

Vergaderjaar 2009–2010

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 140**

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 2 december 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie<sup>1</sup> heeft op 3 november 2009 overleg gevoerd met minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 18 september 2009 inzake het sectorbeeld voornemens woningcorporaties begroting 2009 (29 453, nr. 131);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 22 juli 2009 inzake de openstaande punten naar aanleiding van het algemeen overleg van 1 juli 2009 betreffende Rochdale, SGBB en Woonbron (29 453, nr. 126);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 29 september 2009 inzake de maatregelen betreffende Servatius en de Campus (29 453, nr. 132);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 13 oktober 2009 met de reactie op het verzoek van de commissie over beantwoording van brieven betreffende Management en Marketing Consultants BV (MMC BV) en een artikel uit Ondernemen! (2009Z18755);**
- **schriftelijke vragen van lid Jansen d.d. 16 juni 2009 en het antwoord daarop over de participatie van woningcorporaties Domijn en Woonplaats in de uitbreiding van het stadion de Grolsch Veste in Enschede (Aanhangsel der Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 3717);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 27 oktober 2009 inzake de reactie op de berichtgeving in de NRC van 29 september 2009 dat de top van de woningcorporaties profiteert van fusies tussen woningcorporaties (29 453, nr. 134);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 21 oktober 2009 inzake het Rapport «Borging Waarden Woningcorporaties», nulmeting integriteitsbeleid (29 453, nr. 133).**

<sup>1</sup> Samenstelling:

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

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

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,  
Van Gent

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

**Voorzitter: Van Gent**  
**Griffier: Van der Leeden**

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

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

De **voorzitter**: Ik open de vergadering heet alle aanwezigen welkom. De vergadering duurt volgens de agenda tot 21.00 uur. De agenda is opgeknipt in twee onderwerpen. Wij beginnen met het sectorbeeld woningcorporaties. Dan volgt een pauze. Het tweede deel van de vergadering duurt van 18.30 uur tot uiterlijk 21.00 uur en gaat over incidenten woningcorporaties. De afspraak is gemaakt dat de leden voor het sectorbeeld woningcorporaties vijf tot zes minuten spreektijd krijgen voor de eerste termijn.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Het sectorbeeld voornemens woningcorporaties schetst een zorgelijk beeld. Ten eerste blijkt dat woningcorporaties jaar in jaar uit veel te optimistische schattingen van de beperking van de hoogte van hun bedrijfslast geven en van hun geschatte te verkopen huurwoningen en daarmee van hun voorgenomen investeringen. De prognose van dit jaar pakt in totaliteit iets positiever uit dan die van vorig jaar. Dat komt door een forse neerwaartse bijstelling van de volkshuisvestelijke prestaties. Hier hangt een prijskaartje aan. Ten tweede blijkt dat het financiële meerjarenperspectief er somber uitziet. In het basisscenario met onrealistisch lage bedrijfslasten, de afgelopen jaren nemende als uitgangspunt, en veel te hoog geschatte verkoopaantallen van huurwoningen, gaat de eigen vermogenspositie van de totale sector er met maar liefst 5% in tien jaar op achteruit. Dat is van 30,3% in 2007 naar 24,9% in 2017. Uitgaande van realistische verkoopaantallen, te weten 15 000 huurwoningen per jaar met een lager aantal in de eerste jaren, of van realistische bedrijfslasten, dan daalt het eigen vermogen met 10% in tien jaar. Dus van 30% naar 20%. Graag een reactie van de minister op deze cijfers. Vindt de minister, net als de VVD, deze cijfers zorgelijk? Wat is de uitkomst uitgaande van een scenario met de realistische aannames ten aanzien van de bedrijfslasten en de aantallen verkochte huurwoningen? Het Centraal Fonds Volkshuisvesting geeft aan dat de uitkomst veel harder ingrijpt op de eigen vermogenspositie van de woningcorporaties maar rekent dit scenario niet door. Het geeft een schot voor de boeg maar zegt niet wat er gaat gebeuren. Kan de minister toezeggen dat ook dit scenario wordt doorgerekend? Kan de minister toezeggen dat het scenario van de combinatie van de twee uitgangspunten wordt doorgerekend? Het is schokkend hoe snel het in 100 jaar bijeen gespaarde woningcorporatievermogen opgaat volgens deze scenario's. De teruggang in vermogenspositie komt door de hogere sloopaantallen en oplopende onrendabele toppen. Die treden mede op als gevolg van het kabinetsbeleid. Wij hebben het hier eerder over gehad. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting berekent deze onrendabele top conservatief op € 68 000 per woning in 2009 en op € 80 000 per woning in 2013. De heer Bijdendijk kwam op hogere aantallen uit. Wij spraken hierover tijdens de behandeling van de begroting. Het lijkt mij op de iets langere termijn een financieel onhoudbare situatie. Kan de minister een reactie geven op dit schokkende beeld en de consequenties hiervan voor de volkshuisvesting? Kan de minister de VVD aangeven hoe hij het kabinetsbeleid gaat aanpassen om deze zorgelijke scenario's geen werkelijkheid te laten worden? Aan welke maatregelen denkt de minister? Het is goed dat het integriteitsonderzoek is uitgevoerd, maar het is zorgelijk dat woningcorporaties hebben geweigerd hun medewerking te

verlenen. Hoe wordt hiermee omgegaan? Is dit een «fact of life» of kan hier wat aan gebeuren?

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter, ik heb een orde vraag aan u. Dit heeft te maken met de opmerking van mevrouw Van der Burg over de nulmeting integriteitsbeleid. Bij welk onderdeel moet ik dit behandelen omdat dit voor het tweede deel van de vergadering is geagendeerd?

De **voorzitter**: Het is efficiënt dat de vraag is gesteld. De minister kan iets langer nadenken over het antwoord. In principe hoort dit bij het tweede onderdeel van de vergadering. Ik weet dat u het mevrouw Van der Burg niet kwalijk neemt.

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

De **voorzitter**: Dit is een instructie voor de anderen. Dit onderwerp hoort bij het tweede onderdeel van de vergadering. Ondanks dat de heer Van Bochove zit te kletsen, let hij ook nog op. Multitasken door een man is een bijzonder fenomeen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Het is een merkwaardige zaak dat de Kamer twee uur gaat praten over het sectorbrede beeld van de volkshuisvesting en tweeënhalf uur uittrekt voor incidenten. Dat heeft te maken met het interbellum waarin de nieuwe spelregels niet helemaal duidelijk zijn. De minister trekt tegelijkertijd de touwtjes aan betreffende de incidenten. Dat laatste heeft onze steun.

De **voorzitter**: Ik wil u wijzen dat met elkaar de tijdstippen en de vergaderduur van de verschillende onderwerpen zijn besloten.

De heer **Jansen** (SP): Daar was ik net aan toe.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Mag ik de opmerking van de heer Jansen interpreteren dat als wij uit het interbellum zijn en nieuwe wetgeving hebben liggen, hij geen overleg meer aanvraagt over incidenten?

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Als sommige mensen iets meer geduld zouden hebben en mijn termijn afwachten, dan zouden zij een compleet beeld hebben van de positie van de SP. Wat ons betreft zou het beter zijn als wij weinig incidenten hebben omdat de spelregels dan duidelijk zijn. Dat is een zaak waar de minister over gaat. Ik geef toe dat de Kamer over de agendering gaat. Wij trekken veel tijd uit, misschien te veel tijd, voor incidenten. Dat komt omdat wij wachten op de spelregels. Beschouw dit als een aansporing om snel met goede spelregels te komen. Een aantal van mijn voorstellen kan de minister zien als een inspiratiebron voor de uitwerking van het wetsvoorstel.

In de brief van 8 september geeft de minister de indruk de conclusies over het sectorbeeld af te zwakken zoals dat door het Centraal Fonds aan de Kamer is gepresenteerd. De minister neemt zich geen concrete actie voor naar aanleiding van het sectorbeeld. Ik vind dit merkwaardig. Het is waar dat er een wetsvoorstel komt met daarin de grote lijn. Ik kan mij bijna niet voorstellen dat de minister niet de zeer sterke neiging krijgt op een aantal punten iets te doen. De trend nieuwbouw huur toont 11% minder voorname. De trend nieuwbouw koop toont min 5%. De trend is meer risicovolle koop en dure koopwoningen. De verkoop stijgt. Per saldo gaat de voorraad van de sociale huursector de komende tien jaar met 70 000 woningen omlaag. De neerwaartse lijn zet zich voort. Sloop blijft op een zeer hoog niveau namelijk 103 000 woningen in tien jaar tijd. De minister zegt dat het investeringsvolume van 51,2% stijgt met 1,7%. Maar er is een

flinke verschuiving vanuit de kerntaak bouw en beheer van sociale huurwoningen naar investeringen en maatschappelijk en commercieel vastgoed. Dat vervult mij met zorg. Heeft de minister hier ook zijn kanttekeningen bij? Ziet de minister reden hier iets mee te doen?

De stijging van de bedrijfslast is structureel en al jarenlang aan de gang. Ondanks alle opmerkingen die de afgelopen jaren aan deze tafel zijn gemaakt, gaat de stijging door of versnelt deze zelfs. Dat is een slechte zaak en een van de oorzaken dat het eigen vermogen van de woningcorporaties terugloopt. Dit is ook de mening van mevrouw Van der Burg. Dit naast de andere zaken zoals de vennootschapbelasting die mijn buurvrouw vergeten was. Per saldo daalt het eigen vermogen van woningcorporaties pijlsnel, zelfs in de basisvariant van 5% in tien jaar tijd. In de variant die wat mij betreft realistischer is, is het bijna 10%. De woningcorporaties raken in tien jaar tijd bijna een derde van hun vermogen kwijt. Het Centraal Fonds zegt dat het gegarandeerd gaat leiden tot de reactie dat de woningcorporaties minder gaan doen. Dat is precies wat wij niet willen. Wat doet de minister hiermee?

Een pregnante conclusie van het Centraal Fonds is dat de voornemens van woningcorporaties nauwelijks samenhangen met de behoefte aan nieuwe woningen en in het bijzonder aan nieuwe huurwoningen. Iedere relatie tussen programmering en regionale behoefte is toevallig. Dat zei de heer Koolma ook in zijn dissertatie begin dit jaar. Dat is zorgwekkend want je zou verwachten dat woningcorporaties inspelen op lokale behoeften. Ik denk dat er andere redenen zijn dan dat gemeenten schuld zouden hebben aan het doordrukken van irreële programma's.

Een andere conclusie van het Centraal Fonds is dat door de tijd heen de neiging vrij stabiel is om eigen voornemens reëel of irreëel in te schatten. Populair gezegd blijven zwakke woningcorporaties met een irreële voorstelling van zaken zwak en goede woningcorporaties blijven goed. De minister moet dit niet accepteren en de zwakke woningcorporaties achter de voddens gaan zitten zodat de woningcorporaties een realistische voorstelling van zaken geven.

Het Centraal Fonds laat in de voornemens zien dat kleine en middelgrote woningcorporaties een hogere investeringsinspanning doen dan de grote woningcorporaties. Wij zien dat terug in de voornemens en de realisatie. Ik blijf erop hameren dat hier consequenties aan vast moeten zitten. Het lijkt mij een reëel uitgangspunt dat fusies worden ontbonden als de fusie niet het beloofde oplevert.

Ik sluit af met een aantal concrete voorstellen naar aanleiding van deze rapportage van het Centraal Fonds. Ik kan mij voorstellen dat deze rapportage wordt toegevoegd aan het repertoire wat wij in januari gaan behandelen. Het Centraal Fonds geeft via het fenomeen A-, B- of C-status de balans aan tussen financiële mogelijkheden en inspanningen. Deze status is gebaseerd op de prognoses en voornemens van woningcorporaties. De voornemens blijken op drijfzand te zijn gebaseerd. De SP-fractie stelt voor dat de A-, B- of C-status wordt gebaseerd op de werkelijke prestaties. Dat lijkt ons een stap vooruit waarna makkelijker kan worden geconstateerd of de balans er is. Een andere optie is om de directeur-bestuurder van woningcorporaties af te rekenen op structureel lagere prestaties dan de prognoses. Als de prestaties ver achterblijven bij de sectorgemiddelden, wat niet op 100% uitkomt, dan moet dit naar mijn mening consequenties hebben voor de directeur-bestuurder want dat is luchtfietserij.

De heer **Van Bochove** (CDA): Is de heer Jansen het met mij eens dat het primair de verantwoordelijkheid is voor de raad van toezicht om hier op in te gaan? Deelt hij mijn visie dat bovenmatig goed presteren recht geeft op een bonus?

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik ben het eens met de heer Van Bochove dat de raad van commissarissen primair daarover gaat. Ik constateer dat

het sinds jaar en dag zo is en dat bij een aantal woningcorporaties klaarblijkelijk niets gebeurt. De minister is aan de beurt en de Kamer ziet toe op wat de minister doet. Er moet iets gebeuren. Een directeur verdient een dikke pluim als het uitgesproken goed is. Ik weet niet of dat een financiële pluim moet zijn, want ik vind dat directeuren in het algemeen aardig worden betaald, in ieder geval ver boven het niveau van hun huurders. Complimenten mogen worden uitgedeeld als daarvoor aanleiding is. Een eerste begin is het publiceren van de verhouding tussen prestaties en beloftes: een lijst waarop staat dat de ene woningcorporatie 100% belooft en 90% presteert en een andere woningcorporatie 100% belooft en 20% presteert. Dit is de voorkomende bandbreedte die voorkomt. In het principe van «naming and shaming» zit een compliment ingebouwd, want de woningcorporatie die bovenaan de lijst staat, doet het goed. Ambities zijn en blijven belangrijk. Ik vind het geen probleem dat woningcorporaties meer plannen in portefeuille hebben dan zij realiseren. Het ontbreekt aan een realistische inschatting van het percentage van het aantal plannen dat in een boekjaar wordt gerealiseerd. In bedrijven is het een normaal fenomeen dat wordt aangegeven welke projecten in portefeuille zijn maar ook een percentage of het project doorgaat. Dit zou een reëel beeld geven van de prognose. De prognose voor 2010 van de woningcorporaties van 50 900 sociale huurwoningen is een uliem staaltje luchtfietserij. Wij hebben hier weinig aan. Wij houden ons zelf voor de gek. Wij moeten een reëel beeld krijgen van wat echt in de pijplijn zit.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De PvdA is positief over het groeiend aandeel van de woningcorporaties in de bouwproductie. Na jarenlange kritiek kunnen wij constateren dat de woningcorporaties in 2008 een topjaar hebben gehad. Het is opvallend dat de grootste woningcorporaties relatief achterblijven. De PvdA is blij te lezen dat de investeringsintensiteit in de 40 wijken tussen 2009 en 2013 volgens de prognose 50% hoger ligt dan daarbuiten. Het wil niet zeggen dat het goed is dat daarbuiten minder gaat gebeuren, maar de prioriteit heeft geholpen. Woningcorporaties investeren extra in deze buurten. Wij hopen dat de woningcorporaties deze extra inspanning kunnen brengen in andere buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. De wachtlijsten voor een huurwoning zijn in 2008 toegenomen. De PvdA maakt zich zorgen dat de wachtlijsten de komende jaren verder toenemen. Nederland verkeert in een economische crisis en de werkloosheid loopt op. Wij kunnen verwachten dat in de toekomst meer mensen in aanmerking zullen komen of een beroep zullen doen op de sociale huurwoningen of hiernaar op zoek zullen moeten gaan. Wij lezen in de cijfers van het Centraal Fonds dat de woningcorporaties in Nederland in de periode 2009 tot 2013 minder huurwoningen gaan bouwen in vergelijking met de voornemens van vorig jaar. Er is sprake van een vermindering van 11%. De heer Jansen meldde dit ook al. De goedkoopste woningen worden gesloopt. De vraag is of dit verstandig is omdat meer huurders in duurdere huurwoningen zullen gaan wonen. Deze huurders kunnen huurtoeslag krijgen maar daarmee worden de mensen afhankelijk gemaakt van huurtoeslag en kwetsbaar gemaakt voor politieke besluiten in financieel moeilijke tijden. Er is veel kritiek op de wachtlijst als maat voor de woningnood. In de trendrapportage wordt de mutatiegraad gehanteerd. De mutatiegraad is eveneens een maat voor een slechte buurt. Het aantal aanmeldingen per vrijkomende woning is naar mijn idee een betere maat voor woningnood dan een mutatie. Er zijn grote verschillen in de regio en tussen de regio's. In de provincie Groningen groeit het aantal 65-plussers de komende vijftien jaar met 50%. Daar is behoefte aan passende woningen voor ouderen. In de provincie Utrecht is een tekort aan sociale huurwoningen. In Amsterdam is er een tekort aan grotere woningen met drie of meer kamers voor grote gezinnen. De woningbehoefte is per regio, stad of gemeente zeer verschillend. Het Centraal Fonds concludeert dat er nauwelijks verband is tussen

de regionale woningbehoefte en de voorgenomen nieuwbouwproductie. Dit sluit aan bij de promotie van de heer Koolma en de heer Jansen wees hier ook op. Bij de voorgenomen huurwoningen lijkt dit verband helemaal afwezig. Dit is zorgwekkend gezien de grote regionale verschillen. Wil de minister toezeggen om bij de prestatieafspraken en oordeelsbrieven woningcorporaties hier meer aandacht aan te besteden? De minister schrijft dat het een misverstand is, maar het is niet de eerste keer dat wij dit concluderen. Wat mij betreft nemen wij de conclusie van het Centraal Fonds over en moet de minister in de individuele gesprekken zorgen dat er meer verband komt tussen de lokale behoefte en lokale prestatie. Het rapport van het Centraal Fonds laat zien dat de reserves van de woningcorporaties afnemen. Het is positief dat woningcorporaties hun maatschappelijk vermogen beter inzetten. Woningcorporatie Portaal kiest ervoor om een B-corporatie te willen zijn om daarmee te zorgen dat zij maximaal hun investeringscapaciteit inzetten voor de samenleving. Dit is anders dan de jarenlange discussies dat de woningcorporaties op hun geld bleven zitten. Wij kunnen deze cijfers niet alleen positief uitleggen omdat wij signalen ontvangen dat door de kredietcrisis de woningen moeilijker verkopen, de vennootschapsbelasting en het duurbeleid de vermogenspositie van woningcorporaties onder druk komt te staan. Het doel was dat de vermogenspositie zou afnemen en dat moest maatschappelijk worden ingezet. De makkelijkste reactie op de afname van de vermogenspositie is om de huren meer te laten stijgen want dan gaat het snel beter met de vermogenspositie. De woningcorporaties kunnen met dat geld de onrendabele toppen van de nieuwbouw makkelijker betalen. Dat is voor de PvdA geen begaanbare weg. De woningcorporaties zijn er voor degenen die zich niet kunnen redden op de vrije markt. Er komen meer mensen in de problemen als de huren harder stijgen. Er ontstaat een soort vliegwiel namelijk de woningcorporaties moeten meer bouwen en dan zijn er meer onrendabele toppen. Wij moeten op zoek naar andere oplossingen. De eerste oplossing ligt in het terugdringen van de beheerslastontwikkeling. Dat is door anderen al genoemd. In 2008 steeg de beheerslast met 13,8% en in 2007 met 7,3%. Dat is ruim boven de inflatie. Het valt op dat in de brief van Aedes deze stijging niet wordt genoemd als oorzaak van de afnemende vermogens. Datzelfde geldt voor verliezen veroorzaakt door mismanagement, mislukte commerciële avonturen of, erger, fraude.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): In het rapport staat dat de bedrijfslasten voor een deel bestaan uit leefbaarheidsuitgaven omdat die uitgaven in die wijken omhooggaan. Hoe staat de heer Depla daar tegenover? Woningcorporaties denken slim om te gaan met hun bedrijfslasten door bepaalde taken uit te besteden aan een partij die dat voor de helft van het geld kan doen. Er treedt daarbij het rare fenomeen op dat degene die dat werk bij de woningcorporatie deed niet wordt verwijderd uit het personeelsbestand. Heeft de heer Depla dit soort signalen ook gehoord?

De heer **Depla** (PvdA): Het laatste niet maar het steunt het feit dat wij kritisch naar bedrijfslasten moeten gaan kijken. Woningcorporaties opereren niet in een vrije markt. Wij willen dat niet en moeten op een andere manier kritisch zijn om de overhead laag te houden. Een woningcorporatie uit Groningen gaat, gezien de veranderende verhoudingen, minder sloop-nieuwbouw doen en meer geld steken in het onderhoud en het verbeteren van woningen en besparen van energie. Dit leidt tot hogere beheerslasten. Nader onderzoek is van belang om scherp te krijgen waar de beheerslasten over gaan. In sommige situaties sta ik te juichen dat de beheerslasten omhooggaan omdat er meer in de buurt wordt gedaan of dat meer wordt nagedacht over het handhaven van betaalbare woningen en minder onrendabele toppen worden genomen. Wij moeten daar een helder beeld over hebben om dat te kunnen beoor-

delen. Door de bank genomen is de zware stijging alarmerend omdat wij niet keer op keer dat soort stijgingen kunnen hebben.

De heer **Jansen** (SP): Naast de bedrijfslasten is de stijging van de bouwkosten een oorzaak van de kostenstijging omdat met name in de nieuwbouw de onrendabele top steeds groter wordt. De Kamer heeft recent een rondetafelgesprek gehouden over de mogelijkheden om deze kosten te beperken door innovatieconceptueel bouwen. Ik heb de minister bij de behandeling van de begroting voor WWI daarover een vraag gesteld. De minister zei dat het typisch een taak is van de bouwkolom. Zij moeten daar zelf voor zorgen. Vindt de PvdA-fractie dat ook? Vindt de PvdA-fractie dat de minister voor WWI daarin wel degelijk een rol kan spelen, al is het maar om te stimuleren dat de woningcorporaties op dit punt het onderste uit de kan halen?

De heer **Depla** (PvdA): De woningcorporaties zijn er voor die mensen die zich op de vrije markt niet kunnen redden. Wij moeten zorgen dat er betaalbare huurwoningen komen en dat die mensen zo min mogelijk van subsidies afhankelijk zijn. De huren moeten niet zo hoog zijn dat er veel huurtoeslag op moet want dan maak je mensen afhankelijk. Het is van belang om aan de ene kant de betaalbare woningen niet te slopen maar te behouden en aan de andere kant in de nieuwbouw zorgen dat het goedkoper wordt. U zegt dat de minister dat moet gaan doen. Ik heb het gevoel dat bij het ministerie niet de kennis aanwezig is als het gaat om efficiënter bouwen. Dat is typisch iets dat woningcorporaties in de bedrijfstak zelf moeten doen want daar zit de expertise. Wij moeten er alles aan doen om dat te stimuleren. Ik vraag mij af of het van ambtenaren hun sterkste punt is om te gaan kijken hoe zij de prijs-kwaliteitverhouding in het bouwen kunnen verbeteren.

