

# 72ste vergadering

Donderdag 3 april 2008

Aanvang 10.15 uur

## Voorzitter: Verbeet

Tegenwoordig zijn 108 leden, te weten:

Agema, Anker, Aptroot, Arib, Azough, Van Baalen, Van Beek, Biskop, Blanksma-van den Heuvel, Blok, Van Bochove, Boelhouwer, Bosma, Bouchibti, Brinkman, Ten Broeke, Van der Burg, Van de Camp, Çörüz, Cramer, Depla, Dezentjé Hamming-Bluemink, Dibi, Tony van Dijk, Jasper van Dijk, Jan Jacob van Dijk, Eijsink, Ferrier, Fritsma, Van Gennip, Van Gent, Gerkens, Gesthuizen, Gill'ard, Graus, Griffith, Van der Ham, Hamer, Haverkamp, Heerts, Heijnen, Hessels, Van Hijum, Ten Hoopen, Irrgang, Jager, Jansen, Joldersma, Kamp, Koopmans, Koppejan, Kraneveldt-van der Veen, De Krom, Langkamp, Leijten, Lempens, Madlener, Mastwijk, Van Miltenburg, Neppéus, De Nerée tot Babberich, Nicolai, Omtzigt, Ormel, Ortega-Martijn, De Pater-van der Meer, Pechtold, Polderman, Poppe, Van Raak, Remkes, Roefs, Roemer, De Roon, De Rouwe, Samsom, Schermers, Schippers, Schreijer-Pierik, Slob, Smeets, Smilde, Snijder-Hazelhoff, Spekman, Spies, Van der Staaij, Sterk, Tang, Teeven, Thieme, Ulenbelt, Van der Veen, Van Velzen, Vendrik, Verbeet, Vermeij, Vietsch, Van der Vlies, Vos, Jan de Vries, Van Vroonhoven-Kok, Waalkens, Weekers, Wiegman-van Meppelen Scheppink, Wilders, Willemse-van der Ploeg, De Wit en Wolbert,

en de heer Hirsch Ballin, minister van Justitie, mevrouw Verburg, minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, de heer Donner, minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, mevrouw Vogelaar, minister voor Wonen, Wijken en Integratie, mevrouw Albayrak, staatssecretaris van Justitie, mevrouw Van Bijsterveldt-Vliegthart, staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de heer De Jager, staatssecretaris van Financiën, en de heer Heemskerk, staatssecretaris van Economische Zaken.

De **voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mee dat er geen afmeldingen zijn.

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet stedelijke vernieuwing (wijziging in verband met de invoering van single information en single audit voor specifieke uitkeringen) (30939).**

Dit wetsvoorstel wordt zonder beraadslaging en, na goedkeuring van de onderdelen, zonder stemming aangenomen.

---

Aan de orde is het **debat** naar aanleiding van een algemeen overleg op 26 maart 2008 over **de prestaties van woningcorporaties en huurharmonisatie**.

De **voorzitter**: U weet dat het kerstregime geldt. Ik zal proberen, dit toe te passen op een wijze die meer bij Pinksteren aansluit.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Het is een uitdaging om tussen die twee geesten te blijven!

Er is een algemeen overleg gevoerd over de prestaties van woningbouwcorporaties. Wij vinden het altijd een lastige exercitie om de prestaties van de gezamenlijke corporaties te bespreken, omdat dit geen recht doet aan de corporaties die het goed doen en geen mogelijkheid biedt iets serieus te ondernemen tegen de corporaties die het slecht doen. Daarom zijn wij erg blij dat er nu op korte termijn voorstellen komen om het instrumentarium te verbeteren. Mijn motie heeft echter betrekking op een ander punt, namelijk op de zorgen die er leven over de integriteit en op het voorkomen dat de onderwereld de bovenwereld binnendringt in de vastgoedwereld, waarvan de corporaties onderdeel uitmaken. Tegen die achtergrond dien ik de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de sectoren die vastgoed bezitten en verhandelen kwetsbaar zijn en een aantrekkelijk doelwit zijn voor criminelen;

