

Vergaderjaar 2008–2009

29 453

Woningcorporaties

Nr. 104

## VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 6 april 2009

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie<sup>1</sup> heeft op 17 maart 2009 overleg gevoerd met minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister d.d. 18 december 2008 inzake sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007 en verslag financieel toezicht 2008 (29 453, nr. 96).**

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

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

### Vragen en opmerkingen uit de commissie

De **voorzitter**: Hierbij open ik de vergadering van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie. Ik heet de minister en zijn medewerkers, de mensen op de publieke tribune en alle toehoorders en niet te vergeten mijn collega's die hier vandaag aanwezig zijn hartelijk welkom. Ik stel spreektijden voor van vijf minuten.

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).  
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemse-van der Ploeg (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Sterk (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV) en Karabulut (SP).

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Laat ik beginnen met een positieve opmerking. De informatiestroom van het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) naar de Kamer wordt ieder jaar beter gestroomlijnd. De integratie van de prestatiekant is een stap in de goede richting. Ook is het verstandig dat men probeert aan te sluiten bij bestaande informatiestromen bij de corporaties, zodat de administratieve lasten wat beter in de hand gehouden kunnen worden, al begrijp ik dat daar nog enige schermutselingen over zijn.

Dat gezegd hebbende, constateer ik wel dat wij vandaag over anderhalf jaar oude informatie praten als het gaat om het sectorbeeld. Dat slaat onder de huidige omstandigheden nergens op. De paar lichte wolkjes die anderhalf jaar geleden zichtbaar waren aan de horizon zijn inmiddels uitgegroeid tot een storm. Waarom sukkelen wij zo ver achter de realiteit aan? Alle informatiestromen zijn inmiddels gedigitaliseerd. Het zijn vaste formats. Dat betekent dat zo'n mooi boek als nu voorligt, er grotendeels met een druk op de knop uit zou moeten komen. Waarom krijgen wij dat

niet een maand na afsluiting van de boekjaren van de corporaties? Ik hoor dat de heer Van Bochove daar ook erg enthousiast over is. Dan de inhoud. Gisteren was ik bij een bijeenkomst van het Wooninvesteringsfonds. Daar waren zowel corporaties als beleggers bij aanwezig. Een directeur van een beleggingsfonds sprak daar de verwachting uit dat corporaties binnenkort – en ik citeer – «gewone geïntegreerde commerciële vastgoedbedrijven» zullen zijn, precies hetzelfde als hun huidige commerciële concurrenten. Volgens mij sloeg hij de spijker op zijn kop. Dat zou in deze zaal reden moeten zijn voor alarmfase 3, zowel aan deze kant als aan de andere kant van de tafel. Woningcorporaties moeten, of zij het nu leuk vinden of niet, een steeds commerciëlere koers varen, gedwongen door het beleid hier in Den Haag. De vennootschapsbelasting op hun sociale activiteiten dwingt ze om daar asociale activiteiten van te maken. Het dwingt ze ook om steeds meer van hun bezit te verkopen. Dat lijkt mij toch geen kerntaak van corporaties. Het aandeel sociale huurwoningen loopt niet alleen relatief maar zelfs absoluut al jaren terug. In de afgelopen periode, 2007, was een nettodaling te constateren van 57 woningen, terwijl het aantal mensen dat is aangewezen op een sociale huurwoning licht groeit. Maar de minister voor WWI zegt dat hij in zijn algemeenheid tevreden is. Hoe kan dat? Ik snap er in ieder geval helemaal niets van.

Tegelijk met het sectorbeeld verscheen ook de bedrijfstakinformatie van Aedes. Het aardige is dat daarin veel aandacht wordt besteed aan een vergelijking tussen grotere en kleinere corporaties, een bekend discussiepunt in deze Kamer. Daaruit blijkt dat de prestaties van grote corporaties structureel achterblijven bij die van middelgrote en vaak ook bij die van de kleinere corporaties. De grootste corporaties bouwden in 2007 acht woningen per 1000, de kleinste corporaties veertien of vijftien woningen per 1000, bijna het dubbele. De grootste corporaties sloopten en verkochten daarentegen anderhalf keer zo veel als het landelijk gemiddelde. Desondanks zijn de personeelskosten per woning van de grootste corporaties twee keer zo hoog als die van de kleinste. Zij hebben ook veel meer huurwerving en huurachterstand dan gemiddeld. Daarnaast is bij het jaarlijks onderzoek van het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) ook dit jaar weer gebleken dat de huurders van kleine corporaties tevredener zijn dan die van grote corporaties. Ik zou graag zien dat deze minister actie onderneemt. Hij kan zich ongetwijfeld herinneren dat mijn collega Depla met onze steun en de steun van een ruime Kamermeerderheid al jaren geleden erop heeft aangedrongen om iets te doen aan die schaalvergroting.

De **voorzitter**: De heer Depla heeft een vraag aan u.

De heer **Depla** (PvdA): Die gaat niet over schaalvergroting, want daar zijn de heer Jansen en ik het al over eens. De heer Jansen zet het slopen en verkopen van woningen op hetzelfde plan. Begrijp ik goed dat hij vindt dat woningen eigenlijk niet aan bewoners verkocht zouden moeten worden?

De heer **Jansen** (SP): Wij hebben daar geen bezwaar tegen als dat gebeurt met het oog op een socialehuisvestingsdoelstelling. Wel hebben wij er bezwaar tegen als dat gebeurt om de huishoudportemonnee rond te krijgen. Dat is op dit moment de situatie. Zie de antwoorden van de minister op mijn vragen over het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) van nog geen twee weken geleden. De minister zegt simpelweg: dan verkoop je toch een paar huizen extra als je niet uitkomt! Dat is een buitengewoon slechte ontwikkeling. Ik constateer dat wij per saldo 5700 woningen in 2007 zijn kwijtgeraakt. De heer Depla moet toch ook toegeven dat het aantal huishoudens met een inkomen dat past bij een sociale huurwoning is gegroeid in dat jaar.

De **voorzitter**: Ik stel voor om de vragen en antwoorden iets compacter te houden. De heer Van Bochove heeft ook een vraag.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Is het niet zo dat corporaties in de afgelopen periode te weinig woningen hebben verkocht? Is de heer Jansen het met mij eens dat de opmerking van de minister in dat licht een volkomen correcte reactie is?

De heer **Jansen** (SP): Nee, dat vind ik helemaal niet. Ik ben van mening dat je altijd moet kijken naar enerzijds de nieuwbouw en anderzijds de verkoop en sloop, want de optel- of aftreksommen bepalen het uiteindelijke resultaat. Als dat per saldo een achteruitgang betekent, is dat niet te rijmen met de conclusie van de minister dat het allemaal rozengeur en maneschijn is. Dat is een verkeerde voorstelling van zaken. Overigens geeft de lengte van de wachtlijsten in de gebieden met een overspannen woningmarkt gewoon aan dat het probleem niet weg is. Wij hebben nog steeds heel veel regio's met een groot probleem wat de betaalbare huisvesting betreft.

In 2007 zijn er volgens het rapport van het centraal fonds 77 corporaties met een C-status. Overigens is het wel een goede gedachte om een continuïteitsoordeel te geven in de toekomst. Van die 77 zijn er 11 in de 40 Vogelaarwijken. Ik zit echt met smart te wachten op actie van de minister om iets te doen aan die misplaatste valse solidariteit van arme corporaties buiten de 40 wijken met rijke corporaties binnen de 40 wijken. Dat is wat ons betreft absoluut niet te verkopen aan de bewoners van die corporaties en het heeft ook niets met echte solidariteit te maken.

Dan de nettobedrijfslasten, een jaarlijks terugkerend treurspel in deze Kamer. Deze zijn in 2007 met maar liefst 7,3% gestegen en over vier jaar gemiddeld met 5,4% per jaar. Dat is natuurlijk schandalig veel. De minister zegt dat het kan liggen aan de toegenomen activiteiten of aan inefficiënte bedrijfsvoeren. Ja, daar zijn wij nu al vier jaar over bezig en hij weet het nog niet. Sterker nog, hij wil het overlaten aan het intern toezicht. Die moeten daar de zweep laten knallen. Nee, op grond van het Besluit Beheer Sociale Huisvesting (BBSH) heeft de minister de plicht en de bevoegdheid om in dat soort situaties aan de bel te trekken en sancties op te leggen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Aan welke sancties denkt u?

De heer **Jansen** (SP): U verwacht natuurlijk van mij dat ik met het zwaarste materieel uitruk.

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee hoor, helemaal niet. U hebt het over het opleggen van sancties. Dan wil ik weten welke.

De **voorzitter**: Ik dacht dat de heer Jansen het over een zweep had. De heer Jansen heeft nu het woord.

De heer **Jansen** (SP): Ik zou in eerste instantie verwachten dat de minister heel actief gaat werken aan kennisontwikkeling gericht op verbetering van de bedrijfseconomie, op de vraag hoe het intern functioneren van corporaties efficiënter gemaakt kan worden. Ik verwacht dat hij daar kengetallen voor laat ontwikkelen door het centraal fonds. Ik denk dat hij daar best toe bereid is. Vervolgens zou hij actief moeten sturen op de zwakke broeders. Dan kun je na een paar jaar een toezichthouder aanstellen om de efficiency te verbeteren als deze achterblijft. Volgens mij is dat moment al aangebroken.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat de heer Jansen zijn betoog vervolgt en afrondt.

De heer **Jansen** (SP): Na dit zeer genuanceerde antwoord ga ik verder met de verbindingen.

Op de bijeenkomst van het Wooninvesteringsfonds die ik noemde, was de directeur van woningcorporatie Rentree uit Deventer aanwezig, waar wij recentelijk op bezoek waren. De goede man kondigde daar aan dat hij van plan was om al zijn woningen te laten «uitzakken» uit de woningstichting. Daarmee bedoelde hij dochterondernemingen waar ook vastgoedbeleggers in kunnen participeren: 100% woningen vanuit de corporatie naar deelnemingen waarin ook commerciële partijen, beleggers, kunnen deelnemen. Wat vindt de minister daarvan? Ik zie in zijn commentaar op het verslag van het centraal fonds dat hij dat uitzakken onwenselijk vindt. Wat voor actie verbindt hij daaraan? Gaat hij het uitzakken van de 23 700 woningen in 2007 terugdraaien? Kan hij dat nog terugdraaien? Gaat hij die corporatie onder curatele stellen? De minister vindt het toch onwenselijk? Ik vind het ook onwenselijk, dus ik zou daar actie op willen zien.

De SP-fractie is er absoluut tegen om in de volkshuisvesting het economisch en juridisch eigendom te splitsen. Dat moeten wij niet doen. Daar hebben wij ervaring mee in de energiesector. Tien jaar geleden hebben wij op grote schaal de crossborderleasecontracten gehad. Dat was een rampenplan. Dat heeft achteraf tot grote ellende geleid met zeggenschap over publieke netwerken, over productiefaciliteiten. Kortom, laten wij die fout niet opnieuw maken.

Graag krijg ik een reactie van de minister op het feit dat uit het sectorbeeld blijkt dat per saldo 29 mln. verlies is gemaakt op de verbindingen in 2007. Dat kan toch niet? Wij zouden toch geen maatschappelijk vermogen laten weglekken? Welke consequenties verbindt de minister daaraan? Mij lijkt dat hij moet ingrijpen bij de corporaties die daarmee doorgaan.