De heer **Jansen** (SP): Volgens mij is er een flinke meerderheid in de Kamer die van mening is dat de minister zich intensief moet bezighouden met het stimuleren van collectief opdrachtgeverschap. Dat is naar mijn mening trekken aan een dood paard, maar dit terzijde. In een aantal gevallen vragen wij de minister een grote broek aan te trekken. Dit is een cruciaal element in het beperken van de lasten- en kostenstijging in de sociale huursector. Waarom zouden wij op dat punt niet proberen de minister enthousiaster te krijgen?

De heer **Depla** (PvdA): Omdat het punt van collectief particulier opdrachtgeverschap uniek is. Het is belangrijk dit te stimuleren omdat het aansluit bij de wensen van bewoners. Wij vinden het allemaal belangrijk dat de prijs-kwaliteitverhouding in de bouw verbetert. De tijd van voor de crisis komt niet meer terug. Er was op dat moment al een einde in zicht. Er was geen afzet meer voor de almaar duurder wordende woningen. De verkoop liep terug. Er moet een cultuuromslag en een andere bouweconomie komen. De minister kan daaraan een bijdrage leveren door dit punt te agenderen. De innovatie, dus zorgen dat met minder euro's een betere kwaliteit woning wordt gebouwd, is een zaak voor de sector. Het is een feit dat sommige ontwikkelaars alle grondposities hebben ingenomen. Dit leidt tot prijsopdrijving. De minister is daar aan zet. Als het gaat om puur de prijs-kwaliteitverhouding dan wil ik het bij de sector zelf laten, want dat is hun vak. Wij moeten de sector aanspreken dat zij hun vak beter gaan beoefenen.

Voorzitter. In de trends van de woningcorporaties 2004 tot 2008 lezen wij dat 90% van de woningen van woningcorporaties passend wordt toegewezen. Dat is een mooi aantal. Mijn vraag is of het passend is conform de conceptafspraken die de minister met Europa heeft. Dat zou prettig zijn want dan is 90% geen probleem. In dezelfde trendanalyse lees ik verder dat 49% van de goedkope woningen niet wordt bewoond door de doel-



groep huishoudens met de laagste inkomens. Hierover wil ik opheldering. Als wij ervoor kiezen dat de inkomens tot € 93 000 tot de doelgroep worden gerekend, dan is het verwarrend dat hier een kleinere doelgroep wordt geïntroduceerd. Het neveneffect is dat met deze enge definitie in de hand D66 en de VVD weer kunnen zeggen dat de sector kleiner kan worden gemaakt, want alle mensen die net iets meer verdienen dan de huurtoeslaggrens – ik neem aan dat het daarover gaat – hebben geen noodzaak om terecht te komen in huisvesting van de woningcorporatie. Kan de minister duidelijkheid geven over de doelgroep, over wat de lagere inkomens zijn, over welke huren wij goedkoop noemen en over welke huren wij betaalbaar noemen? Het rapport is interessant maar mensen hebben niet in de gaten dat goedkope huurwoningen tot € 400 en betaalbare huurwoningen tot € 600 gaan.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. In de sector neem ik een sinds langere tijd bestaand ongenoegen waar als het gaat om de rapportages van het Centraal Fonds. De bestuurders vinden de visie van het Centraal Fonds te optimistisch. Vennootschapsbelasting, Vogelaarheffing, inflatie van het huurbeleid en stagnerende verkoop van huurwoningen zijn in gezamenlijkheid verantwoordelijk voor snel teruglopende cijfers bij woningcorporaties. Neem daarbij de feiten van de lokale overheden zoals waterschapslasten en ozb die ook een deel van het vermogen van woningcorporaties opsouperen en de bedrijfslasten of beheerslasten belasten. Het onderscheid tussen bedrijfslasten en beheerslasten is een interessante discussie. De woningcorporaties noemen het eigen beleid meestal niet als voorbeeld genoemd van een probleem van zorg. Maar dat is wel degelijk een probleem waaraan aandacht moet worden besteed. De vorige sprekers hebben dat ook gezegd. Als gevolg van de kredietcrisis zal de waarde van het bezit van het vastgoed worden afgeraamd bij nieuwe berekeningen. Het kost woningcorporaties grote moeite, zo wordt mij gemeld, om voor 2010 de begroting sluitend te krijgen. Bij de presentatie van het sectorbeeld voornemens woningcorporaties komt het Centraal Fonds met een somber verhaal. De media geven dit indringend weer. Menig bestuurder die ik spreek verzucht: eindelijk. De minister schrijft op 18 september dat, de kredietcrisis in aanmerking nemende, over het geheel bezien sprake is van een positief beeld. Er is geen sprake van een vrije val in de voornemens. De cijfers die zijn gepresenteerd, zijn gebaseerd op een inventarisatie van november 2008 tot en met januari 2009. Durft de minister deze bewering staande te houden, kijkend naar de actuele ontwikkelingen en de berichten over het niet sluitend kunnen krijgen van menige begroting?

De sector geeft aan dat menig woningcorporatie moet kiezen voor het niet bouwen, het niet grootschalig plegen van ingrijpende verbeteringen en dat soort maatregelen. Wat betekent dat in de ogen van de minister voor de kwaliteit van de bestaande voorraad?

De woningcorporaties maken de keuze om juist duurdere koopwoningen te bouwen. Dit lijkt door de actualiteit achterhaald. Is die keuze voor duurdere koopwoningen een verstandige keuze? Minister, moeten de woningcorporaties meer in de wat goedkopere huursector investeren?

In toenemende mate is de gedifferentieerdheid van de woningmarkt een punt van aandacht. Krimp en groei zijn dwingende factoren. Bovendien komt krimp voor op plaatsen waar je dat nog niet verwacht. Het is om die reden vreemd, beter gezegd verontrustend, dat nauwelijks enig verband wordt geconstateerd tussen de regionale woningbehoefte en de voorgenomen nieuwbouwproductie. Collega's zijn daar ook over begonnen. De minister schrijft: «Bij de voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen lijkt dit verband zelfs geheel afwezig.» Vervolgens stelt de minister in zijn brief de Kamer gerust. Hij geeft meerdere argumenten waarom de soep niet zo heet wordt gegeten als deze wordt opgediend. Maar ik vind dat iets te

makkelijk. Woningcorporaties moeten net als overheden wennen aan en nadenken over veranderingen in de markt. Dat vraagt tijdige bewustwording en vervolgens zorgvuldige afweging, planning en zo nodig bijsturing. Het gevaar van desinvesteringen is groot als je dit niet doet. Hier ligt een taak voor de rijksoverheid, en dus voor de minister, om woningcorporaties daarop te wijzen. Naar mijn opvatting met meer dan een voetnoot in de oordeelsbrief.

De sector gaat uitgebreid in op het dalende eigen vermogen van de sector. Het Centraal Fonds deed dat ook bij de presentatie van het sectorbeeld. De uitkomsten eind 2009 zouden aanzienlijk somberder kunnen zijn. De bijstelling van de waarde van het vastgoed en de effecten daarvan zullen dan pas echt blijken. De minister schrijft vervolgens dat de woningverkoop de cruciale factor zijn om de vermogenspositie in overeenstemming te brengen met de gewenste activiteiten. De minister kan mijn volgende opmerking al raden. De Wet bevordering eigenwoningbezit moet in ieder geval in stand worden gehouden.

De bedrijfslastenontwikkeling is een terugkerend punt in het overleg tussen de Kamer en de minister. De minister kondigt in de oordeelsbrief aan de woningcorporaties op dit punt aan te spreken. Wat verwacht de minister hier concreet van?

Ik krijg nog altijd, en bijna elke dag als ik ze spreek, van bestuurders te horen dat er absoluut geen sprake is van een level playing field op het terrein van de vennootschapsbelasting. De bewindslieden, en de staatssecretaris van Financiën voorop, zeggen ons steeds van wel. Kan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie de Kamer schriftelijk in een mooi schema informeren over de uitvoering van de heffing en daarmee dat level playing field aantonen dan wel het tegendeel bewijzen?

De heer **Depla** (PvdA): Ik neem aan dat wij dit niet alleen aan de minister vragen maar ook aan de staatssecretaris van Financiën. Ik neem aan dat het CDA dit gisteren bij de belastingplannen heeft gevraagd. Hier mag geen licht tussen zitten. Ik wil daarover één verhaal van het kabinet en de verantwoordelijke staatssecretaris horen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Wij vragen dit met een zekere regelmaat aan de verantwoordelijke staatssecretaris. Ik kan de heer Depla geruststellen. Ik durf niet te zeggen dat het specifiek gisteren bij de belastingplannen is gebeurd. Daarover geen misverstand. Ik ga ervan uit dat het kabinet met één mond spreekt. Als ik de minister aanspreek, dan is de minister in staat om binnen het kabinet tot één duidelijk standpunt te komen.

De heer **Jansen** (SP): De heer Van Bochove begon zijn bijdrage dat in de woningcorporatiewereld het sectorbeeld historisch gezien vaak veel te optimistisch is afgeschilderd. Vindt de CDA-fractie het sectorbeeld zoals wij dat vandaag bespreken te optimistisch ten opzichte van de reële ontwikkeling?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik stel daar vragen over omdat het sectorbeeld cijfers hanteert tot 2009. In 2009 is het nodige gebeurd. De actuele ontwikkeling durf ik niet precies aan te geven. Wij zullen dat komend jaar vaststellen als de actuele cijfers over 2009 beschikbaar zijn. Deelt de minister mijn visie dat het beeld volgend jaar anders zal zijn en niet beter dan nu, mede gezien in de ontwikkeling van de vastgoedprijzen en dergelijke?

De heer **Jansen** (SP): De vraag van de heer Van Bochove is heel terecht. Deelt de heer Van Bochove de conclusie dat het beeld zoals geschetst in het sectorbeeld behoorlijk pessimistisch was? De media hebben dat opgepikt. Als de heer Van Bochove gelijk krijgt en de werkelijke situatie is nog

ernstiger, dan is sprake van een hoogst alarmerende situatie. Dan verdient de minister enige aansporingen om de daad bij het woord te voegen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik kon u een heel eind volgen maar u vliegt helemaal uit de bocht als u begint over een hoogst alarmerende situatie. Wij moeten de zaak in een aantal proporties blijven zien. De woningcorporaties hebben altijd nog een behoorlijke hoeveelheid vastgoed die een zekere waarde vertegenwoordigt. Wij moeten de optimistische beelden van een aantal jaren geleden met investeringsruimte van vele miljarden nuanceren. Het is goed om daarin duidelijkheid te krijgen. Om nu uit de bocht te vliegen op het punt van hoogst alarmerend, dat gaat mij te ver. Een vinger aan de pols, dat is belangrijk.

#### **Voorzitter: Van Bochove**

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Hoe somber moeten wij zijn als het gaat om het sectorbeeld woningcorporaties? Wat voor doemscenario's moeten wij hier naar voren brengen? Als het gaat om vermogens en het activeren van vermogens van woningcorporaties valt op dat men er in goede tijden niet over wil spreken terwijl in slechtere tijden dit als argument wordt genoemd. Dan gaat het dramatisch snel verslechteren. Ik kom daar zo op terug. De woningcorporaties zijn nooit enthousiast geweest om het vermogen te activeren, de goede niet te na gesproken. Wij voeren deze discussie jarenlang. In goede tijden was het soms trekken aan een dood paard terwijl er echt wel wat te halen viel. De GroenLinks-fractie heeft dit altijd betreurd. Wij willen daar niet, in wat voor vormen dan ook geld weg halen om de begroting dekkend te maken. Het gaat om het maatschappelijk investeren in doelen als wijkvernieuwing of doelen als de taken van de woningcorporaties.

Als het gaat om bouw, sloop en voor wie wordt gebouwd dan kunnen wij ons zorgen maken over hoe wij de voorgenomen verschuivingen van nieuwbouw van koopwoningen en de duurdere prijsklasse moeten beoordelen. Anderen hebben de lange wachtlijsten voor degenen die op zoek zijn naar betaalbare huurwoningen aangegeven. De wachtlijsten worden langer door de crisis. Maar ook het lage middensegment is op zoek naar betaalbare huurwoningen en dit segment lijkt slechter te worden bediend. De GroenLinks-fractie vindt dat geen goed idee. Je kunt je daarbij afvragen of je minder moet slopen en meer moet renoveren. Dit sluit aan bij opmerkingen van de heren Depla en Jansen. Je zit met huursprongen van € 300 of € 400 naar tegen de huurtoeslaggrens aan. Daar moet je op een heel goede manier mee omgaan. Hoe kijkt de minister daar tegenaan? Het is van groot belang dat woningcorporaties in goede als slechte tijden, en deze soap wordt niet van de zender afgehaald, goed kijken hoe zij daarmee omspringen en daar adequaat en snel op inspringen.

De GroenLinks-fractie is vaker teruggekomen op de verkoop van huurwoningen. Wij gunnen mensen die in de lage of lage middeninkomens zitten de mogelijkheid om hun huurwoning te kopen. Dat is vaak het geval. Dit kan worden verbonden aan het scheefwonen. Hoeveel mensen wonen niet in wijken waar zij eigenlijk scheefwonen? Zij worden zo langzamerhand met de nek aangekeken dat zij daar moeten vertrekken terwijl het misschien een goede optie kan zijn om die woning juist aan die mensen te verkopen. Dit kan voor de totale wijkopbouw heel interessant zijn. Ik vind dat te weinig terug. Tijdens de behandeling van de begroting heb ik hier kort iets over gezegd omdat daarover een vraag was gesteld voorafgaande aan de behandeling van de begroting over de verkoop van huurwoningen. Het valt op dat er een kleine opleving was in 2006 maar dat vanaf 2007 een afname op de prognoses is te zien. Vorig jaar zijn 14 100 woningen verkocht terwijl het de bedoeling was om ruim 18 000 woningen te verkopen. De minister geeft terecht aan dat de sector haar vermogen kan activeren. In mijn ogen zou het beter zijn om de woningver-

koop in verschillende vormen beter op gang te brengen. Dat heeft in onze ogen vele voordelen. Natuurlijk met goede antispeculatiebedingen en afspraken daarover. Natuurlijk kijkende naar de totale woningvoorraad. Uiteraard is de wijkopbouw van belang. Ik zit niet te wachten op huurderswijken en koperswijken, maar juist op een goede menging daarvan. Ik vind dat daar op dit moment te weinig in wordt geïnvesteerd. Hoe denkt de minister dit op te krikken ook in afspraken met de sector? Het ontglipte mij net, maar ik ben het enorm eens met de heer Van Bochove als hij zegt dat de Wet bevordering eigenwoningbezit maatregelen treft om het juist voor de lage en lage middeninkomens meer mogelijk te maken om een woning te verwerven. Dat moet in stand blijven.

De heer **Jansen** (SP): Mijn vraag gaat over de verkoop van woningcorporatiebezit. Dit los van het effect daarvan op de sociale huurvoorraad. Ik neem aan dat mevrouw Van Gent regelmatig berichten hoort van woningcorporaties die in het verleden veel woningen hebben verkocht en dat zij in toenemende mate worden geconfronteerd met problemen in de onderkant van de koopmarkt die de woningcorporaties mogen oplossen. Dat in complexen die gedeeltelijk zijn verkocht rotte kiezen ontstaan omdat een aantal van de eigenaar-bewoners met een voormalige sociale huurwoning het onderhoud niet kunnen of willen betalen. Vervolgens ontstaat een stadsvernieuwingsopgave die uiteindelijk wordt betaald door de overheid of de woningcorporaties. Vindt zij dat geen probleem of neemt zij dat op de koop toe?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De fractie van GroenLinks vindt dat wel degelijk een probleem. Ik heb net getracht helder aan te geven, wellicht niet helder genoeg, dat je dat onder de juiste condities moet doen. Bij de Wet bevordering eigenwoningbezit hebben wij uitgebreid dit soort discussies gevoerd over onderhoudscontracten. Ik vind het een slechte zaak om een te duur huis aan mensen te verkopen zodat zij met een strop om de nek in een koopwoning zitten en geen onderhoud meer kunnen plegen. Je moet dat keurig regelen. Daar waar dat niet gebeurt, is sprake van slechte verkoopmethodes, ook van een woningcorporatie. Er zijn talloze concepten. De heer Jansen weet dit. Het voorbeeld in Groningen is een paar keer over tafel gegaan en dat doet mij deugd. In Groningen zijn woonconcepten, de tussenvormen van koop, waardoor onder andere de Wet bevordering eigenwoningbezit een succes is geworden. Daar worden onderhoudsafspraken gemaakt. Ik ga niet zeggen: gooi die huizen maar over de schutting en laat het maar verpauperen. Wij zijn daar mordicus op tegen.

De heer **Jansen** (SP): De woningcorporaties verkopen niet te duur. Te duur betekent dat degene die de woning koopt dat niet kan betalen. Het probleem zit aan de koperskant. Mevrouw Van Gent lost dat op deze manier niet op. Voelt de fractie van GroenLinks er iets voor om te zeggen dat bij de verkoop van sociale huurwoningen ook in laagbouw de privaatrechtelijke eis moeten worden gesteld dat een toekomstige eigenaar bewoner verplicht lid wordt van een vereniging van eigenaren? Dan wordt er een onderhoudsfonds gevuld en is men ervan verzekerd dat ook in de laagbouwcomplexen een goed beheerbare situatie blijft bestaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik weet niet of het moet worden verplicht. Ik vind dat je moet proberen goede afspraken daarover te maken. Ik wil niet alle zelfklussers, die ook aan de onderkant goed werk verrichten, het recht op zelfklussen ontnemen. Dat is een punt van GroenLinks waarvoor ik altijd hartstochtelijk ben opgekomen en mijnheer Jansen weet dat.

Voorzitter. De inkomsten van de vennootschapsbelasting bedroegen in 2008 185 mln. en in 2009 375 mln. en er is een opbouw naar 465 mln. in

2013. Ik heb een indringende vraag. Er is gezegd dat wij inkomsten verwachten van 500 mln. Dat wordt indirect in de wijken geïnvesteerd. Wordt er minder geïnvesteerd nu er minder binnenkomt?

Kan de minister de bedrijfslasten van woningcorporaties zoals salarissen, auto's, gebouwen en pensioenen toelichten?

In het vragenuurtje kwamen vanmiddag de verhoogde Balkenendenorm en de eventuele sectorafspraken aan de orde. Ik ben benieuwd hoe het zit met de sectorafpraak woningcorporaties. Ik mag aannemen dat die niet boven de Balkenendenorm zitten want het zou mij enorm teleurstellen als deze minister dat zou accepteren.

#### **Voorzitter: Van Gent**

**Minister Van der Laan:** Voorzitter. Ik bedank de commissieleden voor alle zakelijke en soms moeilijke vragen en opmerkingen. Ik zeg als te doen gebruikelijk weer toe dat, als ik in deze forse en ingewikkelde brij van cijfers een technisch punt laat liggen, ik daar schriftelijk op terug zal komen.

Ik heb enkele algemene inleidende opmerkingen en loop dan als check de verschillende sprekers na in de volgorde zoals zij hebben gesproken. Er zijn opmerkingen gemaakt betreffende de zorgelijke ontwikkelingen. Ik heb een brief geschreven over het sectorbeeld van het Centraal Fonds, die de lezers een nuance anders beoordelen dan het Centraal Fonds. Ik wil aannemen dat de lezer het zo interpreteert, ook al is het maar een nuanceverschil. Ik probeerde bij de mate van zorg die wij hebben, wij hebben genoeg zorgen, een beetje historisch besef te hebben vanuit de opdracht die de Kamer heeft gesteld. De opdracht was om meer samen met de woningcorporaties de inzet van het vermogen te gaan bestemmen. Dit heeft automatisch gevolgen voor de financiële positie van woningcorporaties. Het inflatievolgend huurbeleid is een wens van de Kamer. Dat heeft een van de knoppen op het bord vastgezet. Niemand in de Kamer of het kabinet heeft gewild dat de crisis daaroverheen is gekomen. De crisis heeft zijn invloed, al is dat hier gemitigeerd omdat de rapportage van de voornemens in januari is afgesloten. Het gaat mij om het aspect wat er met het vermogen moet gebeuren als het lukt om meer samen te bestemmen. Het vermogen moet actiever worden ingezet. De toename van investeringen op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed zijn duidelijk vruchten van de wens van de Kamer en het kabinet. Het is pure logica dat het effect heeft op de vermogenspositie van de woningcorporaties. Ik wil het niet plat maken maar daar was het voor een deel om begonnen: dat wij het vermogen op een genuanceerde manier zouden gaan activeren. Hiermee poets ik niet de gemaakte opmerkingen weg en de bepaalde strepen die zijn gezet onder zorgelijke ontwikkelingen. Dit is een algemene attitude waarmee wij daarnaar moeten kijken.

Alle partijen hebben in de belangrijke algemene opmerkingen gevraagd op welke manier ik ertegen aankijk en of het kritisch genoeg is. Deze inventarisatie is gepleegd toen 2008 net achter de rug was. Dat jaar was uit oogpunt van productie een absoluut topjaar. Wij komen uit de situatie waarin heel veel is geïnvesteerd. De ervaring leert dat het een rol heeft gespeeld in de opstelling van voornemens in het zicht van een wat moeilijkere tijd. De crisis was net uitgebroken.

De twee rapporten die de Kamer zijn toegestuurd, vullen elkaar aan. Het sectorbeeld van de voornemens heeft de plannen ingestuurd die eerder zijn opgesteld door de woningcorporaties. De volledige effecten van de crisis op het investeringsklimaat zijn niet in alle plannen doorgedrongen. De Kamer heeft afgelopen vrijdag de trendrapportage gekregen en deze trendrapportage bevat de resultaten over 2008 die harder zijn en zijn gebaseerd op eerdere plannen. De trendrapportage laat een beeld zien dat nog minder is vertekend door de crisis dan het sectorbeeld voornemens.