## Depla

overwegende dat de corporatiesector ook veel vastgoed bezit, bouwt en verhandelt;

overwegende dat er voorbeelden zijn dat de onderwereld ook via non-profitsectoren die in vastgoed handelen, zoals pensioenfondsen en corporaties, in de bovenwereld binnendringt;

overwegende dat dit ongewenst is;

overwegende dat de kans op fraude kleiner is als corporaties hier intern voldoende aandacht aan besteden;

verzoekt de regering, een nulmeting te laten doen, vergelijkbaar met het onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, naar verbindingen en de kwaliteit van het intern toezicht en naar de wijze en het niveau van de bewaking van de integriteit binnen woningbouwcorporaties;

verzoekt de regering, in dit onderzoek ook inzicht te geven in het aantal meldingen van integriteitschendingen bij corporaties, de aard ervan en de manier waarop het is afgehandeld;

verzoekt de regering, de Kamer over de uitkomsten van dit onderzoek te rapporteren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:** Deze motie is voorgesteld door de leden Depla, Ortega-Martijn en Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 74 (29453).

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb een aantal vragen aan de heer Depla. Ik veronderstel dat het bekend is dat er in de Kamer inmiddels een werkgroep gaande is, die de relatie onderzoekt tussen de bovenwereld en de onderwereld. Waarom heeft de heer Depla niet gewacht met het indienen van zijn motie tot de uitkomsten van het onderzoek van die werkgroep bekend zijn? Zou de motie van de heer Depla niet aan scherpte hebben gewonnen als hij zijn motie had ingediend na het bekend worden van de resultaten van dat onderzoek, zodat hij de uitkomsten daarvan ook had kunnen meenemen bij het definiëren van de opdracht aan de minister?

De heer **Depla** (PvdA): Mijn antwoord op de eerste vraag is ja. Ik ben bekend met die werkgroep. De werkgroep gaat echter niet de diepte in, maar kijkt hoe de mechanismen werken. Het gaat in de motie vooral om de vraag hoe het er bij de woningcorporaties voorstaat met hun interne procedures en hun intern gedrag, om te voorkomen dat dit soort integriteitschendingen voorkomen. Het gaat er vooral om of er zicht is op alle nevenfuncties en hoe de interne procedures zijn geregeld. Wij hebben ooit onderzoek laten doen naar de kwaliteit van het intern toezicht, de kwaliteit van de verbindingen en de bv's die zij erop nahielden. Op dezelfde wijze zou het nu heel goed zijn als er heel erg feitelijk op een rijtje werd gezet hoe corporaties zich daarop voorbereiden en hoe corporaties zich teweeststellen. Dit onderzoek is meer gericht op de bedrijfsvoering dan op de mechanismen en wetgeving die door de

werkgroep onderzocht worden waaraan de heer Van Bochove refereert.

**De voorzitter:** Heel kort, mijnheer van Bochove.

De heer **Van Bochove** (CDA): Mijn derde vraag heeft de heer Depla nog niet beantwoord. Ik vroeg of de opdracht voor een onderzoek niet veel scherper geformuleerd kan worden als daarbij gebruikgemaakt wordt van de uitkomsten van de werkgroep.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb veel vertrouwen in die werkgroep. Die zal op zoek gaan naar mechanismen waarmee de boven- en de onderwereld proberen elkaar te beïnvloeden en bij elkaar binnen te dringen. Mijn motie richt zich specifiek op de vraag, hoe de woningbouwcorporaties zelf voorbereid zijn om dit soort dingen te voorkomen. Als het rapport er al was, zou het natuurlijk goed zijn als wij de bevindingen zouden meegeven om het onderzoek scherper te formuleren. Het rapport is er echter nog niet, terwijl dit een nuttige exercitie is om in beeld te krijgen hoe goed woningbouwcorporaties zich hebben voorbereid om dit soort risico's in de bedrijfsvoering te voorkomen.

De heer **Fritsma** (PVV): Mevrouw de voorzitter. Hoewel mijn collega Barry Madlener het algemeen overleg heeft bijgewoond, neem ik voor hem waar omdat hij thans verhinderd is.

---

## Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de raden van bestuur van de woningcorporaties thans door hun eigen leden worden benoemd en worden voorgedragen;

overwegende dat dit leidt tot een "old boys network";

overwegende dat er nagenoeg geen publieke controle is over de woningcorporaties, terwijl zij wel een publieke taak hebben;

verzoekt de regering om de raden van toezicht/bestuur van de woningcorporaties voortaan te laten benoemen en voordragen door de gemeenteraden,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:** Deze motie is voorgesteld door de leden Fritsma en Madlener. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 75 (29453).