Op het punt van de rechtmatigheid zou ik ook opmerkingen willen maken, maar die bewaar ik tot het algemeen overleg van 7 april a.s., waar deze beter passen.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. Ook wij zien een aantal goede ontwikkelingen en goede initiatieven, maar wij hebben ook een aantal grote zorgpunten. De taak van corporaties is om voor bepaalde doelgroepen passende huisvesting te regelen. 91% van de woningtoewijzing blijkt te passen bij het inkomen, maar toch blijkt dat meer dan een kwart, 27,2%, van de toewijzingen betrekking had op huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Kan de minister dat verklaren? Welke maatregelen wil hij daartegen nemen?

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb twee vragen aan de heer Van der Ham. Ten eerste: hoeveel verdient iemand die tot de doelgroep behoort? Ten tweede: welke woning kunnen mensen in Amsterdam, Utrecht en Leiden die meer verdienen dan de doelgroep kopen?

De heer **Van der Ham** (D66): Er is een rare tegenspraak als je naar de percentages kijkt. Daar hebben wij mee te maken, daar is het onderzoek op gericht. Ik vraag de minister om dat te verklaren. Vervolgens wil ik weten wat wij eraan kunnen doen en of wij er wel iets aan moeten doen. Daarna kun je de vraag stellen waar die inkomensgrens moet liggen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik kan niet anders dan concluderen dat de heer Van der Ham eromheen praat. Hij heeft geen flauw idee waar de doelgroepgrens ligt. Ook weet hij niet dat er verschillende doelgroepgrenzen zijn. Er is een grens tot waar je huurtoeslag geeft, maar er is ook een grens tot waar mensen wel in een sociale huurwoning kunnen wonen maar niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, omdat zij te veel verdienen om die huurtoeslag te krijgen en te weinig om zich op de vrije markt te redden. Ik zou het erg waarderen als de heer Van der Ham zich daar eerst eens in verdiept voordat hij dit soort pleidooien houdt.

De **voorzitter**: Is dit een vraag of een mening?

De heer **Van der Ham** (D66): Dat is een mening. Mijn punt is dat in de informatie die wij hebben gekregen getallen staan die met elkaar in strijd zijn. Mijn vraag aan de regering is of wij daar iets aan moeten doen en of dat aanleiding geeft tot wijziging van beleid.

Sinds twee jaar hebben de corporaties de mogelijkheid gekregen om startersleningen te verstrekken, waardoor corporaties ook een bijdrage kunnen leveren aan de problemen die starters ondervinden. Uit het onderzoek bleek dat deze mogelijkheid slechts beperkt is benut door corporaties. Er zijn slechts 60 leningen verstrekt in 2007. Hoe komt dat? Welke maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat corporaties meer leningen gaan verstrekken of op een andere manier bijdragen aan mogelijkheden van starters?

Ten aanzien van 2006 blijkt de groei in de nieuwbouw voor woongelegenheden te zijn afgevlakt, vooral als het gaat om verhuur, maar ook als het gaat om koopwoningen. Hoe denkt de minister te stimuleren dat corporaties meer gaan investeren in nieuwbouw met het oog op die cijfers?

Een gezonde, transparante bedrijfsvoering en beter extern toezicht is onderwerp van discussie. Het is een goede zaak dat het centraal fonds streeft naar meer openbaarheid en transparantie van de situatie van de corporaties, zelfs als het herleid kan worden naar individuele corporaties. Wij maken ons echter veel zorgen over de sterke stijging van de bedrijfslasten. De minister zegt dat dit kan komen door een inefficiënte bedrijfsvoering. Anderen zeggen dat het ligt aan de «zonnekoningen» die verschillende woningcorporaties kennen, de «Rochdales» van deze wereld. De minister zegt daarop dat de bedrijfslastontwikkeling primair een taak is van de raad van commissarissen, dus van intern toezicht. Daarbij wordt een initiatief ondersteund van het centraal fonds dat een instrument ontwikkelt om meer inzicht te krijgen in de oorzaken van deze stijging. Is dat wel voldoende? Is zo'n inefficiënte bedrijfsvoering niet van veel groter belang en moet er niet veel meer extern toezicht komen? Graag op dat punt een reflectie.

Ongeveer 36% van de corporaties heeft in 2008 onrechtmatigheden begaan. Zij zijn schriftelijk geconfronteerd en in de gelegenheid gesteld om hierin verbetering te brengen. Is een schriftelijke confrontatie wel voldoende? Kan de minister de Kamer inzicht verschaffen in de uitkomst van dit schriftelijk aanspreken? Is dit wel het toereikende middel?

Uit het onderzoek blijkt dat bij de meeste onderzochte corporaties risicomanagement nog grotendeels opgepakt moet worden. Het financieel afwegingskader op strategisch niveau is nog te beperkt van karakter. Wat gaat de minister hiermee doen? Is hij het met ons eens dat hier beter extern toezicht op dient te komen?

De stuurgroep-Meijerink heeft advies uitgebracht, waarin staat dat er een nieuw op te richten onafhankelijke autoriteit moet komen. Het is wat ons betreft niet goed geregeld. Het centraal fonds houdt alleen financieel toezicht, maar de financiën kunnen natuurlijk niet los worden gezien van bijvoorbeeld het presteren van woningcorporaties. Op dat punt graag een reflectie. Hoe kunnen wij tot concretere afspraken komen over de manier waarop de corporaties hun afspraken nakomen? Zou een nationaal convenant met hen geen uitkomst kunnen bieden, waarin de brede maatschappelijke taak van de woningcorporaties kan neerdalen?

Niet alleen de financiën dienen op orde te zijn, maar ook is het zeer belangrijk dat de corporaties genoeg van hun vermogen besteden. Het is daarom belangrijk dat het centraal fonds meer aandacht besteedt aan een passend activiteitsniveau. De minister geeft in zijn brief aan dat hij voornemens is de 77 corporaties die onvoldoende inzet tonen op financiële middelen, een brief te sturen met het verzoek om te investeren in het

Wooninvesteringsfonds. Is deze maatregel wel voldoende? Welke maatregelen beoogt hij te nemen als de corporaties hier niet naar handelen? Uit het onderzoek blijkt ook dat in 2007 slechts een derde van de corporaties maatschappelijk vastgoed bezit. Kan de minister ons daar meer over vertellen? Het moet altijd gestimuleerd worden dat corporaties verantwoordelijke investeringen doen. Niet alleen de rapporten maar ook de praktijkervaring leidt tot zorgen over het effect van de vorig jaar ingevoerde vennootschapsbelasting. Daar is al heel wat over gediscussieerd in deze Kamer. Een voorbeeld is de verkoop van huurwoningen. Dat is op zichzelf een goede zaak, maar het is te betwijfelen of het zo goed is dat het vrijgekomen geld gebruikt wordt voor het aanvullen van de tekorten op de rijksbegroting in plaats van dat de corporaties het direct en uitsluitend ten dienste van de volkshuisvesting kunnen gebruiken. Wat vindt de minister bijvoorbeeld van het taxeren van de maatschappelijke taken van de woningcorporaties?

Naast de vennootschapsbelasting wordt nu ook geld afgeroomd voor de prachtwijken, de Vogelaarheffing. Hier hebben wij in eerdere debatten al diverse keren onze zorgen over uitgesproken. Wij vragen ons af of het wel goed is om de woningcorporaties op die manier aan te spreken. Hoe oordeelt de minister over de gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting in de Vogelaarheffing voor de corporaties? Is hij het met ons eens dat deze heffing niet alleen een onoverzichtelijk maar ook een oneerlijk speelveld kan creëren voor corporaties? Hoe kunnen wij ervoor zorgen dat er een beter en stabiel investeringsklimaat komt? Wat ons betreft zou er moeten worden gekeken naar een nieuwe externe onafhankelijke autoriteit en zouden er concrete en afdwingbare prestatieafspraken moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld via het opstellen van een nationaal convenant. Een reflectie op de vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing is wat ons betreft zeer noodzakelijk. Wat de overbodige regelgeving voor nieuwbouw betreft is er altijd een taak voor het kabinet weggelegd om daarin te snijden. Ook op dat punt graag een reactie van de minister.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Vandaag zijn zowel de geleverde prestaties in 2007 als de financiële situatie van de woningbouwcorporaties onderwerp van debat. De minister geeft aan tevreden te zijn over de prestaties van de woningbouwcorporaties in 2007 op het gebied van volkshuisvesting en hun financiële positie. In mijn betoog wil ik eerst ingaan op die geleverde prestaties en dan op de financiële situatie terugkomen.

Bij de geleverde prestaties vallen de VVD-fractie vier zaken op. Ten eerste: jaar in jaar uit komt uit het sectorbeeld naar voren dat de gerealiseerde prestaties van de corporaties ver achterblijven bij de voorgenomen prestaties. Slechts de helft van de nieuwbouw- en sloopvoornemens worden gerealiseerd en circa 60% van de verkoopvoornemens. Het is prima dat de corporaties ambitieus zijn, maar als dat jaar in jaar uit zo verschilt, is dat toch een ernstige zaak omdat bij belanghebbenden te hoge verwachtingen worden gewekt maar ook omdat het inzicht in de financiële positie van de corporaties lastig te beoordelen is. In kaart brengen is leuk, maar een realistische raming is beter.

De heer **Jansen** (SP): Ik ga nu een beetje advocaat van de duivel spelen. De VVD-fractie heeft er in het kader van het aanjagen van de bouwmarkt met regelmaat voor gepleit dat er een overmaat aan projecten in portefeuille zit om tegenvallers te kunnen opvangen. Zo zou je het ook kunnen zien voor corporaties. Zij hebben gewoon veel in portefeuille om daarmee de tegenvallers te kunnen opvangen. Waarom onderschrijft mevrouw Van der Burg die strategie niet?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Op zichzelf is daar niets op tegen, maar dan zou je er wat van af moeten halen op basis van ervaringscijfers. Nu krijgen wij namelijk een vertekend beeld. Dat is precies het punt dat ik wil maken. Is de minister het met de VVD-fractie eens dat de ramingen van de corporaties jaarlijks vooraf gecorrigeerd moeten worden met het gerealiseerde percentage van bijvoorbeeld het jaar ervoor? Dan krijgt de Kamer een inzicht dat meer op de realiteit is gebaseerd. Zoals ik al zei, ik heb niets tegen ambities, maar ik denk dat het wel goed is om dat met elkaar te bekijken. Wat is er overigens uit het nadere onderzoek gekomen op dit punt?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb een vraag over de rol van de partners van corporaties in dit verband. Ik hoor nog wel eens dat gemeentebesturen dwarsliggen bij de planrealisatie. Daar wilt u eigenlijk de corporaties op afstraffen. Begrijp ik dat goed?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nee, ik heb niet gesproken over straffen of wat dan ook. Ik heb gesproken over een realistisch beeld, zodat wij met elkaar weten waar wij aan toe zijn. Wij zien dit patroon jaar op jaar; de vraag wie daar debet aan is, is punt twee. Ik denk dat het goed is dat wij met elkaar tot een realistisch beeld komen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Bent u niet met mij van mening dat wie de vraag daar debet aan is punt één is? Als dat gemeentebestuur voortdurend dwarsligt en de plannen niet op orde heeft, worden de corporaties volgens uw werkwijze gedwongen hun plannen bij te stellen, maar dat vind ik juist helemaal verkeerd. Dan wil ik namelijk weten of de corporaties de plannen niet hebben kunnen realiseren omdat de gemeentebesturen nalatig zijn. Helaas komt dat nog wel eens voor.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat ben ik met de heer Van Bochove eens. Dat vind ik ook prima, maar ik constateer alleen dat dit een jaarlijks patroon is en dat er geen uitleg bij staat waar het om gaat. Ik wil graag een meer realistische schatting en ik heb daar een voorstel voor gedaan. Als er betere voorstellen zijn, houd ik mij daarvoor aanbevolen. Ten tweede is zowel absoluut als relatief de gerealiseerde nieuwbouw van koopwoningen meer toegenomen dan van woongelegenheden voor verhuur. Is hier geen sprake van vervaging van de taakopvatting van corporaties, met name grote corporaties, die zich meer lijken op te stellen als projectontwikkelaars in plaats van als sociale huisvesters? Welke consequenties zouden daar eventueel aan verbonden moeten worden? Is dit niet ernstig, ook omdat blijkt dat ruim een op de vier woningtoewijzingen bij corporaties geen betrekking had op huishoudens die tot de doelgroep behoren? Tot slot merk ik op dat met name bij grote corporaties blijkt dat een relatief hoge score aan onrechtmatigheden optreedt door nevenactiviteiten die als onrechtmatig worden gekwalificeerd. Graag krijg ik hierop een reactie.