Het is goed te zeggen dat het Centraal Fonds de prestaties van 2008 in een tijdsperspectief heeft geplaatst door de laatste vijf jaar te belichten. Het Centraal Fonds heeft dit uit het grote geheel gelicht en eerder dan andere jaren opgeleverd zodat wij er vandaag over kunnen praten. Vorig jaar is door de Kamer de wens op tafel gelegd om dit sneller te kunnen bespreken. Ik vind het belangrijk het Centraal Fonds te bedanken. Het is een heidens karwei. Ik vind het lezen van al deze stukken een heidens karwei, dus de Kamerleden kunnen zich voorstellen wat een enorme bewondering ik heb voor degene die dat opstelt.

Om redenen van tijd heb ik de trendrapportage zonder nader commentaar toegezonden. Ik wil daar nu een paar opvallende zaken uithalen. Kijkend naar de periode 2004 tot en met 2008 valt op dat de woningcorporaties per saldo evenveel woningen hebben aangekocht en gebouwd voor de verhuur, namelijk ongeveer 150 000 woningen, als dat zij hebben verkocht aan bewoners of hebben gesloopt namelijk in totaal 155 000 woningen. Daarnaast hebben zij 38 000 koopwoningen gebouwd. Waar soms wordt beweerd dat de woningcorporaties de laatste jaren vooral slopen en een uitverkoop houden, kunnen wij vaststellen dat de nieuwbouwproductie in de afgelopen vijf jaar een voortdurende stijgende lijn heeft laten zien. Sterker nog, 2008 was zoals gezegd een topjaar over de afgelopen vijf jaar. De stevige toename in de afgelopen jaren van de fysieke toegankelijkheid van de woningvoorraad voor minder valide huurders is positief. Ik word daar vaak en terecht op aangesproken door bijvoorbeeld staatssecretaris Bussemaker. Ik ben blij als ik de rapportage lees en daarin een stijging zie. Hetzelfde geldt voor de toename van het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen en ouderen. Die trends, die ik positief noem, zullen in 2009 en de eerstkomende jaren geen of nauwelijks vervolg krijgen. De mate waarin dat het geval zal zijn, valt nu nog niet goed te voorspellen. De voornemens van de woningcorporaties, zoals deze zijn verzameld in het sectorbeeld, geven een indicatie maar kunnen niet als een ragfijne voorspelling worden gehanteerd. Alle sprekers hebben hierop gewezen. Ik ga straks in op de concrete suggesties die de Kamerleden hebben gedaan.

De woningcorporaties bleken in de afgelopen jaren structureel te optimistisch in hun voornemens. Dat wordt geleidelijk beter door de aandacht die het Centraal Fonds daarvoor vraagt. Het is goed te onderstrepen wat het Centraal Fonds reëel zegt. Het is goed om hoge ambities te hebben en het is bijna vanzelfsprekend dat die nooit allemaal worden gehaald. Als je geen overmaat aan plannen hebt, dan kun je nooit veel presteren. Het is voor woningcorporaties in de crisistijd lastig te voorzien welke plannen door zullen gaan en welke zullen stagneren. Tijdens de wijkbezoeken die ik afleg, kan bijna altijd concreet worden aangegeven: die plek gaat door, die plek hangt erom en die plek is afgelast. Wij zitten echt in een crisistijd. In de bouw van koopwoningen is de terugval 5% ten opzichte van vorig jaar en er wordt een toename voorzien van 10% in de verkoop aan bewoners. Deze cijfers zijn net aangehaald.

Een veelgestelde vraag van de Kamerleden was hoe de woningcorporaties zich door de crisis heen kunnen slaan. Ik stel vast dat de branche qua vermogenspositie nog steeds stevig staat. Het Centraal Fonds laat zien dat in alle scenario's sprake is van een geleidelijk teruglopend vermogen. De vermogenspositie is en blijft nog steeds solide. De woningcorporaties kunnen veel aan en een stevig appel op prestaties blijft op zichzelf gerechtvaardigd. Het is reëel om toe te geven dat het voor de woningcorporaties allemaal lastiger wordt. Het aantal C-corporaties, dat is de categorie met minder activiteiten dan het vermogen rechtvaardigt, is gedaald van 77 naar 45. Tegelijkertijd stijgt het aantal B-corporaties van 12 naar 35. Verkopen zijn jarenlang de kurk geweest waarop de investeringen van de woningcorporaties dreven. Die maakten het altijd goed, als ik het zo plat mag zeggen. De verkopen zijn teruggelopen. In 2008 waren er 3000 minder verkopen dan in 2006. Deze trend zal zich verder doorzetten. Een

aantal jaren geleden was de verkoop van één huurwoning een goede financieringsbron voor één nieuw te bouwen huurwoning. Met de huidige onrendabele toppen is de verkoop van één huurwoning vaak nodig ter financiering van twee huurwoningen. Op dit punt wil ik inbreken op mijn algemene verhaal en het punt aanhalen van de bouwkosten. Wij hebben het daarover bij de behandeling van de begroting gehad.

De heer **Jansen** (SP): Als het vroeger één op één was en nu één op twee dan zou de situatie beter zijn geworden. Ik kan mij dat bijna niet voorstellen. Ik denk dat de minister bedoelt dat er nu twee huurwoningen moeten worden verkocht om er eentje bij te bouwen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Precies.

Minister **Van der Laan**: Ik heb zojuist een verschrikkelijke fout gemaakt want de heer Jansen heeft volgens mij helemaal gelijk. In de goede tijd leverde de verkoop van één huurwoning genoeg financiering voor twee nieuwe huurwoningen. Het is precies andersom dan ik zojuist zei. De minister is verantwoordelijk.

Met dank aan de heer Jansen wil ik de opmerking maken dat wij tijdens de behandeling van de begroting het raadsel aan de orde hebben gehad dat de bouwkosten stijgen terwijl in een tijd van crisis minder wordt gebouwd. Wij vinden dit vreemd op basis van onze schooleconomie. Ik heb vorige week toegezegd dat ik daarover door wil praten en denken. Het is nu aan de orde gesteld door de heer Jansen. Ik zeg toe dat de Kamer voor het kerstrees hierover stevige informatie krijgt. Ik wil samen met de Kamer weten waar dat in zit. Alles waarop wij in deze moeilijke tijd meer grip op kunnen krijgen, moeten wij doen.

De woningcorporaties zullen qua uitgaven de tering meer naar de nering moeten zetten. Dat gaat niet alleen door in het vlees te snijden waartoe zij op aarde zijn maar eerst en vooral door het aansnijden van de vetranden. Dus niet de nieuwbouw terugschroeven en tegelijkertijd niets doen aan de bedrijfslasten of aan de salarissen. Het zijn niet altijd vergelijkbare grootheden maar het is niet juist en te makkelijk om wel het een en niet het ander te doen. Dit is een van de aandachtspunten tijdens de gesprekken die het Centraal Fonds dit jaar aangaat met de woningcorporaties met de sterkst gestegen bedrijfslasten. Ik denk dat dat een heel belangrijk moment is, want dan worden degenen met de hoogste bedrijfslasten door het Centraal Fonds doorbevestigd waar dat in zit. Wij krijgen dan veel meer informatie op het niveau van de individuele woningcorporaties. Wij gaan dat samen bespreken. Ik ga deze informatie snel van het Centraal Fonds krijgen en zal het snel aan de Kamer doorsturen.

Na aftrek van de leefbaarheidsuitgaven resteert nog 7%. Dat is heel hoog.

De heer **Van Bochove** (CDA): Wij gaan dat samen bespreken. Ik dacht: gaat de minister elke woningcorporatiebestuurder individueel uitnodigen om hem de les te lezen? Ik begrijp dat de minister hierover met de commissie gaat praten. Kan de minister niet beter zorgen dat de sector het hele spulletje naar beneden brengt?

Minister **Van der Laan**: Dat gebeurt voordat ik met de Kamer ga praten. Het is de bedoeling en inzet van het Centraal Fonds. Het departement zit erachter om zo nodig bij de ergste gevallen zelf die gesprekken te voeren. Ik wil nadrukkelijk nauw met de Kamer optreden want ik weet dat zij al vele jaren bezorgd is over de toename van de bedrijfslasten. Ik heb vorig jaar na de kennismaking mijn debuut gemaakt in een vergadering. In een van de allereerste vergaderingen lag het al op tafel. Ik gaf precies hetzelfde antwoord, namelijk dat het voor een belangrijk deel zit in de leefbaarheidsuitgaven en dat is te waarderen. De zorg was hoe wij grip

krijgen op de rest. Dat heeft zich in feite herhaald. Het wordt tijd om er stevig in te duiken en dat gaan wij doen.

De heer **Jansen** (SP): Het percentage was netto 10% en niet 7%. Het is misschien goed dat als de minister een verklaring gaat zoeken, gelijk het argument van Aedes meeneemt over de lokale lasten die zo hard stijgen. Verklaart dit een deel of gaat het om een onbetekenend percentage?

Minister **Van der Laan**: Dit soort zaken neemt het Centraal Fonds mee als het de diepte ingaat en het gaat bekijken per individuele woningcorporatie.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik neem aan dat het signaal wordt meege-nomen dat de woningcorporaties werkzaamheden goedkoop uitbesteden en vervolgens geen consequenties trekken voor de eigen mensen die dat werk niet meer doen. Het klinkt te gek voor woorden maar het is een signaal dat ik verschillende keren heb gehoord van partijen die daarmee te maken hebben. Een soort goedkope duurkoop.

Minister **Van der Laan**: Ik zal dit meenemen. Ik wil deze ontwikkeling overleggen met het Centraal Fonds en zorgen dat het Centraal Fonds maximaal is gewapend met wat vanuit de politiek wordt gevonden op dit punt.

De **voorzitter**: Ik wil de minister vragen wanneer dit terugkomt in de Kamer.

Minister **Van der Laan**: Wij zullen dan op dit punt een kleine follow-up moeten geven van deze woningcorporaties. Ik zeg toe, zonder dat iemand van zijn stoel valt, dat dit voor de kerst bij de Kamer ligt. Wij laten daar weinig of geen gras over groeien.

Ik maak de stap naar de salarissen. Het overzicht met de vertrouwelijke bijlage over de salarisontwikkeling van de bestuurders per woningcorporatie ligt klaar en kan de Kamer verwachten. Dat is als totaal in het afgelopen jaar boventrendmatig gestegen. Dat beeld zint mij niet. Dat moeten wij anders doen. De Kamer weet dat het wetsvoorstel van minister Ter Horst als concept ter consultatie is gegaan. Ik kreeg vlak voor deze vergadering het persbericht van Aedes. Daarover kunnen wij straks bij het volgende algemeen overleg iets zeggen. Er was mij verteld dat de Kamerleden het van tevoren zouden hebben.

De **voorzitter**: Ik krijg net een signaal van buiten dat wij dat nog krijgen.

Minister **Van der Laan**: Het past dat ik even wacht totdat de Kamerleden het persbericht ook hebben gezien. Er is beweging aan de kant van Aedes.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb afgelopen weekend gegoogeld bij de leden van de raden van toezicht. Zij hebben een eigen gedragscode. Het hoogste salaris bij een woningcorporatie met meer dan 10 000 woningen is voor de voorzitter tussen de € 12 000 en maximaal € 15 000 in bijzondere situaties en voor de leden tussen de € 8 000 en € 10 000. Ik kwam bij Portaal uit. Daar zaten ze op € 23 000 terwijl nota bene de voorzitter van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, die allemaal van die mooie gedragscodes heeft, daar ook zelf zit. Kan de minister niet alleen registreren maar de VTW uitnodigen dat zij niet alleen mooie persberichten uitbrengt maar ook: verbeter de wereld en begin bij jezelf? Na een half uurtje googelen had ik er vijf te pakken. Het moeten er meer zijn.

Minister **Van der Laan**: Ik zou bijna dank u wel zeggen aan de heer Depla. Voor de goede orde, het is een adviesregeling. Ik bedoelde dat Aedes een



beweging maakt op het punt van de salarissen van de directeuren en dat Aedes zegt dat het verplicht moet worden gesteld. Wij zijn het niet eens over de bedragen, maar daarin zit ook beweging. Ik vind dit een positieve stap in het op orde krijgen van het geheel. Wij moeten dat misschien overwegen voor de raden van commissarissen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik duid het positief dat Aedes en de VTW samen hierover opmerkingen maken maar het wordt minder geloofwaardig als dezelfde voorzitter van de VTW als commissaris iets heel anders doet. Wij moeten deze stap een stukje concretiseren. Dit is positief maar wij moeten de directeuren en de raden van toezicht aanspreken dat zij zich daaraan houden.

Minister **Van der Laan**: Ik zal erover praten met de VTW. Dat is de eerste stap waar de heer Depla terecht om vraagt. Laten wij het niet te persoonlijk maken. Hij treft een regeling aan en hij stapt als commissaris in een salaris. Ik sluit niet uit dat het zo is. Wij zijn samen stevig van plan de salarissen te vermaatschappelijken, wij moeten er zo stevig over blijven praten en wij moeten soms een heel klein beetje extra voorzichtig zijn. Het wetsvoorstel dat wordt ingediend en ter consultatie bij Aedes ligt, zal ook de pensioenvoorzieningen, ontslagvergoedingen en de onkostenvergoedingen maximeren. Wij gaan dan ook maxima per grootte regelen. Het zou onzin zijn als de kleinste woningcorporatie op het hoogste salarisoniveau zou zitten. Het probleem blijkt in de praktijk duidelijk niet alleen bij de grotere woningcorporaties te zitten.

De heer **Jansen** (SP): Wij hebben destijds gesuggereerd dat bestaande gevallen die boven het nieuwe plafond komen te zitten, worden bevroren. Dit om toe te groeien naar het wenselijke bedrag. Is dat een onderdeel van het wetsvoorstel?

Minister **Van der Laan**: Dat is een onderdeel van de verklaring die Aedes uitgeeft en een van de dingen waar ik verheugd over ben. Ik loop hier even op vooruit. Wij willen € 181 000 voor de woningcorporatiesector. Het dunkt mij dat alles wat daarboven zit naar zijn aard moet worden bevroren. Het grootste probleem is hoe wij de woningcorporatiedirecteuren die daar dik boven zitten, terug kunnen krijgen. Dat is iets waarover wij zeker komen te praten want het is juridisch vrij ingewikkeld. De VTW is een belangrijke bondgenoot in deze discussie. Ik hoop dat Aedes dat zelf ook wordt.

Wij krijgen signalen uit het veld dat de raden van commissarissen van woningcorporaties veel scherper kijken naar de uitgaven vanwege de huidige omstandigheden maar ook door de incidenten die de laatste tijd hebben plaatsgevonden en onze kritiek vanuit Den Haag daarop. Wij zien dat ook in de wijze waarop zij zich opstellen tegenover de bestuurders. Als dat betekent dat zij de strijd hebben aangeboden tegen de verkwisting van maatschappelijk bestemd vermogen dan heeft inderdaad ieder nadeel zijn voordeel.

Ik zal verder aandacht blijven vragen voor matching tussen de woningcorporaties, al dan niet via het woninginvesteringsfonds van de branche. Dat staat in de brief die ik de Kamer heb gestuurd. Vorig jaar zijn de C-corporaties opgeroepen het woninginvesteringsfonds te ondersteunen. Navraag bij het woninginvesteringsfonds leert dat de oproep geen resultaat heeft gehad. Wij lopen daar vast. Het Centraal Fonds zal om deze reden scherp nagaan welke concrete ruimte aanwezig is bij de 45 C-corporaties. In het kader van het individuele oordeel dat zij voor 1 december krijgen, zal dat aan de orde komen. Wij moeten daar stappen voorwaarts maken want het gaat niet snel genoeg.

Er liggen forse opgaven voor de woningcorporaties in de wijken en in de krimpgebieden. De heer Van Bochove sprak hierover. Het maatschappelijk

kapitaal moet zo effectief mogelijk, ingevolge de eigen beoordeling van de woningcorporaties, worden ingezet juist omdat het schaars is. Wij zitten er bovenop zowel wat betreft de beoordeling als wat betreft de maatregelen. Het is voor iedereen een lastige periode. Wij moeten dat genuanceerd doen en daarin het juiste evenwicht vinden.

Ik kom bij de vragen voor zover die niet zijn geadresseerd in het algemene stuk. Ik begin met de vraag van mevrouw Van der Burg die zij precies een week geleden ook stelde. De vraag luidde of de minister kan reageren op de cijfers van Bijdendijk over de onrendabele top.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Excuus. Ik heb daarnaar verwezen. Ik heb begrepen dat het nog komt. Het Centraal Fonds heeft er ook cijfers in staan.

Minister **Van der Laan**: Dat geeft niet. Ik heb de Kamer op dat moment toegezegd dat ik mij er zeer voor zou inspannen om de Kamerleden vandaag uitvoerig antwoord op de vraag te kunnen geven. Dat is helaas niet gelukt want het moet met het Centraal Fonds goed worden afgestemd. De Kamer krijgt het antwoord heel snel in een aparte brief. Mevrouw Van der Burg heeft zorgen over de integriteit.

De **voorzitter**: Ik wil de minister vragen de beantwoording daarvan straks mee te nemen.

Minister **Van der Laan**: De heer Jansen wil weten wat de minister gaat doen aan de neerwaartse trend. Het antwoord is dat wij de teruglopende aantallen in de gaten houden. In 2008 was sprake van een topjaar en geen terugval. Hier is de verwijzing naar de crisis. Ik wil zelf zo lang mogelijk, maar met enkel grond onder de voeten, optimistisch proberen te blijven. Ik verwijs naar het expliciete oordeel van het Centraal Fonds dat de sector nog steeds gezond is en ook op termijn gezond is. De Kamerleden weten dat wij in de nabije toekomst de heroverweging hebben. Wij moeten dan alle aspecten van de woningmarkt bekijken en ook de risico's die de Kamer nu ziet.

De heer Jansen heeft de suggestie gedaan tot een A-, B- of C-oordeel te komen op basis van de realisatie in plaats van de voornemens. Het A-, B- of C-oordeel is er om te bekijken of de voornemens financieel haalbaar zijn, gegeven de huidige financiële positie. De realisaties in de afgelopen jaren blijken daarvan vaak af te wijken. Ik wil langer nadenken over deze vraag. Dit is een relevant antwoord maar ik wil overleggen met het Centraal Fonds of dit een voldoende antwoord is. Dat het zo loopt zoals wij het nu doen, zal zijn historische ontstaansgeschiedenis hebben.

De heer **Jansen** (SP): Ik stel de vraag ook omdat we regelmatig discussie hebben over de wijkenheffing. Onze suggestie om die status te gebruiken om een eerlijke vorm van wijkenheffing door te voeren, is op dit moment een beetje tricky, onder meer vanwege dit aspect. Op het moment dat wij realisatiegegevens gebruiken dan is het fundament steviger. Ik heb het gevoel dat wij dan een stapje in de goede richting gaan om het op die manier te kunnen inzetten.

Minister **Van der Laan**: Bij het gesprek over de suggestie van de heer Jansen zal ik dit argument betrekken en zien of dat relevant is en ondersteunt wat de Kamer wil. Ik kijk daar met een heel open oog naar omdat het heel logisch klinkt. Ik ga, zonder daar veel wetenschap over te hebben, ervan uit dat het ontstaan van deze praktijk ook zijn eigen logica heeft gehad. Laat mij erover praten en terugkomen.

Kamerleden hebben gezegd dat de voornemens erg vaak na afloop niet realistisch blijken te zijn. Dat is iets waar het Centraal Fonds zelf op hamert. Ter geruststelling, ze tellen voor de financiële positie alleen de

feitelijke realisaties. Slechte ramingen werken twee kanten op. Het overschatten van de verkoop wil een positief effect geven op het vermogen. Het overschatten van nieuwbouw, huur en sloop geeft een negatief effect op het vermogen. Het is iets dat vaak voorkomt. Omdat de crisis hier overheen is gekomen – wij zullen dit in beeld zien en kunnen nu al weten dat wij dat gaan vaststellen – blijven wij hier op een bepaalde manier mee worstelen. Het wordt betrokken in de afweging, die de heer Jansen vroeg om te maken, voor de eventuele verandering naar het nieuwe systeem. De heer Jansen zei dat de woningcorporaties zich steeds meer gaan richten op koop en de duurdere koop. Zo staat dat in het sectorbeeld. Het Centraal Fonds geeft dat ook aan maar zegt, en dat is relevant in dit verband, dat woningcorporaties die veel koopwoningen bouwen ook de woningcorporaties zijn die veel huurwoningen bouwen. Het Centraal Fonds schrijft dat de koopwoningenbouw naast de huurwoningenbouw staat en deze niet verdringt. Deze zorg hoeft de heer Jansen niet te hebben. In het land staan veel goedkope en betaalbare huurwoningen. Ik geloof dat in het algemeen, maar zeker ook regionaal, meer kwaliteit nodig is dan absolute bouw.

De heer Depla sprak over het rare feit dat er nauwelijks verband is tussen de productie en de woningbehoefte. Het heeft mij verbaasd maar ik kan de nuance aanhalen die ik in de brief heb genoemd bij dit gegeven. Ik schreef in de brief, en herhaal dat nu met een dikke streep eronder, dat in het kader van de MIRT-gesprekken – de toehoorders weten niet dat dit afschuwelijke jargon het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport betekent – wij verstedelijkingsafspraken maken en ons een titel geven om hier kritisch naar te kijken. Wat is de behoefte en wordt met deze behoefte rekening gehouden in de productieafspraken? Ik heb een paar van deze gesprekken gevoerd. Voor de vakantie werd gesproken over de gebiedsagenda's. In de huidige ronde zijn wij bezig met verstedelijkingsafspraken. Ik krijg vanuit het ambtelijk apparaat heel concrete vragen en opmerkingen over de aantallen onder verwijzing naar behoefteonderzoeken. Het wordt aan die kant goed bekeken. De garantie is er wel maar het blijft verbazen dat het op de werkvloer wordt opgesteld zonder veel oog voor deze zaken. Wij zijn verantwoordelijk voor de koppeling.

De heer **Depla** (PvdA): In het nieuwe stelsel met visitatie en prestatie naar vermogen zou, als het goed is, in de voorkant deze vragen moeten worden gesteld en niet in de gesprekken met de minister. Tijdens de visitatie moet op tafel komen of er verband is tussen wat je doet en wat nodig is.

