan we morgen gewoon het antwoord van de minister doen en bekijken we eventueel op dat moment hoe we verdergaan. In principe – dat zeg ik u heel eerlijk, maar dat weet u allemaal heel goed – is de agenda echter wel erg vol. Ik wens de minister veel succes.

De vergadering wordt van 15.48 uur tot 16.00 uur geschorst.