De **voorzitter**: Mijnheer Van Bochove, voor een korte vraag.

De heer **Van Bochove** (CDA): Deelt mevrouw Van der Burg mijn opvatting dat het om een generale benadering gaat bij het toedelen van woningen en dat het beter is om naar een specifieke oplossing te zoeken? Ik kan mij voorstellen dat je in krimpgebieden sneller toewijst aan mensen buiten de doelgroep dan in de Randstad. Is mevrouw Van der Burg het met mij eens dat deze cijfers een vertekend beeld geven?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat zou heel goed kunnen. Ik weet niet of je in krimpgebieden per definitie breder moet toewijzen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Je zou ook krimp kunnen voorkomen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat zou kunnen, maar dan ben ik voorstander van verkoop van die huizen dan wel voor geliberaliseerde huur, als dat kan.

De heer **Depla** (PvdA): In die zin zitten de liberalen vandaag dicht bij elkaar. Vindt mevrouw Van der Burg nu echt dat wij ons bij de toewijzing van huurwoningen moeten beperken tot mensen die netto niet meer dan € 1200 per maand verdienen en dat de rest zich moet redden op de vrije markt? Dat zegt zij namelijk.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Op dit moment woont 30% tot 40% van de Nederlanders in een sociale huurwoning. Dat gaat tot het inkomen van modaal. Dat betekent dat 50% van de Nederlanders daarvoor in aanmerking komt. Dat is iets anders dan de huurtoeslaggrens die daaronder ligt. Ik vind inderdaad dat die groep beperkt moet worden omdat die veel te groot is. Daarover verschillen wij fundamenteel van mening.

De **voorzitter**: Mijnheer Depla, de laatste keer op dit punt.

De heer **Depla** (PvdA): Vindt mevrouw Van der Burg dat de grens moet liggen bij modaal of dat de grens moet liggen bij € 1200? Dat laatste houdt in dat iedereen die meer dan € 1200 netto verdient in dit land zich op de vrije markt moet redden.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De grens ligt nu op modaal en wij hebben altijd gepleit voor een kleinere groep die gebruik maakt van sociale huurwoningen. De bedoeling was namelijk dat de corporaties mensen zouden bedienen die niet in staat zijn om goede huisvesting te betalen. In mijn visie is dat niet de helft van de bevolking en ook niet 30 tot 40% van de bevolking.

De heer **Jansen** (SP): Het is niet modaal, maar 0,8 keer modaal. Dat scheelt toch een slok op een borrel. Dat zijn al die hardwerkende Nederlanders van de heer Rutte, weet u wel, die daar tussenin zitten. Maar los daarvan wil ik mevrouw Van der Burg een rekensommetje voorleggen over de gemeente Amsterdam. In die gemeente wonen vrij veel mensen. Weet zij wat het betekent als iemand 1,2 of 1,3 keer modaal verdient en moet proberen om zich op de vrije markt te redden, bijvoorbeeld met zo'n koopwoning van de VVD? Denkt mevrouw Van der Burg dat die mensen de woonlasten dan kunnen betalen?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Zou het kunnen dat het huidige systeem koopwoningen voor die doelgroep heel schaars maakt, evenals de commerciële huurwoningen? Wij maken het aanbod daarvan zo schaars dat de prijs vanzelf heel hoog wordt. Dat is volgens mij het probleem. Daar zijn wij al sinds de Tweede Wereldoorlog mee bezig en wij hebben nog steeds woningnood in Nederland. Dat geldt niet voor onze buurlanden, waar men niet zo'n uitgebreid systeem van sociale huisvesting heeft.

De **voorzitter**: Mijnheer Jansen, de laatste keer op dit punt.

De heer **Jansen** (SP): Mevrouw Van der Burg is helaas niet mee geweest met het werkbezoek aan Londen vorig jaar. Daar is het percentage sociale woningbouw oneindig veel lager dan in Nederland en de prijzen zijn oneindig veel hoger dan in Nederland. Ra ra, hoe kan dat, mevrouw Van der Burg? Dus daar is geen relatie tussen het aanbod in de koopsector en de prijzen.



Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Er zijn andere voorbeelden. In België blijkt gewoon 5% van de bevolking in sociale huurwoningen gehuisvest te zijn in tegenstelling tot Nederland. Daar wonen mensen veel ruimer en goedkoper.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg vervolgt haar betoog en komt tot een afronding.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nog niet hoor!

De **voorzitter**: Ja, ja.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Maar liefst 10% van de woningtoewijzingen is qua inkomen niet passend. Ik vind dat nogal hoog bij de start, want gedurende het traject wordt dat percentage nog hoger. Is de minister bereid hier actie op te ondernemen?

Ten slotte: wat is eigenlijk de waarde van het sectorbeeld dat de Tweede Kamer en anderen wordt gepresenteerd. Het «volkshuisvestelijk» vermogen dat het centraal fonds bepaalt blijkt namelijk, als het ergens om gaat – dan doel ik op heffingen – nader afgestemd te moeten worden met de betreffende corporaties. Dan blijken er ineens andere volkshuisvestelijke vermogens uit te komen. Wat is dat beeld nu echt waard? Welke werkelijkheid wordt ons dan gepresenteerd? Ik vind dat wel een heel belangrijk vraagstuk. Kan de minister dat toelichten?

Ik kom bij de financiële situatie. Wij juichen het toe dat een onderscheid wordt gemaakt tussen wat de corporaties nu kunnen dragen voor het ongewijzigd beleid en wat zij voor mogelijkheden hebben als het gaat om voorgenomen activiteiten. Wat het eerste betreft is het beeld goed en voor het tweede diffuser. Ik noem de twaalf corporaties die dan in de problemen komen. Dat was de situatie in 2007. Hoe zit het nu, met de huidige crisis? Hoe zit het met de 77 corporaties waarvan er maar liefst 11 woningen bezitten in de probleemwijken? Zitten zij nog steeds ruim in de slappe was of is dat veranderd? Graag een reactie.

Vervolgens wil ik ingaan op de pilot van 20 corporaties waaruit blijkt dat de kwaliteit van de externe financiële verantwoording te wensen overlaat en dat er geen sprake is van risicobeheersing. Dat vind ik een uitermate ernstige constatering voor een sector die met zulke grote bedragen werkt en waar zoveel woningen – toch een belangrijk basisrecht en basisbehoefte van mensen – beheerd worden. Kan de minister aangeven welke maatregelen er genomen zijn om juist in deze risicovolle tijden hier inzicht in te krijgen en erop te monitoren? Hoe zit het met de maatregelen om de volstrekt onvoldoende risicoafscherming van de moeder voor de commerciële dochters op orde te brengen? Ik vond het een nogal stevige conclusie die in het rapport op basis van die 20 corporaties werd getrokken. Welke risico's brengt dit extra mee voor het verkeerd alloceren van corporatiemiddelen?

Uit het sectorbeeld en uit het financieel verslag komen een aantal ernstige zaken naar voren. Ik hoor graag van de minister welke maatregelen hierop genomen worden. Ik denk dat dit niet kan wachten tot het eind van het jaar wanneer wij het toezicht in brede zin bespreken.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Wij mogen elk jaar over de opgetelde prestaties van de gezamenlijke corporaties spreken. Ik vind dat altijd een frustrerende aangelegenheid, want het toezicht zit zo in elkaar dat wij geen onderscheid kunnen maken tussen corporaties die goed presteren en geweldige resultaten boeken voor hun bewoners en corporaties die onvoldoende presteren maar die zich wel aan de regels houden, terwijl het zo belangrijk is dat corporaties maximaal maatschappelijk presteren. Corporaties zijn en blijven namelijk maatschappelijke ondernemingen, onderdeel van een sociale beweging gericht op bewoners die zich niet op

de markt kunnen redden en op de sterke buurten. Zo kunnen wij wel tevreden zijn met het doorzetten van de groei van de woningbouwproductie, die ook in 2007 is voortgezet. Ook is het positief dat er meer geld gestoken is in het onderhoud van woningen.

Wij zijn negatief over de beheerslasten die de laatste vijf jaar met 30% zijn gestegen. Dat is veel meer dan de inflatie. Gisteren werden wij opgeschrikt door een bericht dat de corporatie Wonen Zuid voor € 120 000 met het personeel op reis gaat, terwijl zij wel klaagt dat de huren niet harder mogen stijgen dan de inflatie en dat zij daardoor in de financiële problemen komt. Er zijn echter ook corporaties waar de beheerslasten stijgen omdat men extra inzet op buurtbeheer en wijkconciërges. Ik zou graag zien dat er een themaonderzoek wordt gedaan naar die beheerslasten. Ook vind ik dat, met de toezichtsbrief in de hand, opgetreden moet worden tegen corporaties waar die kosten de laatste jaren onacceptabel zijn gestegen. Wij moeten een keer een daad stellen, anders blijven wij jaar in jaar uit die discussie voeren en gebeurt er niets. Graag een toezegging van de minister op dit punt. Sociaal en maatschappelijk ondernemen betekent immers ook dat zuinig moet worden omgegaan met euro's. De PvdA-fractie wil een ander toezicht: toezicht dat onderscheid kan maken tussen goed en slecht functionerende corporaties. Dit is in het belang van de bewoners en in het belang van de goed presterende corporaties. Daarom willen wij tempo maken met het nieuwe stelsel en nog voor de zomer een debat voeren met de minister over zijn voornemens. En daarna snel de wetgeving zodat wij voor einde van het jaar over het wetsvoorstel kunnen stemmen. Dat is sneller dan de minister in zijn brief schreef.

Een ander punt dat zwaar weegt in de rapportage betreft de verbindingen, de commerciële activiteiten. Het gaat in totaal om 4 mld. Dat zijn enerzijds commerciële activiteiten als projectontwikkeling en anderzijds niet-commerciële activiteiten, bijvoorbeeld het gezamenlijk opzetten van een woningnet voor de verdeling van woonruimte. Wij moeten wel erkennen dat het grootste deel van het geld zit in de activiteiten gericht op projectontwikkeling. Die zijn commercieel en zouden winst op moeten leveren. Helaas is het tegendeel het geval, want als wij alles bij elkaar optellen lijdt de sector hier per saldo verlies op. Bekende voorbeelden waarbij de sector verlies leed zijn SGGB Hoofddorp en hoogstwaarschijnlijk ook Woonbron, maar dat moet nog blijken. In tijden van economische voorspoed was de kans op ongelukken klein, maar de komende tijd zullen er meer «projectontwikkel-lijken» uit de kast vallen, want als het financieel moeilijker wordt, zullen de tegenvallers eerder in beeld komen. Het centraal fonds concludeert dat het te weinig zicht heeft op de risico's in verbindingen en ook dat het grote risico's met zich brengt dat geld, dat eigenlijk bedoeld is voor de sociale taak, verloren gaat om de verliezen van de commerciële activiteiten te dekken. Bovendien leidt het tot oneerlijke concurrentie met marktpartijen. Corporaties kunnen immers genoeg nemen met een laag rendement.