Minister **Van der Laan**: Dit lijkt mij een goede suggestie. Op het moment dat de heer Depla het zei, schoot mij te binnen dat in de regionale verevening, wij moeten voorzichtig zijn met woord verevening in dit land en zeker in dit onderwerp, dus in de regionale differentiatie die wij van Brussel mogen maken, dit soort aspecten van belang zijn. Er zullen meer agenda's en tafels zijn waar dit van belang is. Ik zal het in die integraliteit bekijken. Het is iets wat mij heeft verbaasd en wij moeten werken aan de verbetering.

De 90% passende toewijzing is passend conform de huurtoeslagwet. De veronderstelling van de heer Depla is de situatie. Dat is logisch want de grenzen waren niet bekend toen de woningcorporaties hier verslag van deden. Dat is de basis waarop het beeld is opgesteld. Zij doen dat op basis van de huidige bijlage in het Besluit beheer sociale huursector. Als Brussel het definitief maakt, gaan wij dat aanpassen. Wij moeten niet met verschillende doelgroepdefinities en systemen werken. Ik zeg dit toe. Ik zal erbij zeggen, zodat de Kamerleden het horen, dat in de praktijk de 90% kan worden gehaald met de huurtoeslaggrens. Het resultaat dat wij met Brussel hebben bereikt, is daadwerkelijk geen bedreiging zoals sommigen hebben gevreesd.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vraag me af of dit precies klopt. De minister zegt dat 90% van de mensen wordt toegewezen en die mensen komen uit de doelgroep en ontvangen huurtoeslag. Dat zou betekenen dat als wij naar de 33 000 gaan dat wij ruim boven de 90% komen. Ik had het idee dat het net iets subtieler lag. Ik ga het even opzoeken, dan heb ik het erbij.

De **voorzitter**: Dit kan ook in de tweede termijn. Omwille van de tijd stel ik voor dat de minister verder gaat met de beantwoording en dat de heer Depla deze vraag in tweede termijn stelt. De minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Van der Laan**: Mijn ambtenaar vertelde dat hij denkt dat hier de mensen onder vallen die in aanmerking zouden kunnen komen voor huurtoeslag maar vanwege de relatie tussen hun inkomen en de huur dat niet doen. Zij tellen wel mee voor deze 90%.

Ik heb veel gezegd over aandacht voor de hoge bewijslast in het individuele oordeelstraject. De woningcorporaties moeten aangeven hoe het kan en uitleggen waarom het gebeurt. Dat heeft invloed op de individuele rapportage die het Centraal Fonds maakt. De woningcorporaties moeten vertellen welke maatregelen zij hebben genomen en denken te treffen om het weer in de klauwen te krijgen. Een zuivere kijk op de rolverdeling tussen een maatschappelijke onderneming, een woningcorporatie en de omgeving waaronder de overheid is goed. Het is primair een taak van de raad van commissarissen om dat te bewaken. Dat is vanmiddag nog niet gezegd. Het komt in het traject aan de orde. In het nieuwe stelsel maken wij daarvan een expliciete taak voor de raad van commissarissen.

De lokale lasten zijn gestegen, hoger dan de inflatie, maar vormen geen groot deel van de bedrijfslasten. De stijging van gemiddeld 2,7% van de lokale lasten verklaart onvoldoende de stijging van de bedrijfslasten met 13,8% in 2008 ten opzichte van 2007. Het Centraal Fonds kijkt hier nader naar.

Uitgaande van de huidige gegevens is het bouwen van meer koopwoningen nog niet zorgelijk. Meer koopwoningen zijn een direct gevolg van de herstructurering die op gang komt en waarin wij willen dat er wordt gemengd. Het ging vaak om goedkope koopwoningen onder € 200 000. In dit sectorbeeld wordt gezegd dat de voornemens verschuiven naar boven € 200 000. Wij moeten dit goed in de gaten te houden om te zien of het zorgelijk wordt. Wij weten zeker dat de forse aantallen die de woningcorporaties zich voornemen niet worden gehaald. Ik zeg dit ook vanuit mijn wijkbezoeken. Er wordt aangewezen waar ze in de knel komen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik kan mij voorstellen dat op basis van het onderwerp leefbaarheid in wijken en het voorkomen van segregatie en dergelijke in een wijk de minister meer variatie wenst en dus ook koopwoningen en misschien ook duurdere koopwoningen. In dat opzicht deel ik de analyse van de minister. Dit zou suggereren dat de duurdere koopwoningen alleen door woningcorporaties worden gebouwd in wijken die de woningcorporaties aanpakken. Ik heb daar mijn twijfels bij.

Minister **Van der Laan**: Het is terecht dat de Kamer daarbij twijfel heeft. In het sectorbeeld staat dat betreffende de herstructurering niet extra wordt geïnvesteerd in de 40 wijken in relatie tot alle andere wijken. De winst van de wijkenaanpak wordt juist gezien in de leefbaarheid en het maatschappelijk vastgoed maar niet in de bouwopgave. Ik kan niet eens vinden dat het niet goed is, want het hangt ervan af of je naar 100, 150 of 200 wijken kijkt. Ik ga ervan uit dat in de 150 wijken er genoeg slechte woningvoorraad is om dat in datzelfde tempo te willen blijven doen. Ik heb daar geen andere geluiden over gehoord. De wijkenaanpak heeft behalve een aantal effecten op de bewoners, participatie en beter samenwerken van de overheden het effect dat het de voornaamste financiële

impuls krijgt op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Hieronder valt veel, maar niet de investeringen. Vanuit de woningcorporaties hoeft minder vennootschapsbelastinginkomsten niet minder investeringen te betekenen. De vennootschapsbelastingopbrengsten gaan in de staatskas en hebben geen loonbestemming. De energie-investeringsaftrek is niet meegewogen want die bestond nog niet bij het opstellen van dit sectorbeeld. Dit kan de woningcorporaties verlichten. Wij hebben vorige week tijdens de behandeling van de begroting besproken dat er grote dingen gaan gebeuren bij de heroverweging die wij hopelijk in onderling verband kunnen oplossen.

De **voorzitter**: Tot zover de minister in zijn eerste termijn. Ik wil de Kamerleden de gelegenheid geven tot een korte tweede termijn van maximaal twee minuten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de vragen. Ik dank hem voor de toezegging van de brief over de onrendabele toppen. Kan de minister aangeven op welke termijn die er is?

Ik begrijp de minister dat hij de zorg van de VVD-fractie deelt over het tempo waarin met de huidige scenario's het vermogen afneemt. De minister heeft een aantal voorbeelden gegeven waar hij naar gaat kijken. Dat stemt ons op dit vlak tevreden. Ik wil antwoord hebben op de vraag of het scenario met de combinatie van de vooronderstellingen van zowel de bedrijfslasten als de verkoopaantallen op tafel kan komen. Dat is belangrijk voor de discussie, het voorbereiden op de toekomst en de eventueel te nemen maatregelen. Kan tussentijds de vinger aan de pols worden gehouden?

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Dank aan de minister voor zijn toezegging over de bouwkostenbrief met de kerst. Dank om te gaan praten met het Centraal Fonds om de A-, B- of C-status van woningcorporaties te baseren op prestatie in plaats van op prognoses. Ik had in dat verband nog een paar andere suggesties gedaan namelijk om de verhouding tussen prestaties en beloften te publiceren. Prijs de woningcorporaties die het goed doen en «naming and shaming» voor degenen die het niet goed doen.

Wij hebben gesuggereerd dat het Centraal Fonds aandringt dat de woningcorporaties bij projecten een realisatiekans gaan toevoegen zodat daar een percentage achter hangt waardoor de woningcorporaties dichter in de buurt van een realistische planning zitten.

Ik heb de minister gevraagd of hij het een probleem vindt dat binnen de investeringen van de woningcorporaties een nog verdere verschuiving plaatsvindt in de richting van maatschappelijk en commercieel vastgoed. Waar ligt de grens van de balans?

Ik heb opgemerkt dat uit het sectorbeeld blijkt dat kleine en middelgrote woningcorporaties tussen 500 en 10 000 woningen beter presteren, althans meer investeringsplannen hebben dan grote woningcorporaties. Is dat een reden om actie te ondernemen?

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Bedankt voor de adequate beantwoording.

Wij bleven net hangen bij het scheefwonen. Ik verwijs naar pagina 13 van het rapport Trends in de corporatiesector. Daar lopen de begrippen doelgroep en huurtoeslaggrens door elkaar heen. Het zal wel kloppen want het blijkt dat 90% passend is toegewezen maar er hoort 72% tot de doelgroep. Kan de minister met die pagina in de hand precies vertellen hoe het zit? Anders krijgen wij een volstrekt verkeerd beeld over scheef en passend. Er zijn verschillende grenzen voor de goedkope huurwoningen, middeldure huurwoningen en verschillende inkomens. Ik zie anders door de bomen

het bos niet meer en dan gaan wij ons wellicht rijk rekenen omdat het met de Europese afspraken prima past terwijl de werkelijkheid anders is of andersom.

Het afnemen van het vermogen was de bedoeling maar die afname gaat nu iets te hard. Dat heeft alles met de crisis te maken. Het is goed dat wij scherp kijken naar de bedrijfslasten. De minister is minder ingegaan op onze zorg dat wij te weinig betaalbare woningen overhouden waardoor steeds meer mensen afhankelijk worden gemaakt van huurtoeslag. Moet dit in de toekomst een debat worden om te kijken of wij een andere koers moeten inzetten dus meer op onderhoud en verbetering dan op sloop-nieuwbouw?

Het is goed dat de regionale verschillen via de visitatie worden gedaan en dat de correctie lokaal plaatsvindt.

Ik ben blij dat Aedes en de VTW de oproep doen dat zij het niet zelf kunnen en de minister vragen te hulp te schieten. Dat is positief. Het tweede positieve is dat zij zich voor de eerste keer uitspreken. Dat is altijd mijn probleem. Wij spreken over mooie dingen maar wij durven elkaar niet aan te spreken. Als de sector zichzelf niet aanspreekt dan schiet het niet op. Het is een goede stap. Het is een andere cultuur om elkaar aan te spreken als je vindt dat het niet klopt. Ik ben blij met de toezegging om met de VTW te gaan spreken. Ik begrijp dat het geschiedenis is. Als je voorzitter bent van de club en je brengt een advies uit, dan heb je een hogere lat liggen. De arbeidsovereenkomst is uit het verleden maar er zijn twee partijen nodig om dat te veranderen. Het is niet per se dat het niet anders kan als je dat zelf wilt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Ik vroeg hem aan het slot van mijn bijdrage om vanuit het kabinet voor eens en altijd duidelijk te maken hoe het precies zit met de vennootschapsbelasting. Dus samen met de staatssecretaris van Financiën. Het lijkt mij goed als de minister – hij zegt vele brieven toe – ons op dat punt duidelijkheid verschaft.

De Wet bevordering eigenwoningbezit onderstreep ik nog een keer. De positie van de woningcorporaties kan aanmerkelijk worden versterkt door ervoor te zorgen dat zij weer woningen verkopen.

Wij hadden een interessant debatje over duurdere koopwoningen maar de minister trok daaruit geen conclusie. Welke conclusie trekt de minister in de richting van de woningcorporaties ten aanzien van het realiseren van de duurdere koopwoningen? Hoe maak je dat scherp?

De minister zegt in de richting van de heer Jansen dat hij van de A- of B-status een mooi punt gaat maken op basis van prognoses. Hij gaat kijken wat het Centraal Fonds daarvan vindt. Ik nodig de minister uit daarover na te denken. Het is uiteraard verstandig daarover met het Centraal Fonds te spreken maar ik ben niet zover om op voorhand de suggestie van de heer Jansen over te nemen. Ik ga ervan uit dat de minister de Kamer nader informeert over de plussen en minnen die hij met het Centraal Fonds deelt zodat de Kamer met de minister daarin een afweging kan maken. Ik zeg niet dat de Jansen ongelijk heeft maar ik wil het nadrukkelijk zien.

De heer **Jansen** (SP): Zelfs de SP-fractie is daarin geïnteresseerd en dat is exact wat de minister heeft toegezegd. Het is een suggestie die door de minister wordt meegenomen.

De **voorzitter**: Mijnheer Jansen, u hebt niet het woord. Mijnheer Van Bochove.

De heer **Jansen** (SP): Ik sla mijn piketpaal.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik deel de opvatting van de heer Depla over het scheefwonen. Je kunt daar ongelooflijk veel misverstanden over oproepen. Gisteren was het aantal dat scheefwoont aan de orde. De minister zei vorig jaar in een debat 6%, anderen zeggen 10% en weer anderen hebben het over nog grotere aantallen. Het hangt af van de definities die worden gehanteerd. Op dat punt is het goed om duidelijkheid te scheppen.

**Voorzitter: Van Bochove**

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister sprak in zijn beantwoording dat de woningcorporaties veel hebben gedaan aan de fysieke toegankelijkheid van woningen met name voor ouderen. Ik ben gebeld door omroep MAX. Zij hebben een goed punt. Ik val zo langzamerhand in de categorie, ik zal de zelfspot hanteren want dat is de beste verdediging. Zij hebben onderzoek gedaan en het blijkt dat het bij veel woningen heel lastig is om brancards in huis te brengen en naar buiten te tillen. Ik wil de minister vragen daarnaar te kijken want het heeft te maken dat in het bouwbesluit daarmee onvoldoende rekening wordt gehouden. Ik ben geïnteresseerd in het antwoord van de minister omdat hij zelf begon over de fysieke toegankelijkheid.

Ik sluit mij aan bij de vragen die in tweede termijn zijn gesteld over de vennootschapsbelasting. Ik heb in eerste termijn de vraag geformuleerd zoals ik deze heb geformuleerd omdat de heer Depla in eerdere discussies over de vennootschapsbelasting aangaf dat 500 mln. naar de staatskas gaat, en dat uiteraard het geld indirect wordt geïnvesteerd in de wijken. GroenLinks vond altijd dat de heffing mag worden gedaan maar dat het geld dan rechtstreeks in de wijken een plek moet krijgen. Dat is mijn punt. Ik wil dat de minister zegt dat daarin niet gaat worden gesnoeid op het moment dat de inkomsten tegenvallen.

Ik vind dat de minister mager is ingegaan op de verkoop van huurwoningen in relatie tot scheefwonen en andere argumenten die ik in eerste termijn heb genoemd. Het zakt gewoon in terwijl het gaat om geld vrij te maken voor nieuwe investeringen. Het is een interessante optie en veel mensen willen graag hun huizen kopen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik dacht dat de inzet van de vennootschapsbelasting zo was geregeld dat wij uitgaven en inkomsten los hebben geknipt. Het maakt niet uit of de vennootschapsbelasting meer of minder oplevert, want de 500 mln. gaat de wijken in. Bedoelt mevrouw Van Gent te zeggen dat als de vennootschapsbelastingopbrengsten minder zijn, wij minder naar de wijken moeten doen of houdt zij vast aan het normale principe in Den Haag dat wij die twee geldstromen los houden van elkaar?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mijnheer Depla, ik ben er hartstikke voor dat de hele 500 mln. rechtstreeks en breed in de wijkenvernieuwing wordt geïnvesteerd. Wij hebben hierover eerder gediscussieerd want de heer Depla zei dat het weliswaar naar de algemene middelen gaat maar dat het vervolgens in de wijken wordt geïnvesteerd. Ik wil ervoor waken nu de inkomsten tegenvallen dat ook de investeringen tegenvallen. Ik vond zijn redenering altijd al een beetje krom maar ik ben er zeker niet voor om er verder in te snoeien. Sterker nog, ik ben daar op tegen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik stel voor dat wij een duidelijk signaal vanuit GroenLinks krijgen. De financiële woordvoerder van GroenLinks legt nooit de verbinding tussen inkomsten en uitgaven. Mevrouw Van Gent zegt nu dat er wel degelijk een een op een verband is tussen het heffen van een belasting en het meteen bedenken van een bestemming.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik begrijp de opwinding van de heer Depla omdat dit een pijnlijk punt is voor de PvdA-fractie. Wij hebben hierover eerder gediscussieerd. Ik heb gezegd wat ik heb gezegd. Als het aan mij ligt, gaat al het geld van die heffing dat binnenkomt terug naar de wijkenaanpak. De heer Depla denkt daar anders over. Ik vind dat jammer. Ik laat mij door hem geen woorden in de mond leggen. Ik zit met de financieel woordvoerder geheel op een lijn.

**Voorzitter: Van Gent**

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik bewaar de vragen van de heer Van Bochove voor het allerlaatste.

Mevrouw Van der Burg, ik zeg de brief over de onrendabele toppen toe binnen twee weken.

De zorg over afnemende vermogens is besproken door alle woordvoerders. Ik ga niet zover om daar nu op een zorgelijke manier over te praten. Ik verwijs naar de afspraak van vorige week om over alles te praten bij de heroverweging. Dit is een van de voornaamste punten.

Ik zeg het combinatiescenario toe. Ik zorg dat het wordt doorgenomen. De grootte van een woningcorporatie bepaalt niet of deze goed draait. Wij komen met nieuwe fusieregels waarin wij waarborgen treffen voor de volkshuisvestelijke belangen. Dit is een deel van het door de heer Jansen gewenste antwoord. Wij gaan uitdrukkelijk niet uit van de gedachte dat groter ook beter is. Tot zover kan ik de heer Jansen geruststellen. Ik ga niet zover om dit om te draaien zoals de heer Jansen dat doet.

De heer **Jansen** (SP): Ik wijs de minister op pagina 30 van de prognose waaruit blijkt dat klein en groen beter presteert.

Minister **Van der Laan**: Daaruit lijkt te volgen dat kleine woningcorporaties beter presteren. Het zijn veel kleine beetjes maar de grote woningcorporaties presteren grote beetjes.

Voorzitter. Ik ben bereid om het publiceren mee te nemen in het gesprek met het Centraal Fonds. Ik wijs op de website van het Centraal Fonds.

Daar is een element van «naming and shaming» aanwezig.

Ik wil met het Centraal Fonds het inzoomen op het aspect van de bedrijfslasten bij de individuele rapportages bespreken. De grondgedachte is zo transparant mogelijk. Laat de publiciteit zijn heilzame werk doen in dit soort zaken.

Mijnheer Depla, ik zal pagina 13 uitleggen. Wij moeten goed van elkaar begrijpen wat wij bedoelen met de woorden die wij gebruiken en zeker met een dergelijk belangrijk woord als de doelgroep De vermogens lopen terug en de bestaande goedkope en betaalbare voorraad loopt zoetjesaan terug. Ik maak mij daarover tot op dit moment geen zorgen. Ik heb erop gewezen dat tot en met 2008 veel werd gebouwd. Ik realiseer mij dat het anders is als het om een duurdere nieuwbouwwoning gaat dan een goedkopere woning.

De heer **Depla** (PvdA): De minister gaat in op de afname van de vermogens maar ik maak mij zorgen over de afname van de betaalbare woningvoorraad.

Minister **Van der Laan**: Ik wilde het daarover hebben. Ik wilde zeggen dat ik mij daarover nog geen zorgen maak. Er is in Nederland een grote groep goedkope woningen en een grote groep betaalbare woningen. Ik ben er vanuit mijn politieke visie steeds meer van doordrongen dat wij door de onderhandelingen in Brussel, waarvoor ik heel veel munitie heb gekregen vanuit het apparaat, een voorbeeldfunctie hebben in heel Europa. Ik formuleer het nog niet in die termen. Ik begrijp volkomen dat de heer Depla, die ook uit een bepaalde politieke stroming komt, dit als een



belangrijk aandachtspunt heeft. Dat is geen pingpong en ik begrijp dat daar een grote zorg ligt.

Ik heb toegezegd dat ik met de VTW praat over meer zaken en ik zal het aspect van de commissarissenvergoeding meenemen.

Mevrouw Van Gent sprak over de toegankelijkheid van brancards. Ik zal uitzoeken op welke manier dit in het bouwbesluit is geregeld. Ik hoop dat er een innovatie kan komen van de brancardbouwers. Ik zie ons nog niet alle toegangen brancardproof maken. Dit leent zich voor verschrikkelijke misverstanden maar dat is voor latere zorg.

De **voorzitter**: Wij hebben volgende week een algemeen overleg Bouwregelgeving. Het lijkt mij zinnig en praktisch dat wij voor die tijd de informatie hebben waar de minister naar verwijst. Wij kunnen dat bij het overleg betrekken.

Minister **Van der Laan**: Het is praktisch en het was te verwachten. Wij zoeken het uit en het gaat lukken.

Voorzitter. De inkomsten van de integrale vennootschapsbelasting die wordt geheven bij woningcorporaties vloeien in de algemene kas. Er is geen oormerking of rechtstreeks doorlopen. Dit moet de Kamer betrekken bij de algemene zorgen over het financiële beleid.

Het antwoord op de scherpe vraag wat ik kan doen aan het inzakken van de verkoop van de woningen, is dat ik daar weinig aan kan doen. Ik moet scherp antwoorden. Dat is de crisis waarin wij zitten. Het kabinet heeft na een aanvankelijke aarzeling de Nationale Hypotheek Garantie verhoogd. Het kabinet heeft diverse regelingen getroffen op het gebied van tijdelijke verhuur waardoor mensen makkelijker over een bepaalde aarzeling heen zouden kunnen komen. Dat heeft zeker met de verkoop te maken want dat wil zeggen dat mensen zelf een ander huis durven te kopen en een hoger risico durven te lopen met het verkopen van hun eigen oude huis. Ik denk dat het botte maar tevens eerlijke en relevante antwoord is dat wij daar weinig aan kunnen doen. Dat maakt het niet feestelijk maar dat kan een woningcorporatie, minister en zelfs Kamerlid niet veranderen.

De heer Van Bochove wees mij erop dat ik veel brieven heb toegezegd. Ik geloof dat ik dat positief moet waarderen. Ik denk dat Kamerleden het fijn vinden dat ik iedere keer accuraat brieven stuur. Aan deze kant wordt hard gewerkt om deze brieven te schrijven. De heer Van Bochove zei dat ik vergeten was in te gaan op de vraag over de notitie samen met staatssecretaris De Jager. Ik heb niet meer helemaal helder wat precies nieuw was aan de notitie die hij vroeg. Ik ga dit na in de notulen en verkeer nu niet meer in de positie dat ik daartoe niet bereid ben.

Ik trek op dit moment geen conclusie uit het feit dat duurdere koopwoningen worden gebouwd. Ik vind het, met de heer Van Bochove, niet verkeerd dat in die wijken de duurdere koopwoningen worden gebouwd. Ik heb daarover geen expliciete zorg gelezen bij het Centraal Fonds. De verschuiving van goedkope koopwoningen naar duurdere koopwoningen is geregistreerd. Maar ik heb het niet verstaan met een term van zorg, laat staan een alarm daarbij.