De heer **Jansen** (SP): Mevrouw de voorzitter. Het aantal huishoudens in de doelgroepen is sinds 2002 toegenomen, terwijl tegelijkertijd door sloop, verkoop en huurharmonisatie het aandeel goedkope woningen is

## Jansen

afgenomen. Dat verzint de SP-fractie niet, dat meldt de minister voor WWI aan ons in haar brief van 2 januari 2008 over de woningcorporaties. Desondanks wil de minister geen doelen formuleren voor de minimale omvang van de voorraad sociale woningen. Dat lijkt ons riskant omdat er de komende tien jaar nog een half miljoen huishoudens bijkomen in Nederland. Ik zie niet in waarom de huidige trend zou veranderen. Daarom dien ik de volgende motie in.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

- de omvang van de socialewoningvoorraad sinds 1997 is teruggelopen, terwijl het aantal huishoudens sindsdien met meer dan een half miljoen is gestegen;
- ook de komende tien jaar het aantal huishoudens nog met een half miljoen toeneemt;
- de minister voor WWI het desondanks niet nodig vindt om een doelstelling voor een minimale omvang van de socialewoningvoorraad te formuleren;

verzoekt de minister voor WWI om bij de indiening van de begroting 2009 een doelstelling te formuleren voor de minimale omvang van de socialewoningvoorraad in relatie tot die van doelgroep,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Jansen. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 76 (29453).

De heer **Depla** (PvdA): Wil de heer Jansen één doelstelling voor heel Nederland of een doelstelling per regio? Één doelstelling voor heel Nederland lijkt mij niet te werken, want dan worden de sociale woningen die in Amsterdam nodig zijn, in Groningen gebouwd en zegt de doelstelling weinig.

De heer **Jansen** (SP): Eenzelfde vraag zou de heer Depla kunnen stellen voor de woningbouwdoelstellingen. Ook daarbij moet je natuurlijk regionaal differentiëren. Wij gebruiken altijd één totaalwaarde om een indruk te krijgen welke kant het opgaat. Zo denk ik ook, maar ik vind een verdere differentiatie wel heel wenselijk. Daarin heeft de heer Depla volkomen gelijk.

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw de voorzitter.

De **voorzitter**: Heel kort, want wij hebben wel kerstregime. Ik ben zo soepel, maar u bent...

De heer **Depla** (PvdA): In het AO is afgesproken dat bij de volgende onderhandelingen over woningbouwprestaties niet alleen afspraken gemaakt worden over het aantal woningen maar ook over de betaalbaarheid. Dan is wat de motie vraagt, eigenlijk al toegezegd.

De heer **Jansen** (SP): Ik ben daarop wat minder gerust

dan de heer Depla. Ik herinner mij een beetje vergelijkbare discussie bij het onderhandelingsakkoord tussen Aedis en het Rijk. Toen is afgesproken dat er 150.000 woningen gebouwd zouden worden, maar niet welke soort woningen. De minister zei toen dat dit ook niet nodig was omdat zij de corporaties wel vertrouwt. Ik zou het in ieder geval willen weten voor sociale huur en ik zou het op zichzelf prima vinden als er ook een doelstelling voor sociale koop wordt geformuleerd. Maar omdat sociale koop na de eerste keer verkoop eigenlijk uit de voorraad verdwijnt, is het voor sociale huur op termijn een veel harder getal.

□

Minister **Vogelaar**: Voorzitter. Ik loop de moties langs in volgorde van indiening, te beginnen met de motie van de heer Depla, mede ondertekend door mevrouw Ortega-Martijn en de heer Jansen, over een nulmeting rond de integriteit. Wat mij betreft, kan er geen misverstand over bestaan dat ik ook vind dat wij alles moeten doen om te voorkomen dat de onderwereld, zoals wij die noemen, via het vastgoed de corporatiesector binnendringt. Wij moeten er alles aan doen om dat te voorkomen en daar zijn wij het over eens. Wat mij betreft, gaat het vooral om de vraag wat een effectieve aanpak is om dat te voorkomen.