Bij de herziening van het publieke stelsel voor corporaties moeten wij nieuwe afspraken maken over het werkveld. Vooruitlopend daarop wil de PvdA-fractie een aantal opmerkingen maken over het uitvoeren van de projectontwikkelactiviteiten in verbindingen. Ten eerste vinden wij dat de financieel toezichthouder inzicht dient te krijgen in de verbindingen. Ten tweede mogen sociale huurwoningen die tot de kernvoorraad behoren niet in aparte bv's ondergebracht worden. Ik sluit mij wat dit betreft aan bij de heer Jansen. Ten derde vraagt de PvdA-fractie zich af of corporaties projectontwikkelactiviteiten niet beter af kunnen stoten naar commerciële bedrijven. Je kunt ook voor een minder vergaande optie kiezen maar dan wel scherpere eisen stellen aan projectontwikkeling, bijvoorbeeld alleen bij projecten die verbonden zijn aan de sociale kerntaak van de corporaties. Of: corporaties mogen het alleen als zij hun kerntaak, het verhuren van woningen, het beheren van een buurt en het risicomanagement op

orde hebben. Dit laatste moet op z'n minst het geval zijn, want een corporatie die aan de ene kant het risicomanagement niet op orde heeft maar aan de andere kant wel projectontwikkelactiviteiten onderneemt is vragen om problemen. Je zou ook een maximum kunnen stellen aan het percentage dat een corporatie in een aparte bv in mag brengen. Graag een reactie van de minister hierop.

Dan kom ik te spreken over integriteit. Corporaties hebben een sociale taak. Het is ongewenst dat de «waarden» van de projectontwikkeling en commercieel vastgoed de «waarden» van de sociale woningbouw gaan overvleugelen. Het debat over de kernwaarden moet breed worden gevoerd door bestuurders, door raden van toezicht maar ook door medewerkers van corporaties en huurders. Dat is het beste middel om integriteitsproblemen te voorkomen. Dat is echter niet genoeg. Intern toezichthouders moeten beter opletten, niet functie op functie stapelen en niet pas op de vergadering de envelop openen en de stukken eruit halen. Maar ook de extern toezichthouder moet scherper kijken. Wij zijn ook erg blij met de brief van de minister van afgelopen vrijdag waarin hij aangeeft extra capaciteit vrij te maken om scherper te kijken. De minister maakt ook vaart met preventie. Tegen die achtergrond is het erg belangrijk dat er een onafhankelijk meldpunt voor klokkenluiders komt en dat er onderzoek komt om in beeld te brengen welke bv's directeuren hebben en of dat allemaal wel netjes is.

Ik kom bij de financiële positie van corporaties. Uit rapporten uit 2008 blijkt dat de financiële positie van de corporaties riant te noemen is. De solvabiliteit van de meeste corporaties is zeer goed. Dat was wel voor de kredietcrisis. Graag krijg ik het oordeel van de minister over de huidige situatie. Welke actie onderneemt de minister om ervoor te zorgen dat de corporaties hun rol om anticyclisch te bouwen kunnen vervullen. Corporaties blazen vanwege de kredietcrisis ook plannen af. Hoe kunnen wij beoordelen welke plannen vanwege de kredietcrisis zijn afgeblazen? Uit de rapportage van het centraal fonds blijkt dat ook in economisch goede tijden de helft van de projecten niet doorging. Wij moeten ervoor oppassen dat niet alle tegenvallers worden verklaard vanuit de kredietcrisis. Wij moeten goed zicht houden op waar de echte tegenvallers zich voordoen, want dan kunnen wij daar iets aan doen. Hetzelfde geldt voor de vennootschapsbelasting.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het valt mij op dat de heer Depla het alleen heeft over de solvabiliteitspositie. Is hij niet benieuwd naar de liquiditeitspositie, die juist in een kredietcrisis met het oog op het krijgen van kredieten heel belangrijk is? Heeft hij daar geen aandacht voor?

De heer **Depla** (PvdA): Natuurlijk wel. Als je heel veel vermogen hebt, is dat heel prettig. Nog prettiger is het als je ook een goede liquiditeitspositie hebt. Het een heeft met het ander te maken. Als het gaat over de positie van een corporatie met het oog op de kredietcrisis, moet je naar beide kanten kijken. Maar tot nu toe heeft het centraal fonds niet geconcludeerd dat dit problematisch is gemiddeld genomen. Wij willen weten of die conclusie nog steeds geldt, waar eventueel de pijn zit en wat daaraan kan worden gedaan. Wij vinden het heel belangrijk dat de corporaties anticyclisch blijven bouwen c.q. investeren in woningverbetering en energiebesparing. Dat is goed voor de werkgelegenheid en ook voor de bewoners.

Zoals ik al zei, geldt hetzelfde punt voor de vennootschapsbelasting. Ik krijg verschillende signalen. Aan de ene kant krijg ik signalen van wat kleinere corporaties die minder aan herstructurering doen, dat zij heel veel last hebben als het om de liquiditeit gaat van de vennootschapsbelasting. Aan de andere kant sprak ik laatst een directeur van een corporatie die helemaal geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen. Kan de minister schetsen hoe die verhoudingen zijn? Denkt de minister na over maatre-

gelen die zodanig uitpakken dat het geld niet terecht komt bij de corporaties die het niet nodig hebben, maar juist bij de corporaties die het nodig hebben?

Tot slot de fusies. Er zijn weer 19 corporaties gefuseerd. De toezichthouder concludeert dat er geen duidelijke motivatie was bij de fusierende partijen waaruit blijkt dat dit tot kostenbesparing zou leiden. Graag het oordeel van de minister hierover. In aansluiting bij de vraag van de heer Jansen wil ik weten hoe wij binnenkort omgaan met het toezicht op fusies in het licht van de commissie-Meijerink.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Gaat het beleid van generiek naar specifiek? Ik heb in verschillende AO's aangedrongen op een meer specifiek beleid; eigenlijk zou ik dat vandaag ook moeten doen. Ik zie aan het eind van deze dag de mails alweer tegemoet van corporatie-directeuren, bestuurders, die meeluisteren en die ernstig gefrustreerd zijn door hetgeen wij vandaag wisselen. Wij scheren namelijk iedereen over één kam en wij doen alsof de hele sector het verkeerd doet. Ik hecht eraan om aan het begin van dit debat nadrukkelijk te zeggen dat dit niet het geval is. Wij slagen er blijkbaar niet in om een inbreng te leveren die niet algemeen is, omdat wij in dit debat maar vijf minuten spreektijd hebben. Ik zie aan de voorzitter dat zij het niet met mij eens is. Dan spijt me dat, maar ik heb die opvatting.

De beide rapporten die voorliggen verschaffen veel informatie. Daarvoor heb ik veel waardering. De informatie geeft een goed beeld van de sector en staat diametraal op alle sombere geluiden die wij uit de markt krijgen. De ontwikkelingen in 2008 en 2009 zullen ons duidelijkheid moeten geven. Hoe kijkt de minister aan tegen die sombere berichten? In 2007 is geen saneringssteun gegeven. Hoe zit dat voor 2008 en 2009?

De voorgangster van deze minister heeft toegezegd dat de cijfers ons zouden bereiken voor de begrotingsbehandeling 2009. Dat is niet gelukt. Graag hoor ik van de minister dat wij de cijfers over het jaar 2008 in september 2009 krijgen. Ik ben het namelijk geheel met de heer Jansen eens dat het eigenlijk één druk op de knop is.

In 2007 zijn 19 corporaties verdwenen als gevolg van fusies. Zet deze trend zich voort? Komen er bij de voorstellen over het arrangement tussen overheid en sector ook de door de Kamer gewenste beleidsafspraken rondom fusies?

Corporaties hebben een behoorlijke investeringsopgave. Deze investeringen moeten deels gefinancierd worden uit de opbrengsten van de woningverkoop. Verkoop bevordert het eigenwoningbezit. Dat is om verschillende redenen een goede ontwikkeling. Hoe kijkt de minister in dit verband aan tegen de dalende verkoopcijfers? Is actie gewenst en is die mogelijk? Zo ja, welke actie? Kan de minister verklaren waarom er zulke grote, ogenschijnlijk regionaal bepaalde verschillen zitten in de verkoopcijfers?

Gemiddeld geven corporaties € 76 per woning uit aan leefbaarheid. Maatschappelijk vastgoed wordt hier niet meegerekend. In de brief van de minister ontbreekt een oordeel over deze uitgaven. Hoe kijkt hij aan tegen dit bedrag per woning? Wat is zijn oordeel over de toenemende vraag van gemeenten om bij te dragen aan die leefbaarheid? Is er sprake van een grens in deze bijdrage? Waar zou die moeten liggen? Dezelfde vragen kunnen worden gesteld bij de investering van 143 mln. in maatschappelijk vastgoed.

Over de stijging van de bedrijfslasten – en het voorgaande maakt daar onderdeel van uit – is wel eens een speciaal AO gehouden. Dat ging wat mij betreft wel wat te ver, maar de cijfers geven opnieuw aanleiding tot zorg, een zorg die overigens al verschillende keren, ook door mij, in dit soort overleggen is uitgesproken. Als oorzaken noemt de brief enerzijds de toegenomen activiteiten en anderzijds inefficiënte bedrijfsvoering. Als je alle cijfers over prestaties ernaast legt, moet je tot de voorzichtige

conclusie komen dat en de inefficiënte bedrijfsvoering vermoedelijk de voornaamste oorzaak is. Graag zou ik de opvatting van de minister willen delen dat hier sprake is van een eerste verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen, maar eerlijk gezegd lijkt dat station wel gepasseerd. Dit weekend werd ik geconfronteerd met een voorbeeld van onnodige uitgaven. Met het hele personeelsbestand op reis! Daar hadden wij – ik zat nog maar net in de Kamer – al eens een spoeddebat over toen een andere corporatie dit deed. Men leert in die sector kennelijk ook niet van elkaar. De minister steunt het initiatief van het centraal fonds om de raad van commissarissen meer inzicht te geven in de oorzaken van de stijgende bedrijfslasten. Maar waaruit bestaat die steun? Hoe concreet is die steun? Is deze stap eigenlijk niet veel te slap? Ook hier past volgens mij ministeriële daadkracht. Graag een reactie van de minister. Vorige week beantwoordde de minister mijn vragen over corporaties in Flevoland die stemadviezen hadden gegeven en bijgedragen hadden aan verkiezingen. De minister gaat die corporaties een brief sturen. Stuurt de minister een afschrift van die brief aan de raden van commissarissen om hen inzicht te geven in de besteding van de middelen?

«Corporaties en verbindingen» is een terugkerend thema. Slechts 4% van het balanstotaal van alle corporaties en maar 4,2 mld. financieel belang van de corporaties in alle verbindingen, daar praten wij over. Wat stelt dat voor op het totaal van de balans van alle corporaties? Overbodige drukte dus? Nee, zeker niet, al gaat het enthousiasme van de Woonbond in zijn recente brief over dit onderwerp mij op een aantal onderdelen wat te ver. Er is sprake van een ontwikkeling die zorgen baart. Recent hebben wij in deze commissie gesproken over enkele incidenten en binnenkort zullen wij dat weer doen. Natuurlijk begrijp ik dat sommige deelnemingen bewust ontstaan en dat er daarbij wordt gewerkt met tekorten. Recente ontwikkelingen echter vragen om bezinning op het aangaan van en het investeren in verbindingen. Dit is niet bedoeld om tot een verbod te komen, maar een verlies van vele miljoenen is het andere uiterste. Deelneming in verbindingen moet wellicht scherper worden begrensd. Dat kunnen wij in de komende behandelingen onder andere van de afspraken met de sector waarschijnlijk ook wel doen. Hoe ziet de minister zijn rol in dezen?