De heer Van Bochove zei niet op voorhand de suggestie van de heer Jansen over te willen nemen. Ik had dit in alle welwillendheid ook niet gedaan. Ik heb gezegd dat ik erover ga praten met het Centraal Fonds en hierop terugkom.

De heer Van Bochove wil een duidelijke definitie hebben over het punt van de doelgroep en over scheefwonen zodat wij over dezelfde zaken praten. Ik ga hiernaar kijken want ik ben het met hem eens.

### **Toezeggingen**

De **voorzitter**: Ik heb de volgende toezeggingen genoteerd:

- De Kamer ontvangt voor het kerstreces informatie over de ontwikkeling bouwkosten.
- De Kamer ontvangt voor het kerstreces informatie over de ontwikkeling bedrijfslasten van de woningcorporaties.
- De Kamer ontvangt binnen twee weken informatie over cijfers onrendabele top.
- De Kamer ontvangt voor het kerstreces informatie over het A-, B- of C-oordeel woningcorporaties op basis van realisatie in plaats van prognoses.
- De Kamer ontvangt voor het kerstreces informatie over het scheefwonen, de definitie van doelgroepen en de huurtoeslaggrens.
- De Kamer ontvangt voor het kerstreces informatie over de vennootschapsbelastingheffing.
- De Kamer ontvangt voor het kerstreces informatie over het combinatiescenario.
- De Kamer ontvangt voor het algemeen overleg Bouwbesluit volgende week informatie over het bouwbesluit in relatie tot brancards en de toegankelijkheid.

Wij gaan verder met het onderdeel incidenten woningcorporaties. Wij hebben maximaal de tijd tot 21.00 uur. Ik zal er strikt op toezien dat wij die tijd halen. Ik geef de Kamerleden in eerste termijn een spreektijd van zes minuten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Het gaat over de incidenten bij de woningcorporaties. Ik wil het hebben over Amsterdam waar het structureel verhuren van sociale huurwoningen door diverse woningcorporaties als hotelkamer of stayverblijf plaatsvindt en niet wordt gehandhaafd. Dit terwijl particuliere woningbezitters en hun huurders in de vrije sector nota bene op de huid worden gezeten door dezelfde gemeente Amsterdam. Ik wil het hebben over Woonbron, ss Rotterdam en slecht ondernemerschap. Ik wil het hebben over Rochdale en een opmerkelijke benoeming in de nieuwe raad van commissarissen.

Ik heb met collega Van Bochove diverse malen vragen gesteld over het correct toepassen van de Huisvestingswet, het verhuren van sociale huurwoningen als hotelkamer en short stay en een reactie gevraagd op het artikel «Kremlin aan de Amstel» in het blad Ondernemen!. Laat ik maar met de deur in huis vallen. Ik vind de antwoorden van de minister nogal afhoudend en onderkoeld, gegeven de ernstige zaken die door ons worden aangekaart. Dat ben ik in andere zaken met woningcorporaties op dit soort thema's niet van deze minister gewend.

Is het ten eerste niet zo dat de minister de taak heeft om te toetsen of een gemeente zich houdt aan de huisvestingsverordening van de Huisvestingswet? Zo nee, schaf de Huisvestingswet dan maar af want waarom wordt er nooit getoetst? Zo ja, waarom doet de minister dit niet? Het begrip huishouden van de nieuwe regionale huisvestingsverordening is anders gedefinieerd dan in het antwoord van de minister op de schriftelijke vragen van Van der Burg en Van Bochove. Wil de minister toezeggen deze toets uit te laten voeren door een onafhankelijke expert zijnde iemand die niet is betrokken bij de gemeente Amsterdam?

Ten tweede. Stelt de minister dat handhaving een zaak is van de gemeente Amsterdam? Kan de minister mij uitleggen hoe het kan dat leden van de VROM-Inspectie zijn betrokken bij invallen, observaties en dergelijke bij de woningen van de expats? Kan de minister mij toezeggen dat er nu eindelijk wel onderzoek wordt gedaan naar deze praktijken, ook van zijn VROM-Inspectie, die nota bene diverse zijn veroordeeld door de gemeentelijke en zelfs de Nationale ombudsman?

Hoe kan het ten derde dat de minister zo onderkoeld reageert op het feit dat minimaal 600 sociale huurwoningen door woningcorporaties als NV Zeedijk en NV Stadsherstel en Ymere al jarenlang als hotelkamer of short-

stayverblijf worden verhuurd? Dit is door de rechter bevestigd en pas daarna eindelijk door de gemeente en deelraadgemeente Amsterdam toegegeven. Er wordt geen einde gemaakt aan het gebruik. Er is zelfs gepoogd om dit te legaliseren. Vreemd, niet? Ook na een melding aan het fraudeteam van het ministerie blijft het al maanden stil. Is dit pure fraude met sociale huurwoningen waaraan een einde moet worden gemaakt? Is het zaak uit te zoeken wie hieraan geld verdienen? Is het schandelijk dat mensen op de wachtlijst staan voor een woning terwijl deze woningcorporaties jarenlang € 200 per nacht verdienen?

Ten vierde. Uit de antwoorden van de minister blijkt dat Vesteda en Atal zonder vergunning short stay mogen verhuren als het nieuwbouw is of als zij in het overgangsbeleid vallen. Dit zelfs als het merendeel van de verhuurde woningen aantoonbaar sociale huurwoningen zijn. Begrijp ik goed dat dit kabinet de huurprijswetgeving zonder medeweten van de Tweede Kamer heeft veranderd? Geldt dit alleen voor partijen als Atel, Vesteda en andere woningcorporaties terwijl particulieren met een puntentelling ver boven de 142 punten schofferig worden behandeld door de Dienst Wonen en VROM-inspecteurs? Graag een reactie van deze minister.

Ik kom bij Woonbron en de ss Rotterdam. Uit de beantwoording van de minister op mijn schriftelijke vragen waarin mijn zorgen doorklinken, blijkt dat alles goed op orde is. Het gaat om de laatste loodjes. De Kamer hoort dit echter al enige tijd. Als dit geschetste beeld echt klopt, dan kan de minister mij vandaag vast de primeur gunnen door de openingsdatum en het operationeel worden van de ss Rotterdam te onthullen. Graag de datum die ongetwijfeld voor 1 januari 2010 ligt want dan houdt de toezichthouder er mee op. Als de minister geen datum kan noemen, kan hij de Kamer dan inlichten wat er wel aan de hand is? Als dit de laatste loodjes zijn, dan moet dat kunnen. Welke claims zijn ingediend door exploitanten van het schip en hun klanten vanwege de verlate openstelling en eventuele andere partijen? Graag het bedrag dat extra bij de 240 mln. moet worden opgeteld.

Ik wil het hebben over Rochdale en de benoeming van de ex-wethouder Volkshuisvesting van Amsterdam tot lid van de raad van commissarissen. Is het verstandig, met het oog op het vermijden van elke mogelijke schijn van belangenverstrengeling, om de oud-wethouder Volkshuisvesting die ongetwijfeld veel projecten samen met het oude bestuur van Rochdale heeft gedaan te benoemen in de nieuwe raad van commissarissen? Ik wil weten of dit in lijn is met de letter en de geest van de Governancecode Woningcorporaties. Graag een reactie van de minister.

Tot slot. Servatius is een woningcorporatie die in opspraak is geraakt of waar allerlei toestanden omheen zijn. Het Europese Hof heeft zich recent in het voordeel van Servatius uitgesproken. Servatius mag bouwen over de landsgrenzen. Wat betekent dit voor het beleid van andere woningcorporaties en de opting-outsituatie? Het ministerie geeft aan een goede zaak te hebben maar vervolgens is het niet de eerste keer dat bij het Europese Hof een zaak wordt verloren. Ik ben nieuwsgierig of hierin parallellen zitten.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik zal mijn bijdrage beginnen met enkele vragen en opmerkingen naar aanleiding van de publicatie van het Centraal Fonds over de nulmeting integriteit. De hoofdaanbeveling van het Centraal Fonds is dat verbetering van de risicoanalyse, de inbedding van het integriteitsbeleid in de reguliere planning- en controlecyclus en de externe controlemaatregelen bij vastgoedtransacties de sleutelementen zijn. De minister zegt in zijn brief dat hij dat beschouwt als een verdere onderbouwing van wat hij al van plan was. Ik verzoek de minister dit nader toe te lichten want ik zie er wat licht tussen. Ik begrijp dat de implementatie van deze aanbevelingen volgt in het wetsvoorstel dat wij tegemoet zien. Ik hoor graag of ik dat goed zie.

Het Centraal Fonds heeft een paar andere aanbevelingen gedaan waarop de minister niet reageert. Zo stelt het Centraal Fonds voor om in de externe verslaggeving aandacht te besteden aan de integriteit, namelijk om dat verplicht te stellen. Gaat dit gebeuren? Houdt de verplichting in dat er verantwoording wordt afgelegd over meldingen van integriteitschendingen en de opgelegde sancties? Worden de concrete gevallen in het jaarverslag meegenomen?

Bij een eerdere gelegenheid, ik dacht voor de laatste keer op 1 juli toen wij over de tussenstructuur spraken, heeft de minister gezegd dat hij welwillend zou gaan kijken naar onze suggestie om bijvoorbeeld via de site van het Centraal Fonds inzicht te geven in de hoofdfunctie en nevenactiviteiten van leden van de raad van commissarissen en de raad van bestuur. De heer Depla gaf vanmiddag voorbeelden van hoe nuttig dat is. Op deze site kun je voor heel Nederland direct zien voor wie dat geldt en daar vervolgens maatregelen op nemen. Hoe staat het er mee?

Ik daal af naar de concrete casuïstiek. Over Woonbron kan ik kort zijn. Ik ben benieuwd wanneer het schip plechtig in gebruik wordt genomen. Bij eerdere gelegenheden heb ik gesteld dat zodra de raad van commissarissen operationeel is, en dat is het geval op dit moment, zij start met het evalueren van de gang van zaken rond de raad van bestuur in de afgelopen periode en de betrokkenheid van de raad van bestuur bij dit dossier. Dit lijkt mij een buitengewoon nuttige exercitie nu alle ellende boven tafel is, zeker gezien de uitingen van de voorzitter van de raad van bestuur in het afgelopen half jaar. Hoe staat het daarmee?

Wij spraken op 1 juli over de SGBB. Nadien is duidelijk geworden dat de beoogde fusie is afgeketst. Er is nu een alternatief. Hoe staat het daarmee? Heeft de minister positie ingenomen? Is de minister het met mij eens dat een fusie om financiële redenen ook altijd moeten worden beoordeeld vanuit het volkshuisvestingsperspectief? Wij moeten geen woningcorporatie creëren met versnipperd woningbezit als dat niet erg handig is bezien vanuit de klant.

Het is goed dat de minister een toezichthouder bij Servatius heeft aangesteld. Hij heeft in twee fasen een uitgebreide verantwoording gegeven van de betrokkenheid van zijn voorganger met name en het ministerie in zijn algemeenheid. Wij hebben informatie ontvangen van de zijde van de voormalige bestuurder van Servatius. Daaruit blijkt, en dat bleek ook uit de brief van de minister, dat het ministerie al lang met Servatius praat over dit dossier. Wij kunnen ons afvragen of het ministerie helder is geweest over wat de corporatie mocht en niet mocht. Het is achteraf flauw om met de vinger te gaan wijzen. Heeft de minister vanaf de eerste gelegenheid gezegd dat bijvoorbeeld het doorzakken van bezit absoluut onacceptabel was? Ik begrijp dat Servatius dat in december 2005 heeft gemeld bij het ministerie. Tot en met 2007 zijn er geen aanmerkingen op geweest. Ik zou graag horen of dat klopt. Valt het ministerie in dit dossier te grote terughoudendheid te verwijten? Wordt in de toekomst door het ministerie actief opgetreden zodat andere woningcorporaties op dit punt weten waar zij aan toe zijn?

Ik sluit mij aan bij de vraag van mevrouw Van der Burg over de benoeming van de oud-wethouder uit Amsterdam in de raad van commissarissen van Rochdale. Het lijkt ook mij niet zo'n slimme zet.

Ik sluit af met een opmerking en vraag over Rentree Wonen. Ik begrijp dat de voorzitter van de raad van bestuur, de enige directeur-bestuurder van die woningcorporatie, door de raad van commissarissen op non-actief is gesteld. Ik vind het op zich een positieve ontwikkeling dat raden van commissarissen alerter worden. Misschien ook wel door wat hier de afgelopen periode is gezegd. Heeft het ministerie hierin een rol heeft gespeeld of is het puur eigen initiatief geweest? Kunnen wij over de achtergrond worden geïnformeerd? Het is een woningcorporatie die in Deventer een belangrijke rol speelt bij de wijkaanpak. Wat betekent dit voor onder meer de wijkaanpak?

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De minister kijkt niet weg, maar grijpt in als er sprake is van wanbeheer of fraude. De manier waarop de minister heeft ingegrepen bij Rochdale, SGBB, Servatius en Woonbron heeft onze steun en vertrouwen. Ik heb er weinig behoefte aan om de minister met een groot aantal vragen te bestoken over de woningcorporaties die vandaag op de agenda staan. Dat gezegd hebbende, wil ik wel opmerken dat ik niet gerust ben over de overnameberichten van SGBB door drie andere woningcorporaties. Ik doe hiermee direct afbreuk aan mijn vorige opmerking. Een van die drie is Woonzorg Nederland en die heeft dacht ik zijn handen vol met Philadelphia. Dit project loopt niet van een leien dakje. Dit is precies de discussie die ik altijd over fusies voer. Ik begrijp niet waarom een bestuurder zich wederom in een nieuw avontuur stort in plaats van eerste de andere zaak ten behoeve van de patiënten en bewoners goed te regelen. Hoe kijkt de minister aan tegen een eventueel faillissement van SGBB? Leidt dat tot hogere rentekosten voor de hele sector? Wat zijn de consequenties?

Ik kom terug op het debat dat wij de vorige keer over Rochdale hebben gevoerd. Met name over het rapport van de commissie-Vlug dat toen niet openbaar kon worden gemaakt. Bij Rochdale wordt gezegd dat het rapport niet openbaar is omdat de minister dat niet goed vindt. Ik kan mij dat niet voorstellen. Hoe zit het precies?

Ik blijf het belangrijk vinden dat wij lessen kunnen trekken. Het gaat er niet alleen om bij incidenten in te grijpen maar elke keer te leren wat wij daarvan beter kunnen worden. Het is positief dat in de brief over de nulmeting een «lessons learned» wordt gemeld waardoor niet iedereen het wiel uit hoeft te vinden. Wij hoeven niet iedere keer te praten over de verdronken kalveren maar wij gaan de put dempen. Dus niet alleen ingrijpen bij misstanden maar ook preventieve maatregelen nemen. Het is goed dat binnenkort de wet naar de Kamer wordt gestuurd want daarin zitten veel preventieve maatregelen. Wij redden het niet met alleen meer regels. Het is effectiever om de andere waardepatronen binnen de corporatiesector te versterken. Woningcorporaties zijn niet primair een vastgoedonderneming maar een onderdeel van de sociale beweging. Woningcorporaties zijn gericht op maatschappelijke prestaties en niet op de eigen portemonnee. Het debat over die kernwaarden moet in de sector breed worden gevoerd door bestuurders, door raden van toezicht maar ook door medewerkers van woningcorporaties en huurders. Dat is het beste middel om integriteitsproblemen te voorkomen. Het is goed dat de nulmeting is gedaan. Het is een triest verhaal dat een aantal woningcorporaties hebben gedacht dat het niet over hen zou gaan en dat zij niet mee hebben gedaan. Het is goed dat die namen openbaar zijn gemaakt. Wij weten bij welke woningcorporaties de integriteit niet bij voorbaat in goede handen is. Het is goed dat het niet bij een onderzoek blijft.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb begrepen dat een bestuurder van een van de grotere woningcorporaties ook lid is van het bestuur van Aedes. Is dat bekend bij de heer Depla omdat hij in de vorige termijn stelling nam tegen de VTW-bestuurder? Het lijkt mij dat het niet waar kan zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Dat klopt. Ik neem aan dat Aedes zich in het persbericht dat vandaag is uitgebracht nadrukkelijk uitspreekt over wat men wel en niet vindt kunnen. Dat hoort hierbij. Het gaat om een cultuurverandering. Dit is een eerste stap. Als iets mis is in de sector moet niet worden weggekeken van elkaar en niet worden gewacht op aanspreken door de politiek of krant maar je zorgt ervoor dat het in eigen kring wordt opgelost. Het is bij woningcorporaties Com.wonen dat de raden van toezicht boven de normen van de VTW verdienen. Er is nog wat te doen.

Voorzitter. Het is goed dat het niet alleen bij de nulmeting blijft maar dat het een basis is voor de oordeelsgesprekken zodat daar specifiek op kan worden ingegaan bij de woningcorporaties waar dat noodzakelijk is. De woningcorporatiesector is een sector waarin veel vastgoed omgaat. Het is daarmee een sector waarmee de onderwereld graag de bovenwereld wil binnendringen. Uit een nulmeting bleek dat veel woningcorporaties naïef zijn als het gaat om vastgoedtransacties terwijl daar de grote risico's zijn. Het is goed dat daarop een vervolgonderzoek en -actie wordt ondernomen. Het is goed dat een preventieve doorlichting woningcorporaties komt, gelijk aan die van de taxi- en voetbalwereld. Als het bekend is waar de kwetsbaarheden liggen, kan daar specifiek onderzoek naar worden gedaan. Zo kunnen misstanden, fraude, en criminaliteit eenvoudiger worden aangepakt.

Bij integriteit hoort dat organisaties elkaar aanspreken. Een deel van mijn spreektekst, het deel waarmee ik met een vingertje naar Aedes en de VTW wees, kan ik vandaag inpakken want het is een goede zaak dat zij zijn begonnen over de eigen salarissen. Ik neem aan dat dit een begin is van een andere manier van werken. Als de sector zelf orde op zaken stelt, zitten wij hier knarsetandend omdat wij een deel van ons werk ergens anders moeten zoeken. Ik ben er erg blij mee als wij dat over een tijdje kunnen concluderen. Een ander punt in datzelfde goede voorbeeld is het volgende. Sommige woningcorporaties weigeren het salaris van de top bekend te maken. Onder het motto van privacygevoelige argumentatie wordt door Ymere gezegd dat wij dat niet openbaar mogen maken. Als iemand zich schaamt voor zijn salaris dan is er iets mis. Als die schaamte niet kan worden overwonnen, dan is dat een mooie drempel voor salarisstijgingen. Ik zou zeggen: openbaar maken die hap.

Vandaag staan de fusies op de agenda. Dit naar aanleiding van een reactie van de minister op het verzoek van de commissie op het artikel in de NRC dat de beloningen fors stijgen samen met fusies. Onze opvatting is duidelijk. De waardeoriëntatie van directeurs van woningcorporaties is te veel verschoven. Er wordt niet alleen gekeken naar huudersbelangen maar de directeurs spiegelen zich aan het bedrijfsleven en de daar geldende beloningen. Dat is kennelijk gewoon geworden op te veel plekken. Er kunnen argumenten zijn voor fusies maar een grote woningcorporatie betekent meer status en inkomen van de bestuurder. Het is goed dat er een fusietoets komt en een maximumgrootte. Wij kunnen dan oordelen of de werkelijke fusieoverwegingen ook werkelijk een materiële basis hebben en of de fusie werkelijk bijdraagt aan een betere kwaliteit van het wonen. Dit in plaats van een betere kwaliteit van het salaris. Het fuseren komt centraal te staan in plaats van de kwaliteit van het wonen voor de bewoners. Wij zien in het bedrijfsleven dat veel fusies uit de jaren negentig nu worden opgeknipt. In de woningcorporatiesector gaat dat niet gebeuren omdat er geen markt is. Wij moeten alert zijn dat de veelbezongen voordelen en waarden van de schaalvergroting in de andere sectoren niet zijn opgetreden. Dit blijft bij de woningcorporatiesector onder het water. Wij moeten daar met de fusietoets scherper naar kijken. Tegen de achtergrond van de waardeoriëntatie maak ik mij zorgen dat bij de werving van interne toezichhouders vooral door werving- en selectiebureaus mensen uit de bankof accountantswereld worden aangeboden. Ik krijg dit te horen. Dit zijn niet de sectoren die bekend staan om hun maatschappelijke waardeoriëntatie. Er moeten meer volkshuisvesters in de raden van toezicht. Het wonen komt dan centraal te staan in plaats van het geld en vastgoed.