Misschien is het goed om in dat verband aan te geven wat wij er op dit moment aan doen. U weet dat de corporatiesector slechts onder zeer stringente condities woningen kan verkopen aan beleggers. De trits is als volgt: eerst aan de eigen huurder, als dat niet kan aan een collega-woningcorporatie en daarna pas aan een belegger en dan ook nog eens met mijn toestemming. Als daar aanleiding toe is, als er een vermoeden is van verkoop aan een niet bonafide belegger, hanteren wij altijd de Bibob-procedure om te controleren of het een bonafide belegger is. Dat houdt een behoorlijke garantie in dat wij dat risico niet zomaar lopen. Bekijken wij het in proportie, dan zien wij dat er in 2006 welgeteld 1500 woningen binnen de corporatiesector aan een particuliere belegger zijn verkocht. Die relatie is dan ook vrij beperkt.

Hoeveel incidenten hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan van praktijken die niet deugen in de corporatiesector? Dat is welgeteld vijf keer het geval geweest, gemiddeld een keer per jaar. In de meeste gevallen gaat het om min of meer frauduleuze handelingen waarbij het management betrokken is: dubieuze verkoopconstructies, situaties waarin het management relaties onderhoudt en dubbelfuncties vervult die niet gewenst zijn en schimmige financiële constructies. Wanneer dat gesignaleerd werd, is er altijd onmiddellijk opgetreden door het ministerie en is via een toezichthouder steeds orde op zaken gesteld.

De vraag is dus of je een voldoende instrumentarium hebt in de sector om dit soort frauduleuze praktijken zo veel mogelijk te voorkomen. Wij moeten ons realiseren – ik kan dat ook uit eigen ervaring zeggen – dat je een goed systeem moet hebben van borging van integriteitsbeleid en systemen die daarop aansluiten. Het is net zo belangrijk of misschien zelfs belangrijker dat er een goed integriteitsbewustzijn in organisaties is. Het hebben van systemen is een, maar als zij niet toegepast worden, als er niet gehandeld wordt en als het niet in de genen zit van de mensen die in de organisaties werkzaam zijn dat

## Vogelaar

het een belangrijk item is, dan schieten ook die systemen tekort. Systemen op orde hebben en investeren in bewustzijn van het belang van integriteit; dat moet je doen. Ik wil dat de komende tijd doen, maar dat laat onverlet dat je nooit kunt garanderen dat mensen in incidentele gevallen niet over de schreef gaan. Wat kan ik de komende periode nog verder doen om het integriteitsbeleid en het bewustzijn binnen de sector aan te scherpen? Wij moeten immers proberen incidenten te voorkomen. Ik stel mij voor het integriteitsbeleid expliciet onderdeel van de governance voorstellen te maken. Dit heeft te maken met de verplichting voor iedere corporatie om zo'n beleid te hebben. In de gedragscode wordt aangegeven hoe dat binnen de organisatie wordt gewaarborgd. Om dat goed te kunnen doen, heb ik mijn departement nu al opdracht gegeven om inzichtelijk te maken wat de potentiële risicofactoren qua integriteit zijn. Op die manier zijn wij productief bezig. Tegen die achtergrond ontraad ik de aanneming van deze motie, waarin wordt gevraagd om een brede nulmeting.

De heer **Jansen** (SP): Misschien kan de minister schriftelijk aangeven in welke gevallen het integriteitstelsysteem van de corporaties zelf heeft geleid tot die meldingen, en in welke gevallen sprake was van toevalstrekkers, klokkenluiders of meldingen van buitenaf of van de Inspectie.

Minister **Vogelaar**: Daar hoeft ik geen brief over te schrijven. Ondanks een perfect integriteitsbeleid kan bijvoorbeeld het Centraal fonds vraagtekens zetten, waarna het via die lijn naar buiten komt. Verder komt het voor dat het interne toezicht aan de bel trekt, en het kan ook via een klokkenluider gaan. Uit het feit dat dit boven water is gekomen, blijkt dat het systeem werkt.