Onlangs gaf de bestuurder van het centraal fonds in een hoorzitting aan dat het verzamelen van de data van corporaties € 1,35 per verhuureenheid kost. Dat lijkt mij fors. Alle informatie bij corporaties is geautomatiseerd en kan zo worden aangeleverd, voorzien van accountantsverklaringen. Kan de minister dit bedrag bevestigen? Kan hij aangeven of er mogelijkheden zijn om dat bedrag terug te dringen?

De relatief slechte score op de realisatie-indices – het is mooi dat dit instrument is ontwikkeld en wordt gebruikt bij vele corporaties – leidt wel tot een vraag over de toelichting in de oordeelsbrief. Graag deel ik de opvatting die verwoord is in de brief dat het hier primair gaat om een instrument dat gebruikt moet worden door de raad van commissarissen. Maar is het vragen van een nadere toelichting aan die raad van commissarissen niet te vrijblijvend? Hier past toch veel meer actie van de minister in de richting van die interne toezichthouders? Maar, zeg ik tegen mevrouw Van der Burg, ook in de richting van veel gemeenten. Je kunt het namelijk lang niet altijd die corporaties aanleunen. Graag wijs ik in dit verband op de nogal eens genoemde schaarste in de woningmarkt die eigenlijk dwingt tot bouwen. In dat opzicht zou ik het voorstel van de heer Jansen en mevrouw Van der Burg wel willen steunen, maar ik zou het enigszins willen amenderen omdat ik het niet terecht vind om een corporatie sec af te rekenen op dit onderdeel als anderen daarvoor een bepaalde verantwoordelijkheid hebben. Hiermee heb ik alle door mij gewenste punten aan de orde gesteld.

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Van Bochove. Dan draag ik nu het voorzitterschap over aan de heer Depla.

**Voorzitter: Depla**

De **voorzitter**: Dank u wel, mevrouw Van Gent. Dan geef ik u nu het woord als woordvoerder namens de fractie van GroenLinks.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik ben het met degenen eens die het wel goed vinden dat wij de voorliggende informatie met elkaar bespreken, maar die daarbij aantekenen dat het om oude informatie gaat en dat er nieuwe omstandigheden zijn. Ik sluit mij aan bij de vragen wat de nieuwe situatie betekent. Ook zeg ik meteen dat eventuele kritische opmerkingen van mijn kant over corporaties natuurlijk niet betrekking hebben op de corporaties die heel goed hun best doen, hun geld goed besteden, voor hun bewoners investeren en ook nog bereid zijn om in maatschappelijk vastgoed te investeren. Daar ben ik uiteraard niet tegen. Ik zeg altijd: je moet niet alleen in stenen investeren maar ook in mensen en in hun voorzieningen in de wijken. Dat lijkt mij essentieel en dat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten, corporaties en de rijksoverheid.

Het zou best interessant zijn om te beschikken over namen en rugnummers – wie doet wat voor wie – en op basis daarvan preciezere analyses te maken. De heer Van Bochove maakte ook een opmerking in die richting. Hij vreesde voor allerlei mailtjes omdat hij een algemene opmerking maakte over het functioneren van corporaties. Mijn vraag aan de minister is of hij dat ook een goed idee vindt. Dan krijg je aan de ene kant «naming and shaming» maar aan de andere kant complimenten. Dat lijkt mij een interessante exercitie.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U zegt dat u voor het investeren in mensen bent en vervolgens zegt u: investeer in vastgoed. Dat zijn toch ook gewoon stenen? Of bedoelt u de hele bemensing van het vastgoed?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Daarmee doel ik op investeringen in buurthuizen, in de woonomgeving, in een leegstaand winkelcentrum of in een blijf-van-mijn-lijfhuis. Over dat laatste hebben wij in dit huis ook eens een enorme discussie gehad, want dat mocht niet van voormalig minister Dekker. Die sloeg helemaal op tilt daarover. Nou, ik vond het eigenlijk wel een uitstekend idee om ook dat soort voorzieningen in gezamenlijke verantwoordelijkheid van de grond te tillen in wijken. Ik zou het toejuichen als dat meer gebeurde. Die voorzieningen moeten ook bemenst worden. Mevrouw Van der Burg weet natuurlijk dat ik daar niet op doelde, maar alleen de huizen opknappen en niet de mensen zal niet tot het gewenste resultaat leiden.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg, nog één keer.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Maar investeren in maatschappelijk vastgoed is toch ook investeren in stenen? Dat zijn toch gewoon scholen, huizen, et cetera? Voorzieningen zijn toch geen mensen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Je hebt een aantal pijlers als het gaat om het opknappen van buurten. Dat is investeren in de fysieke infrastructuur maar ook sociaaleconomisch. Ik heb al vaker aangegeven dat dat vrij essentieel is, want als je dat niet doet, zal de hele exercitie van het opknappen van de huizen niet tot het gewenste resultaat leiden, namelijk dat je meer in mensen investeert. Mevrouw Van der Burg weet wel dat ik daar zo over denk. Investeren in maatschappelijk vastgoed is inderdaad

investeren in stenen, maar dat zijn stenen die wat mij betreft wel iets meer gestapeld mogen worden dan op dit moment het geval is.

Ik heb het geld van woningbouwcorporaties altijd beschouwd als geld met een boodschap. Het is geld dat maatschappelijk is opgebracht, dat ook weer maatschappelijk geïnvesteerd moet worden. Die brede maatschappelijke functie die ik net al noemde, is voor de GroenLinksfractie heel belangrijk. Als het gaat om het vermogen van de corporaties heb ik altijd aangegeven dat het geld moet rollen. Dat betekent niet dat je geld over de balk moet smijten, want dat is heel iets anders. Ik vind dat er geld over de balk is gesmeten door de woningcorporatie die twee ton uitgaf aan een reisje met personeel. Wij hebben al eerder in de Kamer een debat gehad over Woonzorg Nederland, die ook met een vliegtuig met personeel ver weg ging. Er is echter niets mis met echt goede maatschappelijke investeringen, ook met bijdragen van de corporaties die zich dat kunnen permitteren. Vroeger werd dat wel verevening genoemd. Het is heel goed als dat gebeurt, in goede en in slechte tijden.

Met het risico dat ik allerlei miltjes ga ontvangen, wil ik het toch hebben over de schandalen in de afgelopen tijd. Hoe zwaar die schandalen uiteindelijk zullen uitwerken, moeten wij nog bezien, maar het valt mij wel op dat er «keizerlijke imperiums» ontstaan van directeurs die voorzichtig beginnen en uiteindelijk doorslaan met hun commerciële activiteiten. Het lijkt mij geen goed idee als dat niet goed gecontroleerd wordt. Daar komen wij op een later moment nog nader met elkaar over te spreken. Ik zie dat soms zorgelijk in. De heer Depla had het erover dat de envelop soms nog opengemaakt moet worden als de vergadering van de raad van toezicht al begonnen is. Dat lijkt mij te laat. Het roept een beetje het beeld op van een «old boys network», dat wellicht een oogje dichtknijpt of het als een erebaantje ziet. Dat kunnen wij echt niet meer hebben, zeker niet als het gaat om vermenging van commerciële en niet-commerciële activiteiten. Dan is er een absolute noodzaak dat het heel precies gecontroleerd wordt. De commerciële activiteiten moeten niet een op zichzelf staand doel zijn in de zin van «winst maken is ons hoogste doel». Het is dan de vraag of die winst maatschappelijk geïnvesteerd wordt. De commerciële activiteiten moet men zien als een middel om de maatschappelijke investeringen meer en beter mogelijk te maken. Graag een reactie van de minister op dit punt. Ook zijn wij niet enthousiast over het verschuiven van sociale huurwoningen naar commerciële dochtermaatschappijen. Ik heb een vraag over de stijging van de bedrijfslasten. Van corporaties mag toch worden gevraagd dat zij een sobere en doelmatige bedrijfsvoering hanteren. In de afgelopen jaren zijn de bedrijfslasten met 30% gestegen. Wij hebben het nu weer over een stijging van 7,3%. Dan vraag ik mij af waar die stijging door wordt veroorzaakt. Komt dat door de te hoge salarissen aan de top of door investeringen in mooie gebouwen? Over pensioenen en dienstauto's hebben wij het al eens gehad. Ik vind niet dat de corporaties in afbraakpanden gevestigd moeten worden, maar soms is er wel een grens aan wat er nodig is. Ik heb de indruk dat dit af en toe wordt overdreven. Graag verneem ik de visie van de minister daarop, ook als het gaat om salarissen en riante pensioenregelingen. Dat moet nu toch eens goed worden aangepakt.

Het intern en extern toezicht moet op een onafhankelijke manier kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast moeten de toezichthouders over voldoende middelen beschikken om hun taak als toezichthouder uit te kunnen voeren. De commissie-Meijerink buigt zich hierover. Op zichzelf is daar overeenstemming over en ik vind dat wij daar snel op moeten doorpakken. Ik steun de minister in het voornemen om de nevenactiviteiten van woningcorporaties onder de loep te nemen, het zogenoemde interventieteam. Wat heeft de minister er nu echt toe aangezet om tot deze maatregel over te gaan? Heeft hij veel signalen dat dit nodig is, dat er te veel onduidelijkheid is en dat er te veel zweeft tussen wat nog wel kan en wat eigenlijk niet kan?

Dan kom ik bij de zinkende schepen, de ss Rotterdam en andere. Het is altijd verleidelijk om in schepen te investeren, begrijp ik de laatste tijd, maar wij moeten nog vaststellen hoe dat gaat lopen. Je begint ergens aan en op een gegeven moment kun je niet meer terug. Dan kun je je afvragen of dit nog wel een maatschappelijke investering is. Daar maak ik wel de kanttekening bij dat de schade misschien veel groter is als je de kraan dichtdraait of als je uit een project stapt. Dat is altijd een lastige afweging.

De **voorzitter**: Mevrouw Van Gent, hebt u nog veel punten?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben bijna klaar, voorzitter.

De **voorzitter**: Goed, wilt u dan afronden?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ja.

Het is voor de GroenLinksfractie van belang dat geïnvesteerd wordt in de primaire doelstelling, maar ook in duurzaamheid en energiezuinigheid van corporaties. Dat zou in mijn opvatting beter kunnen, zowel bij nieuwbouw als bij oudbouw. Wij praten allemaal over het isoleren van woningen in de crisis. Hoe staat het daar eigenlijk mee? Als ik de premier moet geloven, kan het nog wel tot half april duren voordat de schoppen in de grond gaan. Dat lijkt mij niet goed.

Ik heb nog een vraag over de verkoop van huurwoningen. Voor het tweede jaar op rij zijn die aantallen gedaald. Ik vind dat een slechte ontwikkeling. Graag hoor ik de visie van de minister daarop. Het gaat de GroenLinksfractie er niet om, sociale huurwoningen te verkwanselen. Wel moet het beeld veel evenwichtiger worden, zodat ook lage inkomens en lage middeninkomens in staat gesteld worden om een woning te kopen. Mijn laatste vraag gaat over woningvoorraad die bestemd is voor speciale groepen. In de verslaglegging valt mij op dat het gaat om 2,4% van de woningvoorraad. Dat vind ik heel weinig. Het percentage heeft ook betrekking op de vergrijzing en op mensen die speciale wensen hebben voor hun woningen. Kan de minister aangeven of wij hiermee op het juiste spoor zitten? Daar heb ik een aantal jaren geleden al aandacht voor gevraagd en ik heb niet de indruk dat het echt goed gaat. Verder wil ik van de minister weten hoe het gaat met de vennootschapsbelasting. Daar gaat het om beoogde inkomsten van 500 mln. ...;

De **voorzitter**: Nu komt er toch stiekem een nieuw puntje bij.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Komt dat geld wel binnen? Ik heb altijd van de PvdA begrepen dat dit geld geïnvesteerd zal worden in de wijk-aanpak. Ik moet zeggen dat ik mij daar zorgen over maak. Kan de minister op dit punt de actuele stand van zaken geven?