Tot slot. De minister heeft de goede stap gezet in de noodzakelijke cultuurverandering van korte termijn individueel winstbejag naar meer duurzaamheid in de woningcorporatiesector. De bewoners en medewerkers moeten weer centraal staan. De woningcorporaties die de sociale taak niet uit het oog hebben verloren, verdienen het dat de aandacht niet meer gaat naar wantoestanden maar naar het vele goede werk dat zij doen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik heb hier een dik dossier waar ik niet vrolijk van word en waar ik het een en ander over zou willen zeggen. Ik wil met een citaat beginnen dat als volgt luidt: «Het doel van het shortstaybeleid is bescherming van de woningmarkt waarbij ruimte beschikbaar blijft voor huisvesting van tijdelijke bewoners. Er spelen in dit geval twee belangen. In de eerste plaats het inbouwen van zekerheid voor het voortbestaan van de huidige verhuursector en in de tweede plaats het aanbieden van voldoende en geschikte woningen voor de doelgroep.» Het ging hier om de doelgroep van de tijdelijke bewoners. Dit is een citaat uit de brief van de Kamer van Koophandel van 15 juni jl. aan het college van B en W van Amsterdam. Een tweede citaat luidt: «Wij ontvangen met regelmaat klachten over het woonbeleid en over de manier en de hoeveelheid van handhaving van de bevoegde ambtenaren. Er zijn te veel verschillende diensten bij betrokken. De communicatie voldoet slecht. De wijze van handelen komt bot over.» Et cetera. Et cetera. Twee citaten uit de brief van de Kamer van Koophandel. Uit het rapport van de Gemeentelijke ombudsman van 11 september jl. citeer ik: «... verschillende vereisten van behoorlijkheid zijn geschonden.» Verder staat: «Gemeentelijk handelen dient te voldoen aan evenredigheid. Dit houdt in dat de gemeente van handhavingbevoegdheden gebruik maakt voor zover dit voor de vervulling van een taak nodig is. Ook dient de gemeente hierbij eerst de voor burgers minst bezwarende handelwijze te kiezen, alvorens eventueel een zwaarder middel in te zetten. Uit de gang van zaken blijkt dat de gemeentelijke instanties standaard met een machtiging tot binnentreden op pad gaan. Het standaard afgeven van een machtiging tot binnentreden is in strijd met de evenredigheid.» Tot zover dit tweede citaat van de Gemeentelijke ombudsman Amsterdam. De minister is in zijn reactie aan de Kamer, op vragen die mevrouw Van der Burg en ik regelmatig hebben gesteld, kort door de bocht, namelijk: ik ga er niet over. Zijn standpunt is dat het een Amsterdamse aangelegenheid is. Ik kan de minister deels in zijn redenering volgen. De gemeenteraad van Amsterdam moet zich het bovenstaande aantrekken. De raad dient het college aan te spreken op, zoals de Ombudsman het noemt, onbehoorlijk gedrag. De gemeenteraad stelt de huisvestingsverordening vast. Zij bepaalt het beleid ten aanzien van short stay. Zij dient te beoordelen of het verwijt van meerdere verhuurders terecht is dat er sprake is van het meten met twee maten. Het is de gemeenteraad die het oordeel van de Ombudsman dient te wegen. Mevrouw Van der Burg heeft een groot aantal woningcorporaties genoemd, die in dit traject zijn betrokken en heeft man en paard genoemd van zaken die niet kloppen. Het hele dossier dat ik hier voor mij heb liggen, toont aan dat in Amsterdam nogal wat mis is. Niet consequent handelen, niet gelijk behandelen, gedeeltelijke gelegenhedswetgeving en handhaving en controle waarbij wij vraagtekens kunnen zetten. Wat is er waar van het verhaal dat de VROM-inspecteurs gewoon met de Amsterdamse inspecteurs mee op controle gaan? Ik stelde dat ik de visie van de minister deels deel. Het betreft hier de uitvoering van de Huisvestingswet. De minister is verantwoordelijk voor het systeem. Hij dient zich een oordeel te vormen over de vraag of de gemeente bij het opstellen en de uitvoering van de verordening in strijd handelt met die wet. Op dat punt ontloopt de minister een beoordeling van het handelen van de gemeente Amsterdam. Daarover stelden mevrouw Van der Burg en ik tot twee keer toe vragen. De minister is er kennelijk mee bezig want zijn inspecteurs worden daar gesignaleerd. Ik formuleer mijn vraag scherper. Ik wil feitelijk een toezegging van de minister dat hij op basis van de klachten van de verhuurders met de kennis van de opvattingen van de Kamer van Koophandel, met de kennis van het rapport van de Ombudsman, met zijn al in gang gezette beoordeling van de rol van de woningcorporaties in dezen te bezien of in Amsterdam wordt gehandeld in overeenstemming met de inhoud en geest van de Huisvestingswet. Ik wil op dat punt helderheid. De minister is er kennelijk mee bezig want de inspecteurs lopen rond en hij

kan niet zeggen dat hij er niets mee te maken heeft. In een vorig leven had ik bij de beoordeling van de huisvestingsverordening en de uitvoering daarvan, ik was hiervoor verantwoordelijk, ook de inspecteurs van de ministers wel eens op bezoek.

Dank voor het toesturen van de nulmeting integriteitsbeleid. Nadat ik het heb gelezen, was mijn conclusie dat het minder kon. Er zijn verbeterpunten en aanbevelingen maar belangrijker is dat er te veel woningcorporaties zijn die niet meedoen. De minister kondigt maatregelen aan zoals de verbetering van de interne controlemaatregelen bij vastgoedtransacties. Hij geeft aan de aanbevelingen betreffende bedrijfsvoering onder de aandacht van alle woningcorporaties te brengen. Hij zal de verwachting uitspreken dat verbetering zal plaatsvinden. De verwachting uitspreken! Kom op! Aanpakken die handel! Dat geldt ook voor een ander punt van mijn inbreng. Naar aanleiding van Servatius merk ik dat Servatius de doorzakconstructie niet heeft gemeld. Dat was niet nodig, zo zei men. Uit de brief van de minister van 30 oktober blijkt nu voor mijn fractie voor het eerst dat meerdere woningcorporaties deze constructie, economische overdracht, toepassen en niet melden ondanks MG2006-06. De minister zegt meer dan twintig woningcorporaties maar hoeveel woningcorporaties zijn dat er eigenlijk? 80 of 100? Heeft dit bericht de minister ook overvallen? Waarom is de Kamer hierover niet geïnformeerd? De minister schrijft dat de handhaving moeilijk is vanwege het feit dat het zoveel woningcorporaties zijn. Dit is te gek voor woorden. Ik hoor graag van de minister dat hij inmiddels tot een adequate aanpak is gekomen in deze richting. De regel van tweeën één hoeft van mij niet. Als de minister deze regel niet controleert en uitvoert, dan kan de regel beter worden afgeschaft want dat scheelt in de administratievelastendruk. Misschien is dit iets te kort door de bocht.

De heer **Depla** (PvdA): Vindt de heer Van Bochove het geen probleem als sociaal vastgoed uitzakt in commercieel vastgoed?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat is wel degelijk een probleem. Het gaat om de vraag of een regel aanwezig is die je controleert, handhaaft en fors de maat neemt of dat je het laat passeren.

De heer **Depla** (PvdA): Ik was door u op het verkeerde been gezet omdat u zei dat die regel van u niet hoeft. Het was door u meer bedoeld om extra accent te zetten op handhaving. Gelukkig zijn wij het weer eens.

De **voorzitter**: De heren zijn het weer met elkaar eens. De heer Van Bochove vervolgt zijn betoog.

De heer **Van Bochove** (CDA): Die vraag geldt ook voor de problematiek rondom de Grolsch Veste. De heer Jansen en ik hebben daarover vragen gesteld. De minister antwoordt vrolijk dat in strijd is gehandeld met de MG, dat zij het hadden moeten melden, maar het is wel een goede actie dus dat laat ik verder zo. Wat heb ik daaraan? Het is een goede actie. Ik deel de minister op dat punt. Hij heeft mij op de inhoudelijke kant gerustgesteld maar waar hebben wij de MG's voor? Doen wij er wat mee of bestaan zij voor de vrolijkheid en gaan wij er gezellig mee om?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Is het de heer Van Bochove opgevallen dat het antwoord op pagina 97 van de begrotingsbehandeling of het reguliere toezicht wordt uitgevoerd op grond van de bestaande regelgeving heel vreemd is? Men zegt dat bestaande regelgeving een beetje oud is dus dat wij daar niet aan hoeven te voldoen. Is dat geen rare uitlating van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer?



De heer **Van Bochove** (CDA): Waarom denkt mevrouw Van der Burg dat ik mijn vragen stel?

De **voorzitter**: Dat was een helder antwoord.

De heer **Jansen** (SP): Ik moet bekennen dat ik in mijn inbreng vergeten was om dit punt aan de orde te stellen.

De **voorzitter**: Dat gaat de heer Jansen alsnog even doen. Dat ligt zo voor de hand.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb een paar interrupties aan de heer Van Bochove waar de minister ongetwijfeld ook wel raad mee weet. De heer Van Bochove zegt dat hij inhoudelijk grotendeels is overtuigd door de minister. De afstand van de Grolsch Veste tot de dichtstbijzijnde Vogelaarwijk is hemelsbreed meer dan 600 meter en over de weg 900 meter. Is de heer Van Bochove het met mij eens dat als wij dat criterium gaan aanhouden het voldoende is? Dat het hele stedelijk gebied waarin Vogelaarwijken liggen tot de doelgroep van de woningcorporaties kan worden gerekend?

Wij hebben op 1 juli uitgebreid met de minister overleg gevoerd over toezicht op de woningcorporaties. Is de heer Van Bochove met mij van mening dat dit project zou moeten worden getoetst aan de intenties die de minister toen heeft uitgesproken? Voldoet dit aan de criteria die de minister zelf heeft geformuleerd?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ken de situatie daar en kom daar met een zekere regelmaat. Uit de beantwoording van de minister blijkt dat hier een relatie wordt gelegd met de voorzieningen ten behoeve van de wijk en wijkaanpak. De wijk ligt redelijk dicht tegen de Grolsch Veste aan. Ik vind dat behapbaar. De minister heeft mij van de inhoudelijke kant op dat punt overtuigd maar niet voor de procedurele kant van het verhaal. De minister gaat dan te makkelijk door de bocht.

Ik weet niet of dit voldoet aan de criteria. Ik denk dat het voor een belangrijk deel voldoet aan de criteria die de minister noemt en heeft genoemd. Het is niet zo interessant want de zaak speelt zich af onder de oude wet- en regelgeving. Ik denk dat wij moeten oppassen dat wij dit soort zaken ver voor het invoeren van nieuwe regelingen gaan toetsen aan zaken die wij van plan zijn.

De heer **Jansen** (SP): De heer Van Bochove moet het met mij eens zijn dat de minister in de beantwoording had moeten zeggen dat het volgens de letter van de wet mogelijk is maar dat het straks volgens de nieuwe regelingen niet meer kan. Kijk, dan hadden wij geweten waar wij aan toe waren.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik vind dat eerlijk gezegd een beetje spijkers op laag water zoeken. De minister heeft een antwoord gegeven op basis van de huidige omstandigheden en ik kan daar mee leven. Voorzitter. Ik was gekomen bij de situatie rond Servatius. Dat is op zich een boeiend dossier. Een woningcorporatie met lef zou je zo nu en dan kunnen formuleren. Zij hebben het grote ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bevochten op een belangrijk aantal dossiers zoals het bouwen in Luik en het bouwen van de Campus. Kijkende naar deze dossiers van Servatius vraag ik mij af of vanaf het begin sprake is geweest van duidelijke communicatie tussen woningcorporatie en departement. Weten partijen precies waar ze mee bezig zijn? Weet men op het departement wat men precies kan en mag. Lopende het proces tussen 27 december 2005 en 17 mei 2006 kwam men er op het departement achter dat een beslissing om geen toestemming te geven

een aanwijzing zou moeten zijn. De indruk wordt gewekt dat men lopende het proces aan factfinding doet over de manier waarop men moet handelen. Hoe ziet de minister dat? Partijen concluderen dat proportionele deelname mogelijk is. Zijn de beperkingen daarbij wel duidelijk aangegeven? Hoe is het mogelijk dat de minister schrijft: thans kan worden vastgesteld dat de gemeente Maastricht en Universiteit Maastricht hun bijdrage niet hebben geleverd. Het begrip thans intrigeert mij. Dat had eerder moeten worden vastgesteld. Wat betekent thans voor het toezicht? Hoe staat de minister hierin met zijn toezicht?

De vraag is hoe dit moet worden opgelost. Is er voor de woningcorporatie ruimte om door te gaan met de bouw van alleen het woningdeel van de Campus? Gaan de andere partijen investeren? Lopen wij straks in het probleem van de projectsteun? Wist de minister op het departement waar men betreffende het dossier Servatius mee bezig was? Was er sprake van heldere communicatie? Heeft men lopende de weg de oplossingen gezocht? Hoe gaan wij met dit project verder? De vragen over de SGBB, Woonbron en Rochdale zijn al door anderen gesteld.

#### **Voorzitter: Van Bochove**

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Er zijn veel opmerkingen gemaakt. Laat ik beginnen dat het mij opvalt dat Amsterdam zo'n prominente plek inneemt in de discussie. Ik vind het als Groninger interessant als over Amsterdam wordt gesproken. Je kunt merken dat de gemeenteraadsverkiezingen er aan staan te komen. Er wordt een keuze gemaakt om een stad er prominent uit te halen. Dat betekent niet dat ik mijn ogen sluit voor zaken die daar gebeuren of in Assen, Almere of waar dan ook. Wij moeten er kritisch naar kijken als zaken niet zo gaan als ze zijn afgesproken. Je moet dan zowel repressief als preventief optreden, want dat lijkt mij van groot belang. De woorden van de heer Depla zijn mij uit het hart gegrepen als het gaat om Rochdale, zoals de heer Poppe van de SP altijd zo heerlijk sappig zegt. Ik ben het eens met SGBB, Woonbron en Servatius. De minister heeft daar maatregelen getroffen. Ik sluit mij aan bij de heer Van Bochove dat het helder is en van tevoren duidelijk moet zijn wat wel en niet mag. Wij moeten daar een preventieve rol in spelen en daarop inspelen als dat nodig is. Je kunt beter vooraf ingrijpen dan achteraf terwijl het ook nog veel geld heeft gekost. Ik moet zeggen dat de fractie van GroenLinks vaker in een lastig dilemma heeft gezeten. Als het gaat om de ss Rotterdam is daar natuurlijk veel te veel geld naartoe gegaan. Natuurlijk is dat uit de hand gelopen maar het blijft een prachtig project. Dat geldt ook voor de Grolsch Veste. Het is misschien niet allemaal via de regels gegaan zoals je die nu moet interpreteren, ik zeg het voorzichtig, maar ik vind dat een prachtig project. Ik heb eerder gezegd dat de GroenLinks-fractie niet roomser is dan de paus. Als het gaat om maatschappelijke investeringen van woningcorporaties dan vinden wij dat dat wel degelijk mogelijk moet zijn. Woningcorporaties moeten niet alleen investeren in stenen maar ook in woonomgevingen van mensen. Maatschappelijk vastgoed, dit moet goed worden omschreven, hoort daar wat ons betreft wel bij. Niet de illegale onderverhuur van woningen en dat soort gedoe. Idiote investeringen waar niemand op zit te wachten. Het zou goed zijn om dat wellicht helderder vast te leggen. Ik ben benieuwd hoe de minister daar tegenaan kijkt. Anders krijg je steeds weer van dit soort incidenten. Niemand wil dat. Het is onduidelijk wat wel en niet mag en waar wordt de grens gelegd. Ik denk dat het best lastig is omdat in zijn totaliteit moet worden bekeken in welke wijk waarom wat wordt geïnvesteerd. Wat draagt dat bij aan het totale project?

De heer **Jansen**: Mevrouw Van Gent suggereert dat voor de SP investeringen in maatschappelijk vastgoed uit dezen boze zijn. Dat is niet zo. Wij denken, ik dacht dat het voor GroenLinks ook gold, dat daar bepaalde

regels aan moeten worden gesteld. De SP-fractie heeft in tegenstelling tot GroenLinks daar anderhalf jaar geleden een concrete invulling aan gegeven met een artikel in Aedes magazine met zes of zeven criteria. Wij constateren dat veel van de investeringen in maatschappelijk vastgoed niet aan die criteria voldoen.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag?

De heer **Jansen** (SP): Ik wil van mevrouw Van Gent horen waar zij het niet eens is met de criteria die wij hebben geformuleerd. Waarop baseert mevrouw Van Gent de conclusie dat de ss Rotterdam een hoop geld heeft gekost en dat men het maar moet laten lopen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik denk dat die boot niet gaat lopen want dan hebben wij echt een probleem. Ik heb niet gezegd: laat lopen die handel, want voor mij geldt ook dat ik de uiteindelijke investering veel te hoog vind. Ik vind het niet verantwoord maar het blijft een mooi project. Ik heb dat gezegd. De voorwaarden die de heer Jansen heeft geformuleerd, zijn helder. Ik kan mij er over het algemeen in vinden. Het valt mij op dat als direct in huizen moet of gaat worden geïnvesteerd, de heer Jansen daarover vaak aan de bel trekt. Ik heb daarin een wat ruime liberale geest. De heer Jansen heeft mij wel te pakken dat ik niet precies de voorwaarden heb geformuleerd. Vandaar dat ik dat aan de minister vraag. Ik zal er zelf goed over na gaan denken. Als het bijdraagt aan wijkvernieuwing, als het bijdraagt aan de verbetering van de woonomgeving, als het bijdraagt aan een maatschappelijke sociale investering in de wijk en dat kan van een winkel tot een opvanghuis tot wellicht een short stay in de goede zin des woords, en het past in de totale wijkaanpak en er worden goede afspraken gemaakt, dan zou ik daar redelijk soepel mee willen omgaan en zeker als het goed kan worden gefinancierd.

De heer **Jansen** (SP): Kan mevrouw Van Gent aangeven welke projecten onacceptabel zouden zijn in de sfeer van maatschappelijk vastgoed als zij de ss Rotterdam en de Grolsch Veste goedkeurt? Waar ligt voor mevrouw Van Gent de grens? Is de grens bijvoorbeeld investeringen in de ultracentrifugefabriek van Urenco als die in een Vogelaarwijk zou liggen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik vind zo'n vergelijking bijzonder onsympathiek. Laat ik het maar gewoon zo zeggen zoals het op mij overkomt. Bij de Grolsch Veste hebben wij het over scholing, gezondheidszorg, een brede school en kinderopvang. Dat zijn zaken die bijdragen aan die wijkvernieuwing. Wellicht moet 600 tot 900 meter worden gelopen om de Grolsch Veste te bereiken maar dat lijkt mij in het kader van investeren in de gezondheidszorg geen enkel probleem. Mijnheer Jansen moet het niet in idiote voorbeelden gaan trekken want dat werp ik verre van mij. Ik ben er voor dat het van onderop, democratisch, goed geregeld en betaalbaar wordt georganiseerd.

Voorzitter. Ik vind het toch een beetje irritant voorbeeld. De sfeer was net zo goed.

Wij zijn niet roomser dan de paus. Ik heb de minister gevraagd om op een aantal punten in te gaan. Ik heb het idee dat als er problemen ontstaan, de minister er vervolgens bovenop zit. Dat mag ook wel eens worden gezegd. Met name als het gaat om het preventieve gedeelte maken wij ons wel zorgen. De opmerkingen over de heer Herrema die toetreedt bij de raad van commissarissen van Rochdale zijn onder de gordel. Mijnheer Herrema kan zich niet verdedigen. Een oud-Kamerlid van de VVD treedt eveneens toe. Gaan wij die dan ook op die manier analyseren? Ik kom op dit punt omdat ik wilde overschakelen op het integriteitsbeleid waarover ik een opmerking wil maken. Ik vind niet dat vooraf aan iemands integriteit moet worden getwijfeld, voordat hij überhaupt iets in deze functie

heeft gedaan. Het is geen partijgenoot voordat de Kamer dat denkt. Ik vind het te ver gaan om op deze manier over hem te praten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb gevraagd of het verstandig is en ik heb gevraagd of het in letter en geest in overeenstemming is met de Governancecode Woningcorporaties. Daarin staan een aantal zaken over onafhankelijkheid van toezichthouders. Ik denk dat het in ieder geval in de geest niet correct is. Ik mag daarover een vraag stellen. Ik heb niets over de integriteit van de heer Herrema. Ik vraag of het verstandig is, gegeven de situatie. Ik wens niet dat het op deze manier wordt geïnterpreteerd. Ik vind het een volstrekt normale vraag.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mevrouw Van der Burg mag de vraag stellen en ik mag aangeven dat ik het irritant vind. Wij zijn rond wat dat betreft. Ik ben benieuwd wat de minister daarop antwoordt.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Maar dan vind ik niet dat mevrouw Van Gent kwalificaties moet gaan geven over de vraag. Zij insinueert zaken die ik niet heb gezegd. Ik werp dat verre van mij.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg heeft het nu rechtgezet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik insinueer niets. U weet dat ik er een enorme hekel aan heb om op die manier te discussiëren. Ik doe het vanavond ook niet, met de nadruk op ook.

Voorzitter. Ik wil een opmerking maken over het integriteitsbeleid. Ik moet zeggen dat ik hetzelfde had als de minister. Het is niet goed dat 48 van de 430 woningcorporaties hebben verzuimd de vragenlijsten van het integriteitsonderzoek volledig ingevuld terug te sturen. Ik vind het een diepe schande dat het niet is gebeurd als je op een goede manier met deze maatschappelijke sector verder wilt. Als je het hebt over integriteit, dan heb je het over Ien Dales. Je hebt integriteit of je hebt het niet. Een klein beetje integriteit bestaat niet. Je bent integer of je bent het niet. Het kan niet zo zijn dat woningcorporaties hier niet aan meewerken. Ik heb vertrouwen in de sector, en maatschappelijke investeringen zijn van groot belang. De sector is kwetsbaar als het aanschuurt tegen de vastgoedbusiness. Daar is van alles aan de hand. Wij moeten dat gewoon niet willen. Als het gaat om de integriteit, gaat het ook om het openbaar maken van de salarissen. Ik ben het helemaal met de heer Depla eens. Als je het kunt ontvangen dan moet je je er ook niet voor schamen, maar misschien is het wel iets om je voor te schamen. Hoe voortvarend gaat de minister het integriteitsbeleid aanpakken? Wat mij betreft ontkomt niemand eraan. De heer Van Bochove zegt: het kon minder maar ik zou zeggen, het kan beter.

#### **Voorzitter: Van Gent**

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik weet dat ik de Kamerleden een plezier doe door niet mijn algemene spreektekst voor te lezen. Ik zal ze echt niet altijd dat plezier doen. Ik houd de volgorde zo veel mogelijk aan maar probeer er al pratend blokjes van te maken. Wij gaan zien of dat lukt. Ik weet niet of een boot wordt geopend maar ik begrijp de vraag. Op mijn papier is de opening verschoven van 21 december naar eind december. Het is in beweging en naar verwachting. De minister geeft geen garanties. Het zou zo fantastisch zijn als de opening voor het kerstreces plaatsvindt. Het is niet bekend of er claims zijn als gevolg van de verlate opening. Wat ons van bevoegde zijde wordt verteld, is het totaalbedrag 240 mln. maar dat is niet wiskundig zeker.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik begrijp dat wij horen dat er bovenop de 210 mln. in ieder geval 30 mln. bij komt.

Minister **Van der Laan**: Dat was al verteld.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Is dit het dan of komt er meer?

De **voorzitter**: De vraag die de heer Depla buiten de microfoon stelde, is precies een jaar geleden ook gesteld. Dat vroeg oud-minister Vogelaar aan de heer Depla. Ken je klassieken.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik ga in mijn ministeriële leven een paar zaken proberen te vermijden. Ik sluit niet uit dat het stellen van die vraag daaronder wordt begrepen.