De heer **Depla** (PvdA): Dank voor het feit dat u opdracht hebt gegeven onderzoek te doen naar de risicofactoren. Maar uw verdere argumentatie vind ik niet sterk. U zegt dat er weinig gevallen zijn, zodat het niet nodig is. Als je niet kijkt, zie je niets. Ook de pensioenfondsen hebben dat steeds gezegd, maar nu blijkt dat er veel meer aan de hand was dan wij wisten. Mijn vraag is daarom waarom u niet, naast de activiteiten die u onderneemt, net als u dat doet als het gaat om het functioneren van de raden van toezicht en de verbindingen, het Centraal Fonds een nulmeting laat doen hoe het er binnen de organisaties voorstaat met het integriteitsbeleid. Dat heeft dezelfde positieve werking als de kwaliteitsverhoging van het intern toezicht.

Minister **Vogelaar**: Ik heb aangegeven dat de relaties met de vastgoedsector in de transactiesfeer, een beperkte omvang hebben. De werkelijke problemen liggen meer aan de kant van fraude. Daarvan heb ik aangegeven hoe ik met de risicoanalyse, het integriteitsbeleid en het verhogen van het bewustzijn, wil kijken hoe wij die verder terug kunnen dringen. Het heeft dus meer te maken met de afweging hoe zwaar de vastgoedsector in de corporatiesector zit. Dat is zeer beperkt. Het lijkt mij dan ook geen goed idee om daar een brede nulmeting voor te gaan doen.

De **voorzitter**: Ik wil u toch vragen om wat vlotter te antwoorden.

Minister **Vogelaar**: Voorzitter. De heer Madlener vraagt in zijn motie of wij niet toe moeten naar een situatie waarin de benoeming van de raden van toezicht in de corporatiesector en de voordracht door gemeenteraden wordt gedaan. Ik moet de aanneming van die motie echter ontraden, want het zou een zeer forse ingreep zijn in de verhoudingen tussen corporatie- en gemeentesector. Ik heb aangegeven dat ik eraan hecht een duidelijk onderscheid te maken tussen het voordrachtsrecht van een aantal groeperingen, stakeholders, die belang hebben bij de corporatiesector en de feitelijke benoeming. Als je de parallelle trek met de situatie zoals wij die ook in het bedrijfsleven kennen, lijkt het mij niet voor de hand liggen om die functie bij een gemeenteraad te leggen. Op de vraag welke stakeholders een rol zouden moeten spelen in het voordrachtsrecht voor de raden van commissarissen in de woningsector zouden wij terug kunnen komen bij de discussie over de governance. Het lijkt mij dat wij daar hier nu niet op vooruit moeten lopen met deze motie. Tegen die achtergrond moet ik de aanneming van deze motie dan ook ontraden.

De heer **Madlener** (PVV): Wanneer gaan wij spreken over governance?

Minister **Vogelaar**: Ik heb eerder al toegezegd dat de Kamer voor de zomer het totale pakket rond de governance zal ontvangen.

Over de motie van de heer Jansen het volgende. Als het gaat om de socialewoningvoorraad vraagt hij een landelijke doelstelling te formuleren. Ik heb in het debat dat wij hierover hebben gehad, al voldoende argumenten aangedragen waarom ik dat moet ontraden. Ik heb aangegeven, ook in mijn beleidsbrief over de woningbouwproductie, dat ik vind dat er kwantitatieve en kwalitatieve afspraken moeten worden gemaakt met de woningbouwproductieregio's. Een onderdeel daarvan zal zijn de verhouding tussen socialewoningbouw en andere woningbouw als het gaat om het realiseren van de nieuwbouwproductie. In die zin denk ik dat ik via de lijn van de nieuwbouwproductie een eind in de richting kom als het gaat om het ervoor zorgen dat daarop gestuurd wordt. Ik heb meen ik al toegezegd dat ik dat zou gaan doen. Zo niet, dan doe ik dat bij dezen. Ik wil de aanneming van deze motie, waarin wordt gevraagd om op macroniveau zo'n norm voor de socialewoningvoorraad te gaan bepalen – waarbij overigens onhelder is of het gaat om huur of koop – dan ook ontraden.

De heer **Jansen** (SP): Aan de onduidelijkheid kan ik een eind maken. Het gaat mij om huurwoningen.

Minister **Vogelaar**: Dat is voor mij een argument te meer om deze motie te ontraden. Wij hebben namelijk afspraken gemaakt om koop te stimuleren.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Wij zullen volgende week dinsdag stemmen over de moties.