De **voorzitter**: Dank u wel. Dan draag ik het voorzitterschap weer over aan mevrouw Van Gent met de opmerking dat zij in tweede termijn wat minder spreektijd krijgt.

**Voorzitter: Van Gent**

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**: Onderling hebben de Kamerleden afgesproken dat zij de minister goed kunnen interrumpen. Op die manier is een tweede termijn waarschijnlijk niet nodig.



## Antwoord van de minister

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Ik bedank de commissieleden voor hun zakelijke opmerkingen. Ik wil eerst enkele algemene opmerkingen maken, waarna ik zal proberen de vragen te beantwoorden; als gewoon mens zeg ik maar dat het proberen blijft bij zo'n spervuur aan vragen.

Verschillende sprekers hebben terecht opgemerkt dat de goeden zich niet aangesproken hoeven te voelen – ik zeg het maar even in mijn eigen woorden – als hier kritische opmerkingen worden gemaakt. Dat wil ik ook graag gezegd hebben. Er zijn 455 corporaties. Ook uit het voorliggende sectorbeeld blijkt dat deze over het algemeen heel goed presteren. Sterker nog, ik zal met sommige Kamerleden op onderdelen de discussie aangaan of (de formulering van) bepaalde vragen wel passen bij wat ik beluister als de steun voor de corporaties in hun rol als maatschappelijk ondernemer, met een dikke streep onder maatschappelijk. Wordt het niet tijd om naast het stellen van goede, kritische vragen het organiseren van de fundamentele verdediging van het stelsel van de corporaties aan te pakken? Dat stelsel is immers niet een eeuwig vanzelfsprekend goed. Het is ook een goed dat vanuit het Rijk moet worden beschermd. Ik ben wellicht nu nog even cryptisch, maar ik zal dat later in mijn betoog benoemen.

De bespreking van het sectorbeeld in de Kamer schijnt een langjarige traditie te zijn. Vrijwel alle Kamerleden hebben aangegeven het toch wel een beetje jammer te vinden om dat pas anderhalf jaar na dato te doen. Ik geef hen meteen gelijk. Vorig jaar heeft mijn voorganger toegezegd om het sectorbeeld voor de begrotingsbehandeling te bespreken. Deze toezegging kon niet worden nagekomen omdat het ministerie het sectorbeeld op 1 december ontving, terwijl de begrotingsbehandeling op 2 december was. Dat was dus echt onmogelijk. Nu kan ik echter met het centraal fonds afspreken dat het ministerie het sectorbeeld enkele weken voor de begrotingsbehandeling ontvangt, zodat het ministerie er kort naar kan kijken, er een reactie op kan maken en wij het vervolgens wel kunnen meenemen in de begrotingsbehandeling. Ik zeg nu toe dat wij het Sectorbeeld 2008 bij de behandeling van de WWI-begroting 2010 kunnen bespreken; daar wordt het allemaal iets actueler door.

De heer **Jansen** (SP): Dat is een positieve ontwikkeling. Dank daarvoor. Misschien kunnen wij echter nog wel wat meer tijd winnen door de harde cijfers en de analyse te splitsen. Ik ben het met collega Van Bochove eens dat de harde cijfers waarschijnlijk heel snel, met één druk op de knop, kunnen worden aangeleverd. Ik kan me voorstellen dat de analyse ietwat meer tijd kost. Voor de corporaties geldt een deadline van 1 juli. Als de Kamer de analyse bijvoorbeeld op 15 augustus zou ontvangen, dan zouden wij het sectorbeeld nog kunnen meenemen in het september-circus. Waarom kan dat niet?

Minister **Van der Laan**: Volgens mij ontvangt het centraal fonds de gegevens op 1 juli. Wij hebben hier ook te maken met wettelijke termijnen voor jaarverslagen van stichtingen en verenigingen. Wat u voorstelt, zal men dus waarschijnlijk niet kunnen halen. Zal ik het centraal fonds vragen – nog een toezegging van mijn kant – of het nog eens precies op een rijtje wil zetten wat hierbij de doorslaggevendste harde en zachte factoren zijn? Ik wil het ook graag zo vroeg mogelijk ontvangen.

Om een heel lang verhaal heel kort te maken: iedereen hier heeft de ontwikkelingen van de laatste drie, vier maanden in zijn hoofd. Het is ook genoemd: de crisis en enkele incidenten. Dan krijg je toch het gevoel dat je redelijk obsoleet bezig bent als je over een Sectorbeeld 2007 praat. Ik begrijp het gevoel van de Kamer heel goed. Een sectorbeeld in geaggregeerde vorm komt natuurlijk altijd als mosterd na de maaltijd, maar in dit geval is zelfs de mosterd al redelijk verouderd. Daar ga ik dus achteraan.

Ik zie de heer Van der Ham kijken alsof ik iets onwelvoeglijks heb gezegd. Gelukkig was het geen scabreus beeld.

De heer **Van der Ham** (D66): Het was gewoon een vies beeld.

Minister **Van der Laan**: Het sectorbeeld loopt in ieder geval erg achter de feiten aan.

Ik ga even terug naar de algemene opmerkingen. De kredietcrisis en de huidige economische situatie hebben uiteraard hun weerslag op de woningmarkt; dat gaat ook niet voorbij aan de corporaties. Ik heb de laatste maanden corporaties individuele aandacht moeten schenken. Het is heel goed om nu te zeggen dat het incidenten zijn, maar dan neem ik wel meteen de vraag van mevrouw Van Gent mee. Inderdaad dacht ik op een bepaald ogenblik: dit is het moment om het echt heel stevig aan te pakken en te zorgen dat dit niet het eind maar het begin is van een lange reeks acties. Dat was het moment dat duidelijk werd dat ook bij de SGBB in Hoofddorp een toezichthouder moest worden aangesteld. Toen heb ik zelfs iets geroepen in de trant van «ik ga me daar een beetje iedere maand een toezichthouder aanstellen». Als dat nodig is, doe ik dat wel en ook met alles wat daarbij hoort, maar het is natuurlijk niet de manier om toezicht te organiseren en om de sector op het punt van integriteit goed te volgen. Bovendien ben ik niet de enige die zo denkt; door de gebeurtenissen van de afgelopen tijd staan op het hele ministerie alle signalen op rood. Dit is echter zo'n voorbeeld waarbij het dan allemaal uitkristalliseert. Ik proef bij de leden van deze Kamercommissie dezelfde gevoelens als bij mij; wij gaan hier met elkaar op 7 april ook op door. Ik hoop echter wel dat bij de Kamer ook volledig het idee leeft dat Kamer, minister en ministerie op dit punt op een en dezelfde lijn zitten en dat er nog zeer veel te doen is. Daarover dus meer op 7 april. Daarmee heb ik dus ook genoeg gezegd over de brief van vorige week.

Hoe moet je nu het beeld van 2007 interpreteren? Van enkele Kamerleden heb ik daarover, in mijn beleving, ietwat sombere geluiden gehoord. De groei van de nieuwbouw vlakke wat af, maar er was nog steeds groei. De verkoopresultaten waren marginaal minder. Het gaat over het geheel genomen nog steeds goed met de sector. De bedrijfslasten zijn terecht aangehaald als voorbeeld van waar de zorgen groot zijn. In 2005 is een onderzoek verricht naar de samenstelling van de bedrijfslasten. Het is echt een feit dat het kan zitten in de te dure administratie, te hoge salarissen, te dure auto's of wat dan ook, maar ook in activiteiten waarvan wij het juist fijn vinden dat corporaties deze ondernemen. Uit het onderzoek bleek dat corporaties heel erg moeilijk tot een bepaalde eenduidige systematiek, waarmee je beter weet hoe die samenstelling eruit ziet, kunnen worden gedwongen.

In overleg met Berenschot is er wel een instrument ontwikkeld. Ik zal de corporaties vriendelijk doch heel dringend vragen dit te gaan gebruiken. Deze kostentoedelingssystematieken maken de zaken vergelijkbaarder, waardoor zowel de Kamer als ik beter te weten komt of het hem nu zit in dat leven op luxe voet, zoals een van de Kamerleden zo ongeveer zei, of in de activiteiten die wij op zich toejuichen. Daarover wordt nu overleg gevoerd en ik zal de Kamer daarover periodiek berichten, want wij moeten zo'n moment bereiken waarin wij kunnen zeggen waar het hem nu precies in zit. Wij komen met elkaar nog uitvoerig te spreken over het toezicht van de raad van de commissarissen in het kader van het advies-Meijerink. Ik zeg overigens hier nog wel een keer dat wij het primaat altijd zullen moeten leggen bij de raad van commissarissen; volgens mij zei de heer Van Bochove dat ook. De raad zit bovenop de individuele corporatie en moet het tot zijn verantwoordelijkheid rekenen om het bestuur in een goede verhouding ten opzichte van de kosten te laten presteren.

De **voorzitter**: U zegt de Kamer periodiek te zullen informeren. Wanneer mag de Kamer de eerste rapportage verwachten?

Minister **Van der Laan**: Ik had beloofd om de Kamer voor de zomer de brief over het advies-Meijerink te sturen. Nu wordt gevraagd of wij ook niet met elkaar het debat daarover kunnen voeren. Ik zeg dat nu toe. In die brief geef ik dan ook de eerste nadere informatie over de implementatie van dit instrument. Is dat helder?

De **voorzitter**: U zei dat de Kamer periodiek op de hoogte zal worden gehouden. Dan vraag ik als voorzitter van deze commissie wanneer de Kamer dan de eerste rapportage mag verwachten. Ik begrijp nu dat u eerst met ons wilt spreken over het instrument en dat dan pas ...

Minister **Van der Laan**: Nee, nee. Het instrument is ontwikkeld. Wij moeten nu zorgen dat de sector het gaat gebruiken. Daarover zal ik u dan voor het eerst iets melden.

De **voorzitter**: In juni dus.  
Dan is er nu gelegenheid voor een vragenronde.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb eigenlijk een aanvullende suggestie. Aan de TU Delft is de heer Van Bortel bezig met een promotieonderzoek naar de mogelijke relatie tussen het aantal nieuwbouwwoningen en de bedrijfslasten. Misschien kan bij uit elkaar rafelen van de bedrijfslasten daar ook eens naar gekeken worden.

Minister **Van der Laan**: Hoe ziet die relatie eruit?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Uit dat onderzoek blijkt dat grote corporaties 70% van de nieuwbouw voor hun rekening nemen en hogere bedrijfslasten hebben, terwijl kleine corporaties vrijwel geen nieuwbouw plegen. De heer Van Bortel geeft aan dat er een mogelijke relatie tussen het een en het ander is. Hij spreekt zich er niet over uit, maar het lijkt mij interessant om dit gegeven mee te nemen.

Minister **Van der Laan**: Het is terecht dat u hierop wijst. Ik heb op het ministerie diverse mensen hierover horen praten. Daar leeft het idee – het is nog niet meer dan dat – dat bij een herstructureringsopgave de gevraagde expertise ingrijpender is en dat dit deels die hogere bedrijfslasten kan verklaren. Om de relativiteit van sommige conclusies te verklaren, wil ik wel zeggen dat ik iets anders heb gehoord.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik meen te weten dat de resultaten van het Aedesonderzoek precies omgekeerd luiden. Daarom is het extra interessant om dit promotieonderzoek toch te bekijken.