Ik probeerde tegen mevrouw Van der Burg te zeggen dat wij in het leven nooit nooit moeten zeggen. Het valt onder die categorie dat ik niet zeg nooit of wiskundig zeker nee, maar aangezien wij in november zitten en de laatste stukjes van de afbouw van de boot plaatsvinden, dan moet het naar redelijke verwachting zo zijn. Iedereen die daar extra geld aan geeft, moet zich daar verschrikkelijk voor generen. Daar zal met grote terughoudendheid naar worden gekeken.

Recentelijk is bij het ministerie het feit bekend geworden dat Ymere en Stadsherstel lang de gelegenheid hebben gekregen om hotelkamers te exploiteren. Ymere en Stadsherstel zijn eind september gevraagd binnen zes weken de nevenactiviteiten te melden. Het antwoord is nog niet binnen. Dit grijp ik aan om een algemene opmerking te maken, het meest geadresseerd aan de geachte heer Van Bochove. Bij een aantal van de kwesties die spelen, is de invalshoek van de heer Van Bochove: aanpakken, doorvragen, niet aarzelen, extra dit en extra dat. Dat spreekt mij op zich aan want mevrouw Van Gent en de heer Depla hebben er terecht op gewezen dat ik zo in elkaar zit en dat ik ambtenaren heb die graag zo optreden. Het probleem is dat ik niet zo heel veel ambtenaren heb in relatie tot het aantal woningcorporaties dat wij moeten controleren en het aantal vrijheden die men zich de afgelopen vijftien jaar heeft gepermitteerd bij gebreke van noodzakelijke en strakke regels. De woningcorporaties zijn een klein beetje over de schutting gegooid. Wij hebben het hier in het verleden vaker over gehad. Ik weet dat mijn ambtenaren keihard werken aan al deze zaken. De heer Van Bochove is voorzichtig, en dat is begrijpelijk en consistent met zijn politieke visie, bij te veel ingrijpen van de kant van de overheid. Het moet nodig zijn want het zijn maatschappelijke ondernemingen. Ik kan dit volgen. Ik ben zelf iets royaler in het doen van die ingrepen. Ik heb ook een andere politieke achtergrond. Ik hoor de heer Van Bochove oproepen tot nog meer actie. Dat kan onmogelijk met dit aantal mensen. De Kamerleden kunnen zien dat zij wallen onder de ogen hebben. Ik wil er wel ambtenaren bij en er nog meer capaciteit op zetten om te voorkomen dat de heer Van Bochove van mening is dat het niet stevig of snel genoeg gaat. Zou ik op voorhand van de heer Van Bochove kunnen horen dat het blijvend wordt gewaardeerd, in ieder geval zolang het nodig is om de boel goed op orde te krijgen? Mijn inzet is om zolang wij de boel niet goed op orde hebben, een actief optredende overheid te zijn. Ik wil niet de tegenwerping niet krijgen dat ik er te dicht bovenop zou zitten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ben mij ervan bewust dat er uit mijn opmerkingen een stuk spanningsveld aan iedere kant van de streep valt te creëren. Het kan anders worden opgelost. Daar waar de regelgeving in stand wordt gehouden, moet het worden overvallen of worden vermeden. Het gegeven voorbeeld over het laten doorzakken van een deel van de voorraad – ik heb gezegd het daar niet mee eens te zijn – doet zich voor in een bepaald tijdsgewricht onder bepaalde omstandigheden. Ik kan mij voorstellen dat de minister dat door welke oorzaak dan ook in een laat stadium constateert. Ik wil hem dat niet kwalijk nemen. Ik merk nergens

dat daar adequaat en efficiënt in het vervolgtraject wordt opgetreden. Ik sla daarop aan.

Minister **Van der Laan**: De vraag naar de regeldichtheid, is een goede vraag. Wij hebben daarover in juni goed gesproken. Wij zijn het politiek bijna eens. Ik maak, met het grootste respect, onderscheid voor mevrouw Van der Burg die het politieke uitgangspunt heeft dat veel minder moet worden geregeld. Dat wat wij aantreffen, is vaak oud en heeft te maken met de onduidelijke toestanden die er spelen. Deze ambtenaren zijn iedere keer actief als zij denken dat er iets mis is en niet goed wordt meegewerkt. Als dat niet werkt, dan rennen zij bij mij binnen. Dit is de afgesproken manier van werken. Ik duw terug want de ambtenaren doen het maximale. Het is politiek een goede verfijning in het contact tussen mij en de Kamer dat wij door hebben dat wij er met elkaar stevig inzitten en de woningcorporaties het vrij mogen reguleren als zij er blijk van hebben gegeven dat ze aan de leiband lopen en het netjes gaat. Dan doen wij die leiband af. Maar wij gaan niet zoals vijftien jaar geleden zitten kijken wat er gaat gebeuren. Wij blijven er bovenop zitten. Dit duurt zolang wij in de overgangssituatie zitten waarvoor ik tijdelijk extra mensen kan inhuren. Ik denk dat het nog wel een jaar kost.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De minister geeft aan dat deze situatie pas zes weken bekend is bij het ministerie . De heer Van Bochove gaf aan over een behoorlijk dossier te beschikken. Het is twee jaar geleden ook gemeld voordat de woningcorporaties naar de rechter gingen. Ik versta de opmerking van de minister als dat hij er serieus werk van maakt en het niet zomaar laat gebeuren. Is dit correct?

Minister **Van der Laan**: Ik ga een toezegging doen. Ik kom uit Amsterdam en ik ken de Gemeentelijke ombudsman. Als de Gemeentelijke ombudsman zegt dat iets niet evenredig is, dan is er op dat punt onduidelijkheid. Het kan een procedureel punt zijn. Er is nog een onduidelijkheid. Er wordt te veel gezegd dat de VROM-Inspectie ter plaatse was terwijl wij er niet bekend mee zijn dat de VROM-Inspectie daar aan het werk was. Wij willen daar het fijne van weten. Er zijn een paar zaken die te onduidelijk zijn om te laten liggen. Wij pakken dat op. Deze hele kwestie is voorgelegd aan de Amsterdamse rechtbank. De bestuursrechter heeft alle bezwaren gewogen en gezegd dat het in orde is. Naar mijn idee is er ook iets anders aan de hand. Er zijn twee inhoudelijk politieke vragen. Vinden wij dat short stay moet kunnen in het licht van de bescherming van de bestaande huurwoningenvoorraad? Is er een gelijk speelveld tussen woningcorporaties en anderen? Ik had het wellicht als een inhoudelijke vraag moeten betitelen, maar daardoorheen loopt het gegeven dat dit een gemeentelijke bevoegdheid betreft. Als minister ben ik stelselverantwoordelijk. Op welk moment ga je er in als daar een forse reden voor is? Dat is een marginale toets. De politiek speelt een rol als de inhoudelijke vragen met een marginale blik moeten worden bekeken. Het is goed dat de gemeente Amsterdam zuinig is op de bestaande huurwoningenvoorraad terwijl ik anderszijds het belang zie van het kunnen toelaten van expats en het een internationale stad zijn. Ik heb de neiging om te zeggen dat het echt hun ding is. Vanuit de verte gezien, vind ik niet dat zij fout bezig zijn. De heer Van Bochove en mevrouw Van der Burg vinden de voorsprong die woningcorporaties krijgen op anderen vreemd en vragen zich af of het wel zuiver op de graat is. Het waren woorden van die strekking. Het is een hele ernstige vraag. Ik heb zelf geen enkele aanwijzing dat daar iets mis is. Ik vind het ernstig dat het op deze manier wordt geformuleerd. De Kamerleden verzinnen geen zaken dus er zal een zekere grondslag voor zijn. Als aan mij het dossier wordt overhandigd, dan gaan wij met name de laatste vraag uitzoeken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij overhandigen graag het dossier, want de heer Van Bochove en ik zijn daar samen mee bezig. Wij hebben ons verbaasd over wat wij zagen. Vandaar dat wij er op zijn blijven zitten. Wij zijn blij met de toezegging van de minister dat hij dit goed gaat onderzoeken.

De heer **Jansen** (SP): De minister zegt recentelijk op de hoogte te zijn gesteld van de shortstayactiviteiten van Ymere.

Minister **Van der Laan**: Nee. Van het hotel.

De heer **Jansen** (SP): Dat is iets anders dan een short stay. De minister verzucht dat hij meer handhaving wenst, maar over onvoldoende mensen beschikt. De minister moet in het vroegst mogelijke stadium een duidelijk signaal afgeven waar de piketpaaltjes staan. In het geval van short stay heb ik meer dan anderhalf jaar geleden vragen gesteld over Het Oosten destijds Het Oosten Watergraafsmeer. Voormalige sociale huurwoningen werden omgebouwd tot shortstayactiviteiten. Op dat moment zou een piketpaal moeten worden geslagen waarmee wordt voorkomen dat er nu veel vervolgevallen zijn. Exact hetzelfde geldt voor dossiers als Grolsch Veste. Ik ben bang dat wij over vijf jaar met de discussie zitten dat het gebied zo grijs was en dat wij dan met de vervolggellende te maken krijgen.

Minister **Van der Laan**: Ik herinner mij de bijdrage en waarschuwingen van de heer Jansen niet, maar dat was voor mijn tijd. Het past een beetje bij het eerste punt dat ik net besprak. Wij zijn bezig de regels aan te snoeren, te verduidelijken en te verscherpen. Er komen nu steeds meer woningcorporaties die met grijze toestanden te maken hebben en vragen of iets mag. Zij nemen niet een half dossier mee maar het hele dossier mee om het voornemen goed uit te leggen. Er is een omslag aan de gang. In de omslagfase hebben wij extra veel werk en zullen wij stuiten op zaken die in het recente of langer verleden mis zijn gegaan. Wij zijn in sommige opzichten een beetje bezig om te saneren. Dit is een veel te groot woord. Als wij het gevoel hebben dat wij het consistent en eerlijk doen en binnen afzienbare tijd de boel op orde hebben, dan zijn wij met elkaar hopelijk tevreden. Er zullen altijd incidenten blijven bestaan.

De heer **Depla** (PvdA): De ambtelijke wereld moet weten dat hij er toe doet, dat hij ergens over gaat. Deze fase is doorlopen. De woningcorporatiesector went aan dat idee. Tegelijkertijd moeten de regels op orde worden gebracht zodat duidelijk is wat wordt geaccepteerd. Uiteindelijk moet de waardeoriëntatie veranderen. Bij de bouw valt op dat de directeuren zeggen wat is toegestaan. Als wij langs die lijn gaan redeneren dan komen wij er niet. De woningcorporaties moeten weten wat hoort bij het lid zijn van een sociale beweging in plaats van wat hoort bij een vastgoedonderneming. Wil de minister hierin duidelijkheid scheppen voor de woningcorporaties?

Minister **Van der Laan**: De woorden van de heer Depla over de waardeoriëntatie spraken mij aan. Daarbij hoort niet alleen het zorgvuldig en met hoor en wederhoor vaststellen en beslissen maar ook, op zijn Amsterdams gezegd, dat als je getild bent, je dan het mes erin zet. De heer Van Bochove heeft tijdens het vragenuurtje over Servatius gevraagd of ik zelf het idee heb dat er veel tijd verloren ging met het helder krijgen van zaken. Ik herhaal mijn antwoord en doe er een schepje bovenop. Een ambtenaar ontvangt geen melding maar stuit op een zaak. De ambtenaar ontvangt halve informatie die wordt aangevuld tot driekwart informatie, en één minuut voor twaalf, want er is gedreigd met optreden, wordt de zaak ongedaan gemaakt. De ambtenaar gaat naar het volgende onder-

werp en dat gaat weer volgens dat stramien. Op het moment dat een ambtenaar echt heel kwaad is geworden, is in Limburg ingegrepen. Op ongeveer hetzelfde moment trad de raad van toezicht op tegen de raad van commissarissen. De volgende woorden heb ik niet gebruikt in het vragenuurtje. Mijn ambtenaren zijn in het proces een beetje op het verkeerde been gezet. Dat is te verdisconteren in hun beoordeling of daar voldoende snel is opgetreden. Met de wijsheid achteraf is het antwoord nee. Met de wijsheid van dat moment is het erg dat, naar later blijkt, de ambtenaren in de maling zijn genomen. De strijdrelatie tussen ons departement en de woningcorporaties hoort daarbij. Er was niet één akkefietje. De Campus was een zee van akkefietjes en daarnaast hadden wij al Luik.

De heer **Van Bochove** (CDA): Mijn vraag over Servatius was anders dan gesteld bij het vragenuurtje. Mijn vraag borduurde voort op het antwoord in het vragenuurtje. Ik ga deze discussie niet verder voeren.

De minister zei dat politiek een rol speelt als het gaat om short stay. In alles wat ik doe, speelt politiek een rol want anders kan ik beter wat anders gaan doen want dan hoor ik hier niet thuis. De minister heeft daar volkomen gelijk in. De Amsterdamse politiek speelt hier een rol. Ik heb in mijn opmerkingen duidelijk willen maken dat ik hier niet de rol van de gemeenteraad van Amsterdam wil overnemen. Ik heb nadrukkelijk aangegeven waar hij zijn rol zou moeten pakken. Het enige politieke in mijn verhaal is dat de minister systeemverantwoordelijk is. De rechtbank heeft niet iedereen op alle punten gelijk gegeven. De gemeente Amsterdam is ook wel eens in het ongelijk gezet. Dat betekent dat wij de minister slechts aanspreken op wat hij in dit traject kan en moet doen, onder andere bij de woningcorporaties maar ook in algemene zin als het gaat om handhaving van die wet.

Minister **Van der Laan**: Ik wil een misverstand voorkomen. Ik bedoelde het woord politiek in de zuivere en goede zin van het woord. Er zat geen enkele kritiek van mij richting uw kant als ik zeg dat het een politieke beoordeling is. Hoe je de weging maakt tussen de belangen van expats en het internationaal in de vaart opstomen en het behoud van de goedkope huurwoningenvoorraad, is een puur politieke discussie in de goede zin des woords. Wij kijken vanuit Den Haag marginaal naar de in Amsterdam te voeren discussie die daar moet worden beslecht. Daarom heb ik het onderscheid gemaakt tussen die vraag waar ik graag uit blijf en de vraag of het er daar eerlijk aan toe gaat en of woningcorporaties worden bevoordeeld ten opzichte van particulieren. Vesteda is een grote particuliere woningcorporatie die alle nieuwbouwwoningen mag doen. De vraag moet worden verfijnd in grote en kleine verhuurders. Ik heb toegezegd dat na te gaan met name vanwege de verbinding die mevrouw Van der Burg legde met zorgen van verderstreckende aard. Volgens mij zijn wij het helemaal eens.

Het handhavingsprotocol van de gemeente Amsterdam is inmiddels aangepast. Ik heb een exemplaar bij mij en zal dit zo overhandigen. Na bestudering van het dossier van mevrouw Van den Burg en het uitzoeken van een aantal zaken komen wij daarop terug.

De heer **Depla** (PvdA): De minister zei net niet te weten dat de VROM-Inspectie meedoet. Het kan zijn dat de VROM-Inspectie meedoet in het kader van integrale handhaving van illegale bewoning. Fraude schijnt op de grote hoop dus ook op een combinatie van fraude ten aanzien van bijstand, huurtoeslag en verblijfsvergunning. Dat de VROM-Inspectie vanuit dat oogpunt meeding en niet vanuit het handhaven van wat woningcorporaties doen.



Minister **Van der Laan**: Als blijkt dat de VROM-inspecteurs daar ter plaatse zijn geweest, dan kan daarvoor een heel goede reden zijn. Wij komen er in de Kamer op terug.

De woningcorporaties die niet meededen aan het integriteitsonderzoek worden met naam en toenaam genoemd. Dat is de «naming and shaming» waarover wij eerder spraken. De woningcorporaties komen eerder in aanmerking voor het nadere onderzoek. De Kamer hoort daar meer over. Wij zijn het eens dat het niet kan.

De Governancecode Woningcorporaties van Aedes hebben wij niet bij ons. Ik ben het volledig eens met mevrouw Van Gent. Als een woningcorporatie een oud-wethouder weet te strikken, dan is dat een vangst qua expertise. Als een wethouder in een bepaalde periode met de woningcorporatie aan tafel heeft gezeten om over de woonvisie te praten en afspraken te maken, dan zie ik daar op zichzelf geen beletsel in om dat te doen. Ik heb 25 jaar in de advocatuur het motto gehad, en als minister ga ik daar gewoon mee verder, dat als een licht niet duidelijk op groen staat, het niet op oranje maar op rood staat. Er is geen oranje licht in integriteitsvragen. Ik denk dat met die vraagstelling naar een dergelijke situatie moet worden gekeken. Het kan goed zijn dat er geen enkel conflict of interest is, ook al is de wethouder niet zo lang geleden afgetreden. Ik ken deze wethouder persoonlijk. Wie kent hem niet? Aan deze man hoeft niet te worden gevraagd of hij zo'n toetst heeft gedaan. Ik ga er vanuit dat het hier de categorie vangst is in plaats van risico. Het staat ieder Kamerlid vrij hierin nader onderzoek te doen. Laat mij als teken van het geloof in de integriteit van de persoon in kwestie zeggen dat ik daar op voorhand veel vertrouwen in heb. Ik voeg eraan toe dat er geen woningcorporatie is die zo is omsingeld door de drie benoemde commissarissen met twee toezichthouders en een nieuwe bestuurder, met ons eigen toezicht en de vergaderingen die wij daaraan hebben gewijd. Dat is helemaal gegaan in een sfeer dat dit een modelwoningcorporatie moet worden in Nederland. Ik denk dat men in die geest heeft gehandeld. Uit 400 sollicitaties hebben zij een van de beste gekozen.

De heer **Jansen** (SP): Los van de persoon in kwestie want ik heb fiducia in zijn achtergronden. Er zijn twee principiële aspecten aan de orde. Deze persoon gaat aan de slag in de gemeente waarvoor hij zelf politiek verantwoordelijk was. Er was wat mij betreft überhaupt geen discussie als hij in een andere gemeente aan de slag zou gaan. Deze persoon is zeer recent vertrokken uit deze gemeente.

Minister **Van der Laan**: Het is een gesaneerde situatie waarbij commissarissen geen beslissingen nemen over het verleden. Als ergens een woningcorporatie binnenstebuiten is gekeerd, dan is het daar. Er komen, als het goed is, geen zaken meer uit het verleden die theoretisch kunnen raken aan de belangen die hij als wethouder heeft gediend. In het leven kan het altijd gebeuren dat zoiets zich voordoet. Op dat moment hoort hij zich te verschonen en de kamer te verlaten omdat hij daar ooit met een andere pet op mee te maken heeft gehad en daar nu niet over gaat. Het is naar mijn idee vanzelfsprekend in deze woningcorporatie, vanzelfsprekend met deze raad van commissarissen en vanzelfsprekend met deze persoon. Ik heb het vertrouwen dat zij daar goed mee omgaan.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik vind het te waarderen dat de minister op deze manier voor deze ex-wethouder gaat staan. Dat is een teken van kracht. Het is voor de toekomst belangrijk dat de vraag over de gegarandeerde onafhankelijkheid in de Governancecode Woningcorporaties wordt beantwoord. Volgt het toegezegde antwoord in een brief?

Minister **Van der Laan**: Wij gaan de Governancecode na en ik kom terug op de vraag of hier geen sprake is van een feitelijke belangenverstrengeling. Dat is ook daar het criterium.

De **voorzitter**: Wanneer kunnen wij het antwoord van de minister verwachten?

Minister **Van der Laan**: De Kamer mag kiezen of dit hoort bij de sinterklaas- of kerstgedachte.

De **voorzitter**: Aangezien een persoon is betrokken in de discussie wil de Kamer dit zo snel mogelijk doen.

Minister **Van der Laan**: Het antwoord komt voor sinterklaas. Voorzitter. Het risico ten aanzien van opting-out. Dit is een oude zaak. Ik was als nieuwe minister heel nieuwsgierig wat daar zou worden beslist. Er stond veel op het spel. Ik heb de uitspraak meteen gelezen. Het is grappig. De woningcorporatie communiceert dat zij de procedure heeft gewonnen. Ik kreeg een conceptreactie van het departement waarin eveneens woorden van die strekking stonden. De uitspraak laat zien dat als niets is geregeld, op grond van het Europees recht dit mag worden gedaan maar dat als wel iets is geregeld dat de overheid het mag beperken. De overheid moet het goed regelen en objectiveren. Dat laatste is problematisch en daarom is het in dit geval geen duidelijk afgelopen gewonnen zaak. Het principe is het belangrijkste. Als de overheid het goed regelt, dan mag het worden beperkt. In zoverre hadden beide partijen gelijk en geloof ik het dat het een groot risico is voor de opting-out waarover mevrouw Van der Burg zorg had. Wij zijn als een haas aan de gang om het scherp op te schrijven in de nieuwe wet. Dat is, voorzichtig gezegd, voor veel verbetering vatbaar.

De voorwaarden rond maatschappelijk vastgoed zijn streng genoeg. De toets is dat er een meerwaarde is voor de leefbaarheid van de wijken of de dorpen. Er zijn geen financiële grenzen behalve dat het Centraal Fonds kan bezien of er sprake is van te omvangrijke risico's. Woningcorporaties hoeven en zullen er niet aan verdienen. Maatschappelijk vastgoed heeft een belangrijk positief effect. Ik heb in wijken veel mooie scholen en gezondheidscentra gezien en ik ben enthousiast over deze ontwikkeling. Door de vastgoedtransacties verplicht voor te leggen aan het intern toezicht c.q. de autoriteit worden de woningcorporaties indirect gedwongen om hun interne procedures en dus controlemaatregelen beter op orde te brengen. In die zin beschouw ik de aanbeveling van het Centraal Fonds en de beleidsvoornemens die wij zelf hadden in de brief van juni, als elkaar wederzijds versterkend en ondersteunend.

Het ministerie heeft twee maal in een overleg meegedeeld dat er niet mag worden doorgezakt. Het is dus van meet af aan duidelijk gemaakt. Dat is pur sang een situatie van het op het verkeerde been zetten. Het was andere woningcorporaties duidelijk dat het niet mocht want het is eind 2007 en half 2008 schriftelijk meegedeeld aan alle woningcorporaties. Voor de goede orde. Er waren uiteindelijk 23 woningcorporaties die stout waren geweest en die hebben dat allemaal in een half jaar teruggedraaid. Er wordt een verklaring van de raad van toezicht gevraagd dat de integriteit is verzekerd. Dat is een van de punten waarop de verklaring betrekking moet hebben.