Minister **Van der Laan**: Ik moet er verder maar niet over speculeren. Komende zomer spreken wij met elkaar over het stelsel. Dan volgt dus ook nadere informatie over de toepassing van dit systeem. Het lijkt me goed om op dat moment hierover met elkaar verder te spreken. Dit punt is echter inderdaad heel belangrijk, want juist in deze categorie is snel sprake van integriteitsrisico's.

De heer **Depla** (PvdA): Ik snap het traject. Dat is effectiever dan het speciale onderzoek waarom ik vroeg.  
Uit het jaarverslag blijkt dat de bedrijfslasten bij sommige corporaties wel heel hard zijn gestegen. Dan zou het goed zijn hier toch eens verder naar te kijken. Als het om een luxegoed gaat, kun je via de procedure die collega Van Bochove voorstelde de raad van toezicht van de corporatie

daar toch eens op aanspreken. Anders houden wij jaar in jaar uit de frustratie dat wij iedereen erop aanspreken, terwijl de mensen bij wie het echt misgaat er niets mee doen.

**Minister Van der Laan:** Ik was er echter nog helemaal niet aan toe om te zeggen dat ik dat niet zou willen doen. Ik vind uw suggestie juist heel goed. Op basis van het sectorbeeld kan ik dus de zwakste broeders opzoeken en bij hen nog eens navragen hoe zij zelf interpreteren dat een en ander is gegaan en wat zij daaraan gaan doen. Het ministerie zal daar dus actie op ondernemen.

**De heer Jansen (SP):** Allereerst wil ik het beeld corrigeren dat kleine corporaties minder nieuwbouw plegen dan grote corporaties. Tegen mevrouw Van der Burg zeg ik dat nu juist precies het omgekeerde het geval is. Kijk maar eens naar de bedrijfstakinformatie van de corporaties: in relatie tot het totaal aantal woningen bouwen kleine corporaties per 1000 woningen ongeveer twee keer zoveel woningen als grote corporaties. Met andere woorden: grote corporaties hebben hoge bedrijfslasten en weinig productie, terwijl kleine corporaties een kleine staf voeren en lage lasten hebben.

Ten eerste geeft de minister nu aan te gaan zitten wachten op de raden van commissarissen en toezicht. Deze hebben echter al vier jaar lang toegestaan dat de kosten met 5,4% per jaar stijgen; zij hebben dus al een brevet van onvermogen afgegeven. Ik vind dus dat de minister nu aan zet is. Ten tweede kan de minister op basis van de output, de maatschappelijke prestaties, vaststellen dat een corporatie onder de maat presteert, en tegelijkertijd hogere bedrijfslasten heeft. In dat geval kan hij de corporatie berichten het volgende jaar een verbetering te willen zien en dat hij, als dat niet lukt, een toezichthouder zal aanstellen.

**Minister Van der Laan:** Ik heb een heel klein beetje bezwaar tegen het feit dat u ervan uitging dat ik zo'n zoetsappig briefje zou schrijven. Als ik zeg dat ik wil weten waar het probleem zit, dan kan dat best een kritische brief zijn. Laten wij dus even afwachten.

Meer in het algemeen: in de vier maanden van mijn ministerschap heb ik iedere maand toezichthouders aangesteld. Dat waren mensen van geen gering allooi. Ik hoef dus niet bekend te staan als iemand die verschrikkelijk huiverig is om dat te doen. Overigens ben ik er ook niet trots op, want ik vind het heel vervelend dat er situaties zijn waarin een toezichthouder moet worden aangesteld. Wij praten op dit moment, op 7 april en bij de stelsel-discussie met elkaar om dergelijke situaties te voorkomen. Volgens mij is dat ons aller inzet.

**De voorzitter:** Mevrouw Van der Burg, wilt u nog reageren op wat de heer Jansen zei?

**Mevrouw Van der Burg (VVD):** Ik wil nog even kort reageren op zijn woorden. Ik heb alleen maar aangekaart dat de heer Van Bortel naar deze kwestie een promotieonderzoek verricht; hij is volkshuisvester en kijkt bij TU Delft er ook nog naar. Hij legt die relatie. Ik doe de suggestie om zijn bevindingen ook nog eens mee te nemen.

**Minister Van der Laan:** Ik zeg u toe dat ik dat onderzoek zal meenemen. Daar zal ik goed naar kijken.

**De heer Van Bochove (CDA):** Wellicht bent u nog niet klaar met het onderwerp van de bedrijfslasten. Ik had nog een vraag gesteld over corporaties in Flevoland. Ook had ik gevraagd om een brief aan de raad van commissarissen te sturen. Ik stel die vraag zo indringend omdat bestuurders bij de bedrijfslasten zeer veel ruimte kunnen hebben. Die raden van

commissarissen moeten echter wel inzicht hebben in wat er gebeurt en daar moet u hen op aanspreken.

Minister **Van der Laan**: Ik zeg toe de brief in afschrift aan de betreffende raden van commissarissen te sturen.

Er is een brief geweest van de Woonbond waarin deze zijn zorgen uitspreekt over de verbindingen. Ik moet even heel erg duidelijk maken dat de verbindingen niets meer mogen dan de moeders mogen. Als iets in een verbinding terechtkomt, is het niet onttrokken aan de regels van het BBSH. De concrete vraag is «Wat doe je?» als corporaties – in de brief staat het aantal: 18 van de 22 – hun socialewoningbezit laten zakken in de verbindingen, als dat niet de bedoeling is. Dit kan alleen de bedoeling zijn als op korte termijn moet worden gesloopt of wordt verkocht en dat het zeker is dat dit gaat gebeuren of dat het monumenten zijn. Als dat allemaal niet aan de hand is, dan kan het gewoon niet.

Ik was een beetje verbaasd – ik discussieer nu met de Kamer maar ondertussen kijk ik ook even naar de publieke tribune waar een vertegenwoordiger van de Woonbond zit – over de brief van de Woonbond. Ik vind het heel goed dat deze zich zorgen maakt over deze ontwikkeling. De Kamer deelt die zorgen. Ik dacht echter dat in de brief van december heel duidelijk staat dat het ministerie die zorgen ook deelt en dat ik mij niet neerleg bij deze ontwikkelingen en bij het feit dat het niet ongedaan wordt gemaakt. Als corporaties daar geen gevolg aan geven, dan krijgen zij een aanwijzing. Dat was een concrete suggestie van de Woonbond, maar volgens mij was dat ook al vervat in onze brief. Corporaties moeten het dan dus vervolgens ongedaan maken. Volgens mij heeft ieder Kamerlid er hier iets over gezegd. Ik ben het daarmee eens; de corporaties mogen het gewoon niet doen.

Over de dochters, als voorbeeld van een verbinding, heb ik enkele zeer kritische opmerkingen gehoord. Op zich blijft het natuurlijk soms wel heel verstandig om risicovolle dingen te doen in een dochter-bv. Dat is helemaal niet gek; ik hoop dat de Kamerleden dat op zich ook niet onwenselijk vinden. Wij moeten steeds kritisch kijken naar het hebben van een verbinding of een dochter. Verschillende Kamerleden hebben betoogd dat het minimaal transparant moet zijn. Volgens mij was het de heer Depla die een rijtje voorwaarden noemde. Ik kan me in al die voorwaarden vinden. Het moet ons volkomen duidelijk zijn wat er gebeurt in die verbindingen of in die dochters. Ik herhaal dat deze niet meer mogen dan de moeders. Ik hoop dat ik met deze woorden een zekere geruststelling geef. Ik ga dit niet laten gebeuren; het wordt ongedaan gemaakt.

De heer **Depla** (PvdA): Dank voor de toezegging dat het doorzakken van woningen waar dat niet kan, ongedaan wordt gemaakt. U geeft aan alle door mij gestelde randvoorwaarden te steunen. Wat bedoelt u dan vervolgens met «een dochter mag niet meer dan de moeder»? Geldt dat ook voor het werkveld? Hoe ver gaat dat? Dat is natuurlijk nog een slag verder.

Minister **Van der Laan**: Ja. Dat geldt ook voor het werkveld. De huidige regel op het ministerie is «zo moeder, zo dochter». Duidelijker kan niet.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U zei terecht dat je in sommige gevallen via de dochter een bepaald risico wilt uitsluiten. Ik heb daarover vragen gesteld. Uit de pilot bleek namelijk dat dit juist niet gebeurt. Komt u nog terug op dat punt?

Minister **Van der Laan**: Ja zeker. Ik ga nu heel snel verder met de vragen. Ik hoop dat ik de meeste zaken al heb behandeld, maar er liggen nog diverse concrete vragen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik had nog een vraag, maar als de minister bij de concrete vragen mijn punt niet beantwoordt, dan kan ik altijd nog even reageren.

De **voorzitter**: Laten wij eerst even naar de minister luisteren. Dan kunt u daarna eventueel nog inbreken.

Minister **Van der Laan**: Er is nog één punt dat bij de algemene opmerkingen kan worden genoemd – alle Kamerleden hebben het daar wel over gehad – namelijk de invloed van de crisis en de combinatie vennootschapsbelasting/Vogelaarheffing op de situatie van de corporaties. De heer Jansen zei dat ik een beetje al te makkelijk in een van mijn meest recente Kamerbrieven schreef over de mogelijkheid om te verkopen. Ik was het eens met de interrupties van, ik meen, de leden Van Bochove, Van der Burg en Depla over de wenselijkheid van verkoop, in de mate zoals dat ooit met elkaar is afgesproken. Ik blijf dat ook vinden, maar verder ben ik natuurlijk in die brief een beetje neutraal gebleven – ik begrijp dat de heer Jansen dat liever anders had gezien – over de liquiditeit en de combinatie van omstandigheden en wat dat betekent voor de positie van de corporaties.

Dat heeft natuurlijk ook iets te maken met het feit dat het kabinet momenteel in een discussie zit over de vraag wat nu precies de juiste reactie is op de crisis. In die discussie spelen ook maatregelen en ideeën die hierop betrekking hebben, een rol. Ik herhaal mijn woorden van de vorige keer – de Kamer herinnert zich ongetwijfeld nog het optimistische gevoel dat er op 14 maart jongstleden iets zou liggen – namelijk dat wij daar niet op moeten vooruitlopen. Dat is onderdeel van die gesprekken aan de onderhandelingsstafel en ik kan daar nu niets over zeggen. Bovendien weet ik er niet eens het fijnste van.

De heer **Jansen** (SP): Ik maak me met name zorgen over het feit dat u het klaarblijkelijk acceptabel vindt dat corporaties moeten verkopen, niet uit volkshuisvestelijke overwegingen, wat af en toe nog best nuttig kan zijn, maar om hun huishoudboekje kloppend te krijgen. Dat betekent dat je langzamerhand op een hellend vlak terecht komt en dat de positie van de corporaties vroeg of laat gemarginaliseerd wordt. Dat wilt u toch ook niet?

Minister **Van der Laan**: Dat wil ik absoluut niet. Vanaf de eerste dag dat ik in de Kamer kom, heb ik dat ook gezegd. Het is niet zo dat corporaties maar alles zouden moeten verkopen om tot de laatste dag over liquide middelen te beschikken, want dan zouden wij in ons eigen voet schieten. Dat is ook niet de koers van het kabinet – deze ligt dicht bij wat u zei – maar zo staat het er ook niet voor. Ik ben nog niet zo bezorgd als u, maar ik stel voor dit punt nog even te laten liggen. Misschien weet ik op 7 april, als wij hier overigens met elkaar een ander onderwerp bespreken, maar zeker op het moment dat wij met elkaar over het stelsel praten, wat ik hiervan kan vinden, ook op basis van de actuele beslissingen van het kabinet.