De heer Jansen heeft gevraagd naar SGBB. Wij zijn het eens dat een fusie ook moet worden beoordeeld vanuit het volkshuisvestingsperspectief. Dat is een aandachtspunt naast het oplossen van het financiële probleem. Deze kwestie is nog lang niet opgelost. De woningcorporaties die in een consortiumverband bezig zijn met te kijken of ze te hulp kunnen schieten, doen dat met veel aandacht voor wat zij zelf willen. Dat is niet verkeerd maar onze toezichthouder leert ons dat het hulpelement als zodanig door

SGBB minder zwaar wordt beleefd. Het is nog niet gelopen en het kan best zijn dat het richting een normale sanering moet omdat dat voor iedereen de veiligste weg is.

Het op non-actief plaatsen van de directeur is een eigen initiatief van de raad van toezicht van Rentree Wonen. Ik ben gebeld door de wethouder dat dit was verbonden aan de vraag of een bepaalde weg mocht worden gebouwd met een bijdrage van de woningcorporatie. Het bestuur van de woningcorporatie vond het reëel. De raad van toezicht was daarover minder positief. Een van mijn eerste wijkbezoeken was aan Deventer. Ik heb kennisgemaakt en van buitenaf gezien hoe goed de directeur bezig was. Dit is kennelijk een moeilijke en heftige discussie geworden en een discussie waarvan wij het fijne willen weten als het is afgewikkeld. Op dit moment moeten wij ons er niet mee bemoeien. Het raakt aan de vraag wat reëel is dat woningcorporaties in een aanpak voor hun rekening nemen. Het blijven soms moeilijk te beoordelen grensgevallen. Er speelt geen enkel moreel aspect. Het gaat om een botsing van meningen waarbij dit het onderwerp was.

De heer **Jansen** (SP): Wij zijn onder de bezielende leiding van mevrouw Van Gent met de Kamercommissie op bezoek geweest bij deze woningcorporatie. Het is een van de woningcorporaties die van plan was om al het woningbezit te laten doorzakken. De directeur had het plan om zijn complete frontoffice te privatiseren, dus alle contacten met de huurders. Het was een bijzondere woningcorporatie. Ik wil graag meer weten over de achtergrond van het besluit van de raad van toezicht omdat het voor anderen een les kan zijn over wat kan.

Minister **Van der Laan**: De heer Jansen noemt nu twee ingrediënten die ik niet ken. Buiten de sleutel dat wij ons ermee bemoeien, denk ik dat het goed is dat wij lessen trekken uit deze situatie. Als wij dit kunnen afspreken, dan zeg ik dat toe.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb vanuit Deventer te horen gekregen dat een weg een brug te ver is maar deze weg ligt midden in de wijk. Deze weg stond in het wijkactieplan waaronder iedereen, ook het ministerie, zijn handtekening heeft gezet. Wij moeten oppassen dat wij niet met terugwerkende kracht andere opvattingen hebben.

Minister **Van der Laan**: Die vraag heb ik direct aan de ambtenaren gesteld op het moment dat de wethouder mij vertelde dat dit aan de orde was. Mijn ambtenaren vertelden dat de weg niet in de wijkactieplannen was opgenomen. Er is volgens onze informatie geen fout gemaakt door het ministerie.

Iedereen met een salaris boven de zogeheten Wopt-grens, de Wet Remkes, moet volgens het cijfer 2008 het salaris boven € 181 000 openbaar maken. De Aedes-gedragscode zegt dat ook te publiceren. Het Burgerlijk Wetboek zegt dat salarissen lager dan € 181 000 vertrouwelijk mogen blijven als het traceerbaar is naar een specifieke bestuurder. Dat verandert met het wetsvoorstel dat minister Ter Horst indient, namelijk iedereen openbaar.

De heer **Depla** (PvdA): Is het bij Ymere volgens het Burgerlijk Wetboek, dus niet volgens de Aedes-gedragscode, terecht geheim gehouden? Ik heb brieven ontvangen dat mensen het salaris niet openbaar maakten terwijl zij het volgens het Burgerlijk Wetboek wel zouden moeten doen.

Minister **Van der Laan**: Het openbaar maken hangt af van de vraag of het salaris onder of boven de grens van € 181 000 zit.

De heer **Depla** (PvdA): Zit het ook in het handhavend toezicht op het moment dat iemand het salaris niet bekendmaakt? Wordt dan gevraagd of het salaris onder of boven de grens ligt?

Minister **Van der Laan**: Ik begrijp de vraag niet.

De **voorzitter**: Zit het salaris er onder of boven?

De heer **Depla** (PvdA): Ik herinner mij brieven van uw voorvoorganger mevrouw Dekker waarin zij schrijft boos te zijn omdat niet iedereen die dat wel zou moeten het salaris bekendmaakt. Is dit nog steeds gaande?

De **voorzitter**: Ik stel voor dat we dit algemeen overleg met meer pit vervolgen.

Minister **Van der Laan**: De minister is op zoek naar zijn laatste pit. Ik ben redelijk fel op de € 181 000. Als dit niet wordt gepubliceerd terwijl wij later vaststellen dat het wel moest, dan moet daar een nare brief naar toe. Mijnheer Depla, kom maar op met uw voorbeelden.

De **voorzitter**: Mijnheer Depla, neemt u neemt de uitdaging aan?

De heer **Depla** (PvdA): Natuurlijk.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Wij lopen niet vooruit op de feiten maar SGBB is de enige die in aanmerking zou komen voor een faillissement. Er is geen plicht tot saneren. Het hele stelsel van Wet sociale werkvoorziening, Centraal Fonds en Wonen, Wijken en Integratie is gericht op het voorkomen van faillissementen. Wij zijn niet in de fase van faillissement. Bij SGBB doet de toezichthouder en bestuurder er alles aan om dat te voorkomen. De hoop is dat een goed bod komt van het consortium en anders volgt de sanering die daarvoor is bedoeld.

Ik was het eens met de reactie van mevrouw Van Gent over de Grolsch Veste. Dit wordt gevaarlijk want twee keer op een avond kan eigenlijk niet. Ik zal het anders zeggen. Mevrouw Van Gent heeft uit puur geluk en toeval precies de omstandigheden genoemd die ik in de brief opgeschreven. Het ging daar om het stimuleren van nuttige functies zoals kinderopvang en niet het subsidiëren van een sportclub of stadionexploitatie. Het doet er echt niet aan af dat deze nuttige functies niet direct midden in de wijk liggen. Het is goed om het niet meer zo stellig te zeggen want ik ben vanuit Enschede aangesproken dat men uit de geur wil komen dat zij het niet goed hebben gedaan.

De heer **Jansen** (SP): Dit is een belangrijk precedent omdat deze stellingname van de minister hem tot in lengte van dagen kan worden nagedragen. Maatschappelijke activiteiten in de wijk zelf is een logische grens. Wij krijgen daarover geen discussie. De minister sprak over wallen onder de ogen maar deze stellingname gaat nieuwe wallen onder ogen opleveren. Ik wil dat niet op mijn geweten hebben en de minister volgens mij ook niet. Kies voor een helder criterium. Wij hebben daarvoor suggesties gedaan. De minister krijgt dan wat dit betreft geen nieuwe ellende in de komende jaren.

Minister **Van der Laan**: Ik neem mijnheer Jansen serieus in deze zorg. Ik zeg nog een ding om hem gerust te stellen. Het toezicht richt zich nu al meer op de niet borgbare activiteiten. Dat is een meer eenduidig begrip. Dat toezicht vindt onder andere plaats door middel van accountantscontrole. Wij willen hier juist actief in zitten. Niettemin, ik hoorde de heer Jansen spreken over criteria die hij gaf in het interruptiedebatje met mevrouw Van Gent. Ik neem hem zo serieus dat ik aan mijn ambtenaren

heb gevraagd om mij die criteria ook te geven. Ik wil deze zien want ze kunnen helpen bij de juiste toepassing van wat wij er zelf vinden. Ik zeg de heer Van Bochove dat de Kamer eind 2007 is geïnformeerd over het doorzakken van 23 000 woningen. Ik heb de brief hier niet bij de hand. Het is belangrijk want het is nogal zondig als een minister relevante informatie niet doorgeeft. Hier wordt gezegd eind 2008, dus het is een beetje vloeibaar. Ik zeg toe dat de Kamer van mij een kopie van de brief krijgt. Ik weet dat de heer Van Bochove fideel genoeg is om te zeggen dat het onjuist was.

De heer **Van Bochove** (CDA): Als de Kamer is geïnformeerd, dan is dat zo. Als de minister dat zegt, dan neem ik dat aan. Ik heb het niet op mijn netvlies. Dat is de reden dat ik deze opmerking heb gemaakt. Ik was verbaasd toen ik hier kennis van nam. Als ik tekort ben geschoten in mijn controlerende taak door brieven niet te lezen, dan spijt mij dat vreselijk.

De **voorzitter**: Ik zal goed nieuws aan de minister melden. De Kamer zal zelf controleren of de brief aanwezig is zodat de minister daar geen werk aan heeft. Zo ben ik dan ook weer.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Door het Centraal Fonds is dat op basis van de verantwoordingscijfers exact in beeld gebracht in het Macrobeeld 2007. Dit is expliciet gemeld en de Tweede Kamer heeft hierover vragen gesteld.

Wij zijn het eens over het punt short stay.

De aanbevelingen van het Centraal Fonds over integriteit worden overgenomen dankzij de aanbiedingsbrief Wees Actief. Wij willen actief zijn en schrijven voor dat er interne controlerichtlijnen moeten worden gehanteerd. Wij gaan niet zover dat wij deze richtlijnen op handboekniveau voorschrijven. Dat is denk ik niet wat de heer Van Bochove wil op dat vlak. Wij schrijven een AO/IC-statuut voor en leggen dat vast in de nieuwe regelgeving.

De VROM-Inspectie beheert het meldpunt. Dit in antwoord op de vraag van de heer Van Bochove wat wij gaan doen met de meldingen over de handhaving van de Huisvestingswet bij het meldpunt.

De **voorzitter**: Ik geef de Kamerleden de gelegenheid tot een korte tweede termijn van maximaal twee minuten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik bedank de minister voor zijn toezeggingen met name voor het onderzoek naar de sociale huurwoningen in Amsterdam maar ook naar de grote particuliere partijen ten opzichte van andere partijen die ook short stay verhuren. Naar die combinatie, ik heb dat goed begrepen. Ik denk dat het zaak is dat hierover duidelijkheid komt.

Er ligt een nieuwe regionale huisvestingsverordening voor waar een begrip van het huishouden in staat dat niet overeenkomt met de beantwoording van de schriftelijke vragen. Kan op dit concrete punt een toets plaatsvinden omdat de minister niet de hele toets wil doen?

Ik hoop dat de ss Rotterdam voor het eind van dit jaar in bedrijf gaat. Het zal niet in de vaart zijn, want hij ligt aan de wal. Ik hoop niet wij dezelfde toestand krijgen als eind juli, dat het werd uitgesteld en uitgesteld. Ik ga ervan uit dat eind december een harde datum is. Houdt de externe toezichthouder per 1 januari op met zijn functie?

Ik wist niet dat er 30 mln. bij was gekomen. Ik vind het wat vreemd dat de Kamer geen overzicht krijgt van de claims. Ik begrijp dat de ss Rotterdam geen informatie aan particulieren geeft. Als het niet in het openbaar kan, wil ik vertrouwelijk inzicht hebben. Ik wil weten welke bedragen daar over tafel gaan.

De heer **Depla** (PvdA): Wil mevrouw Van der Burg van alle woningcorporaties periodiek op de hoogte worden gesteld over de verliezen of specifiek van de ss Rotterdam?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik wil specifieke informatie over de ss Rotterdam omdat bij de ss Rotterdam iedere keer het bedrag met substantiële bedragen wordt verhoogd want het gaat niet over € 1 000 maar het gaat over miljoenen. Het moet ergens van worden betaald. Dit is ernstig genoeg.

De heer **Depla** (PvdA): Het ging mij er niet om te zeggen dat het niet ernstig is, maar om de willekeur. Mevrouw Van der Burg stelt deze vraag niet over SGBB. Waarom doen wij niet één keer in de zoveel tijd een sectoroverzicht?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Als de heer Depla een goede reden heeft om dit ook bij SGBB te doen, dan sluit ik mij daar graag bij aan.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Bedankt voor de antwoorden. Voldoet het project Grolsch Veste aan de criteria van de junibrief? Op pagina 17 zegt de minister dat, als sprake is van een investering in een project met een deels commercieel karakter dat een bepaald drempelbedrag te boven gaat, die in een dochter moet worden ondergebracht of via een deelnemer moet worden uitgevoerd. Er mag maximaal 33% van de woningcorporatie in zitten. Voldoet Grolsch Veste aan dit aspect? Ik zou graag zien dat de minister het antwoord over het voorbeeld van Het Oosten Watergraafsmeer, waarover ik schriftelijke vragen heb gesteld, meeneemt in de verdere reactie op de kwestie van de short stay. Dit is een variant op dat thema.

Ik vroeg over Woonbron naar de evaluatie van het functioneren van de raad van bestuur. Is daarmee een aanvang gemaakt? Op welke termijn kunnen wij daarover uitingen verwachten? Betrek daarbij vooral de uitspraken van de voorzitter van de raad van bestuur sinds het Kamerdebat van november 2008 en de ontwikkeling met de oplopende verliezen et cetera.

Ik begrijp goed dat de minister zegt dat Servatius vanaf het eerste moment wist dat doorzakken niet kon. Ik zal de minister de tekst overhandigen. Wij hebben een brief ontvangen van een oud-bestuurder van Servatius. Hij schrijft: «Servatius heeft het ministerie bij herhaling geïnformeerd over de economische overdracht van ruim 4500 woningen.» Het eerste verzoek dateert van december 2005. Verzoeken om daarover met het departement in gesprek te komen, werden pas medio 2007 gehonoreerd. Ik neem aan dat de minister zegt dat bij de eerste gelegenheid, december 2005, direct is gezegd dat dit echt niet kan. Een duidelijk signaal.

Ik heb vragen gesteld naar aanleiding van het rapport van het Centraal Fonds. Ik dacht dat de minister zei dat in de externe verslaggeving zeker aandacht moet zijn voor de integriteit. De minister heeft zich niet uitgelaten of de concrete meldingen van de integriteitschendingen en opgelegde sancties aan de orde moeten komen. Wat mij betreft dus wel. Het Centraal Fonds suggereert dat ook.

Ik heb geen antwoord gehad op mijn suggestie over een centraal informatiepunt op een website van het Centraal Fonds van hoofdfunctie en nevenactiviteiten voor leden van de raad van bestuur en raad van commissarissen.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De drietrapsraket is duidelijk. Als eerste aan de ene kant opruimen en optreden en aan de andere kant bewerkstelligen dat iedereen aan zijn eigen rol went. Het tweede is het structureel regelen in wetgeving en zelfregulering die daar een onderdeel van uitmaakt. Het derde is dat als dit allemaal op orde is, wij iets moeten doen aan de waardeoriëntatie. Wij willen het niet alleen regelen met regeltjes

maar er ook voor zorgen dat de sector aan alle kanten uitdamppt dat het een sociale sector is waarin de volkshuisvesting centraal staat in plaats van dat het ondernemen in vastgoed. Dat is de lijn waarlangs de minister opereert. De minister moet daarmee doorgaan.

De minister hoopt dat het consortium doorgaat bij SGBB. Is dit het meest verstandige consortium? Enkele leden van het consortium hebben andere dingen aan hun fiets hangen. Een van de problemen was dat sommige bestuurders zo bezig zijn met nieuwe projecten dat zij het primaire proces van goed wonen of goede zorg uit het oog verliezen.

Hoe zit het met het rapport van de commissie-Vlug over Rochdale en de lessen die daar werden geleerd? Rochdale geeft aan dat het rapport van de minister niet openbaar mag worden.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De minister geeft aan dat wij in een transitiefase zitten. Wij moeten zorgvuldig zijn in datgene wat wij aan het departement vragen. Het departement is bezig met het opruimen van een aantal zaken die in het verleden mis zijn gegaan. Dat kan slechts in een bepaald tempo, ook gezien de beperkte capaciteit. Ik heb dat goed begrepen. Ik begrijp de boodschap. Ik heb daarop gezegd dat ook naar de andere kant van de medaille moet worden gekeken namelijk hoe met de regelgeving wordt omgegaan. De minister is op dat punt helder geweest. De minister ging aan het slot van zijn betoog kort in op de verwachte verbeteringen ten aanzien van de nulmeting integriteitsbeleid. Het uitspreken van verwachtingen is heel vrijblijvend. De minister wil de regels aantrekken. Wij hebben daarover op 1 juli uitgebreid gediscussieerd.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Het was aardig dat u en de griffier zeiden niet te beroerd te zijn om het zoekwerk te doen. Het was onze eer te na. Ik heb hier de brief van 18 december 2008. «Uitslover» wordt hier gemompeld. Ik proef een lichte rancune.

De **voorzitter**: Ik ga dit nooit meer aanbieden.

Minister **Van der Laan**: Ik neem mijn opmerking over de wallen onder de ogen onmiddellijk terug want u ziet hoe adequaat men werkt. Op pagina 6 staat dat het Centraal Fonds constateert dat in 2007 23 700 woningen zijn overgeheveld naar de verbindingen. Ik geef de voorzitter de brief.

De **voorzitter**: De Kamerleden ontvangen het Kamerstuknummer waarna de leden de brief zelf kunnen opzoeken.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Wij zullen de definitiekwestie van het huishouden meenemen. Het is gepland dat de toezichthouder van Woonbron op 1 januari stopt. Als er nog een rampje gebeurt, en in dit dossier zijn wij voorzichtig, dan blijft hij net zolang aan totdat het rampje is verholpen. Zo is het afgesproken.

Ik vraag de toezichthouder van Woonbron in de eindrapportage informatie mee te nemen over de claims. Als de aard van de informatie het toelaat, wil ik dit het liefst in het openbaar aan de Kamer doen. Ik sluit niet uit dat het vanwege belangen niet zou kunnen, maar dit is de koers.

Mijn ambtenaren zeggen dat het project voldoet aan de criteria van de junibrief. Ik heb de brief niet bij de hand en de casus niet om dat te vergelijken maar dat is onze verwachting. Wij nemen de kwestie van Het Oosten Watergraafsmeer mee in de shortstaybeoordeling van het speelveld.

Ik ben te veel jurist om, zonder een stuk over Servatius onder mijn neus te hebben, te stellen dat het december 2005 is. Ik controleer dat want het is makkelijk vergissen in een jaartal.

Ik ga kijken hoe de melding over integriteit is omschreven in de Huisvestingswet. Ik kom daarop terug, al lijkt het een detail.

Het Centraal Fonds gaat de nevenfuncties jaarlijks uitvragen. Het eerste

jaar integraal en daarna de mutaties. Vervolgens worden die gegevens centraal en digitaal beschikbaar gesteld in een register.

De heer **Jansen** (SP): Dank.

Minister **Van der Laan**: Het consortium heeft het recht om een bod te doen. De drie zijn actief op het terrein van SGBB. Dit is volkshuisvestelijk en inhoudelijk goed. Er komt uiteraard een check van het Centraal Fonds op de financiële consequenties. Het punt van de heer Depla zou moeten worden doorgegeven aan het Centraal Fonds om mee te wegen of een van de belangrijke consortiumpartners niet te veel in andere sores is verwickeld om deze grote sores erbij te nemen. Ik zorg dat het terecht komt bij het Centraal Fonds.

Ik spreek uit mijn geheugen maar het is precies andersom. Het rapport van de commissie-Vlug is gevraagd door de toenmalige raad van commissarissen van Rochdale. De commissie-Vlug was al op het toneel voordat wij op het toneel kwamen. De commissie-Vlug heeft gerapporteerd. Wij hebben het rapport gekregen onder het beding dat het nooit mag worden gebruikt. Wij hebben ons er van vergewist dat het rapport van de commissie-Vlug wordt meegenomen in het justitiële onderzoek. Wij hebben geen bevoegdheid om het rapport van de commissie-Vlug door te sturen. Toen de vraag werd gesteld, schoot mij te binnen dat ik iets lelijks hierover heb gelezen. In deze functie kan ik dat niet allemaal onthouden. Iemand zei dat de minister op het rapport zit. Nee, het rapport ligt onder dat beding. Wij vinden dat niet zo heel erg omdat het allemaal een keer naar buiten gaat komen in het kader dat wij verwachten dat het een strafzaak zal worden. Het is theoretisch mogelijk dat het ophoudt en niet op die manier naar buiten komt. Wij zullen dan goed registreren dat het in het kader van «lessons learned» met de Kamer moet worden besproken, wellicht alsnog met toestemming of geanonimiseerd. Het ligt er niet om te worden vergeten. Ik wil de Kamer daarmee expliciet geruststellen. En nu de veiligheidsriemen vast voor alle toezeggingen.

### **Toezeggingen**

De **voorzitter**: Minister, hartelijk dank voor uw adequate beantwoording. Ik heb zoals altijd met goede medewerking van de griffier – dat mag ook wel eens worden gezegd – vier toezeggingen geregistreerd.

- De minister zal na bestudering het dossier short stay, dat door mevrouw Van der Burg en de heer Van Bochove aan de minister wordt overhandigd, de Kamer informeren over het punt van beoordeling, gelijk speelveld, grote verhuurders ten opzichte van kleine verhuurders, rol van de VROM-Inspectie, de kwestie Het Oosten Watergraafsmeer over short stay en woningcorporatie Vesteda en al die andere.
- De minister zal na nadere bestudering van de Governancecode Aedes voor 5 december 2009 op theoretisch informatief niveau bij de Kamer terugkomen op de benoeming van een oud-wethouder in de raad van commissarissen van Rochdale.
- De Kamer ontvangt op het niveau van «lessons learned» informatie over de achtergrond van het besluit van de raad van toezicht van de woningcorporatie Rentree Wonen te Deventer over het ontslag van de voorzitter raad van bestuur.
- De Kamer ontvangt informatie over claims van 30 mln. aan ss Rotterdam indien de aard van de informatie het toelaat.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik mis de toezegging over het toetsen van de nieuwe regionale huisvestingsverordening op het punt van het huishoudenbegrip.

De **voorzitter**: Dit punt hoort ook een beetje bij de eerste toezegging maar wij kunnen niet precies genoeg zijn als het gaat om de toezeggingen.