Overigens heeft een groot deel van de Kamer natuurlijk wel ingestemd met de vennootschapsbelasting en de wijkenheffing. Ik weet niet hoe de heer Jansen daarin stond, maar zou het kunnen ...

De heer **Jansen** (SP): Wat denkt u?

De **voorzitter**: Minister, doe eens een gokje.

Minister **Van der Laan**: Die dingen liggen soms heel genuanceerd. Iedereen is tegen de Wet inburgering, maar 149 Kamerleden hebben voor gestemd. Ik weet het dus soms niet meer. Ik gok niet, maar ik vermoed dat

de heer Jansen niet voor de vennootschapsbelasting en de wijkenheffing heeft gestemd.

De **voorzitter**: Bingo.

Minister **Van der Laan**: Dat was mijn laatste algemene opmerking. Ik kom nu bij de concrete vragen, voor zover deze nog niet hiervoor zijn behandeld.

Het punt van de cijfers hebben wij, hopelijk, nu wel gehad. Daar hebben wij een afspraak over gemaakt.

De heer Jansen overdrijft een beetje over de krimp van de socialehuursector. In 2007 is nog steeds 94% van de huurwoningenvoorraad van woningcorporaties bereikbaar voor mensen met lagere inkomens. De toewijzingen tonen evenmin grote problemen aan. In 2007 was 91% van de toewijzingen passend qua inkomen, zoals ook op blz. 45 van het sectorbeeld staat. Dat percentage geldt tevens voor de periode 2003–2006. De urgentie van de heer Jansen heb ik op dit punt in ieder geval niet.

Wij hebben zojuist al even besproken of het, gezien de automatiseringssmogelijkheden, allemaal sneller kan. De Kamer hoort daar nog meer over.

De 77 corporaties met een C-oordeel hebben allemaal een brief ontvangen. Het centraal fonds vindt dat, gelet op hun vermogen en liquiditeit, deze corporaties meer activiteiten zouden kunnen ondernemen dan zij nu doen. In de brief is hun gevraagd om ten minste certificaten te kopen van het Wooninvesteringsfonds. Als de corporaties hier niet op reageren, zullen zij een nog duidelijker geformuleerd vervolgbriefje krijgen. Later dit jaar volgt het Sectorbeeld 2008 en als deze corporaties in die situatie blijven, dan wordt natuurlijk onze reactie en die van het centraal fonds steeds scherper.

De heer **Van der Ham** (D66): Waar escaleert dat dan naar toe? Wordt de inkt dan zwarter of zo? Op een gegeven moment moet er buiten het papier wel iets gebeuren en moet er op een andere manier worden ingegrepen. Wanneer komt dat moment? Hoe vaak moet worden gerappelleerd, voordat u echt met uw vuistje op tafel slaat?

Minister **Van der Laan**: De geachte heer Van der Ham moet niet doen alsof het ministerie alleen schrijft.

De heer **Van der Ham** (D66): Dat was uw antwoord.

Minister **Van der Laan**: Nee, nee. Dat is het antwoord in dit specifieke geval. Er is het instrument van de aanwijzing als echt sprake is van wanprestatie. Nogmaals, de laatste drie, vier maanden is veel gebeurd op het punt van het corrigeren van woningcorporaties. Het beeld dat wij «relaxt» zouden zijn, klopt niet; het ministerie is volstrekt niet relaxt.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter, met uw permissie?

De **voorzitter**: Zeker, maar u moet wel een vraag stellen en geen betoog houden.

De heer **Van der Ham** (D66): Zeker, zeker.

De minister zegt dat uiteindelijk uiteraard een heel harde maatregel kan volgen. Dat wordt echter vaak uitgesteld, omdat dat zo hard is dat het niet helemaal toereikend zou kunnen worden geacht. Kan de minister behalve het schrijven van heel boze brieven, eerst nog wat meer de duim-schroeven aandraaien, zodat de corporaties de juiste richting op worden gedwongen?

Minister **Van der Laan**: Volgens mij niet. Zonder mijzelf te willen herhalen, geef ik één voorbeeld van die attitude van het ministerie: het ongedaan maken van de doorzakking – vergeef mij het jargon – van socialehuurwoningen. De Woonbond had dat punt ook aangekaart, evenals verschillende Kamerleden. Ik zal heel snel een aanwijzing geven als de corporaties dat niet alsnog vrijwillig terugdraaien. Je zit dan ook meteen in de sfeer van een aanwijzing en in volkshuisvestingsland is dat een zwaar middel. U moet dat niet onderschatten. Het wordt beschouwd als een flinke tik op de vingers, terwijl men ook het gevoel heeft vrije ondernemer te zijn.

Eigenlijk is dat vaak de kern van de discussie. Wij zullen dit bij de stelsel-discussie fundamenteleer met elkaar bespreken, maar in Den Haag leeft niet bij iedereen – maar wel bij velen – dat de corporaties beschikken over maatschappelijk bestemd vermogen, waarover uiteindelijk hier verantwoording moet worden afgelegd. De Kamer weet ook dat echter lang niet iedere woningcorporatiebestuurder er zo over denkt. Als je dat punt centraal op een agenda plaatst, dan kun je daar een behoorlijk gedoe over krijgen. Gelukkig ben je het dan wel met elkaar eens over zeer veel regelingen en doelen, maar ...

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter, mag ik dan concluderen ...

De **voorzitter**: Nee. Nu is het wel klaar, want de minister moet nog zeer veel vragen beantwoorden. Ik wil dus even ...

De heer **Van der Ham** (D66): ... dat de aanwijzing eigenlijk sneller ...

De **voorzitter**: Mijnheer Van der Ham, doet u niet zo flauw. De minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Van der Laan**: In de voorstellen over de governance zal ik ook terugkomen op het risicomanagement. Er zijn goede suggesties gedaan. Ik wil de corporaties verplichten om dat risico ook in de dochter af te perken. Ik zal van de dochters eisen dat banken of andere investeerders moeten meedoen, voordat ze kunnen worden opgericht en gedurende hun verdere leven als dochter kunnen blijven bestaan. Daarin kan namelijk ook een garantie worden gevonden.

Een gek voorbeeld: stel dat je een boot wilt kopen en deze wilt exploiteren. De heer Depla noemde deze concrete suggestie ook. Als je daarin voor maar 33,3% mag participeren, dan zul je voor 66,6% kapitaal in de markt moeten vinden. Dat marktkapitaal gaat dan dus vervolgens met jou uitrekenen of het een goede business case is of niet. Dat vormt ook weer een garantie voor risicomanagement.

De heer Van der Ham vroeg naar de startersleningen. Ik ben bereid om samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en corporaties te kijken waarom deze niet van de grond zijn gekomen en wat wij daar eventueel aan kunnen doen. Ik kom daar graag bij de Kamer op terug. Het is namelijk een goed instrument, ook in deze tijden.

De **voorzitter**: Kunt u enigszins aangeven wanneer u daarop terugkomt?

Minister **Van der Laan**: Mag ik daarop terugkomen bij – wellicht niet erin – de stelselbrief?

De **voorzitter**: Akkoord.

Minister **Van der Laan**: De heer Van der Ham vroeg naar het bevorderen van de investeringen. Daar is de ABC-methode van toepassing; ik sprak daar zo-even al over. Het maatwerk van het WSW kan daarbij een rol



spelen, evenals andere zaken die wij in het kader van de kredietcrisis willen doen, maar waarvan dus nog niet duidelijk is of men eruit komt. De heer Van der Ham vroeg tevens of het niet wenselijk zou zijn een nationaal convenant te sluiten. Er ligt al een onderhandelingsakkoord. De Kamer weet dat de achterban van de corporatiekoepel dit akkoord destijds niet heeft overgenomen. Over dat alles wil ik niet opnieuw gaan praten; volgens mij is dat zinloos. In het overleg over de kredietcrisis is echter wel iets gegroeid dat zou kunnen uitmonden in zo'n alliantie, belichaamd in een convenant. In ieder geval is het principe «voor wat hoort wat» dezer dagen heel gezond. De vraag «wat kunnen wij voor elkaar betekenen» is belangrijker dan «wij eisen zus of wij eisen zo». Ik begrijp de vraag van de heer Van der Ham, maar ik kan nu hier niet zeggen dat er een convenant komt, aangezien ik eerst moet weten wat uit de onderhandelingen komt; daarna kunnen wij bezien hoe nu verder. Het is echter zeker geen gekke gedachte.

De heer Van der Ham zei iets waar mijn hart van juichte, ook al omdat ik probeer te begrijpen welk standpunt de verschillende fracties innemen in de discussie over in dit geval de corporaties, maar ook over andere onderdelen van het wonen. Het deed mij groot genoegen dat de heer Van der Ham eigenlijk vindt dat wij de maatschappelijke taken van de corporaties zouden moeten taxeren. Ik vind dat een heel goed idee, omdat ik weet dat als er in puur economische termen, laat staan in economistische termen, gekeken wordt naar de woonsector, je zeer waardevolle en in ons land gegroeide instituties eigenlijk met een noodvaart het raam uit zou kunnen kieperen en vervolgens decennialang – misschien wel een eeuw lang – spijt zou kunnen krijgen. Ik ben voor alles wat die discussie in haar context evenwichtig kan maken. Het zou dus een idee kunnen zijn om een taxatiemethode voor de maatschappelijke taken te creëren, tegenover het geweld van de economen. Ik weet niet of wij het meteen handen en voeten kunnen geven, maar ik nodig de heer Van der Ham graag uit daarover met mij verder te denken. Ik ben benieuwd naar zijn denkbeelden.

De heer **Van der Ham** (D66): Hoe behandelen wij de woningcorporaties? Wat voor effecten heeft dat dan op het beleid, op de vennootschapsbelasting en zo? Het is zeer moeilijk om dat te taxeren. De Kamer kan dat niet doen, maar ik begrijp dus dat u bereid bent om eens te kijken hoe dat kan worden getaxeerd.

De **voorzitter**: Dat heeft de minister zojuist gezegd.

Minister **Van der Laan**: Ik nodigde de heer Van der Ham uit zijn idee handen en voeten te geven. Daarmee zeg ik dat ik het een goed idee vind.

De **voorzitter**: U kaatst nu de bal terug.

Minister **Van der Laan**: Nee, nee. Ik zei dat ik het een zeer goed idee vind. Volgens mij nodigde ik de heer Van der Ham uit om daarover met mij eens te praten en het idee handen en voeten te geven. Ik heb namelijk nog niet nagedacht over de hoe-vraag. Ik vind het fijn dat de heer Van der Ham met dit idee kwam, omdat ik het, met alle respect, weleens moeilijk vind om te bepalen hoeveel liefde en affiniteit D66 al dan niet heeft met de sector. Ik beluister bij de heer Van der Ham nu duidelijk die liefde. Ik markeer dat dus ook als iets positiefs. Wellicht is «liefde» niet helemaal het goede woord, maar ik proef nu zeker die affiniteit bij de heer Van der Ham.

De heer **Van der Ham** (D66): Maar dat ...

De **voorzitter**: Mijnheer Van der Ham, ik begrijp dat u nog even wilt reageren.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. Inderdaad, dank u wel. De wijze waarop je de corporatiesector beschouwt, heeft ook gevolgen voor de vraag hoe je vervolgens die sector behandelt. De minister moet zich daar toch door aangesproken voelen. Als de maatschappelijke waarde zo groot is dat je het vooral «semi-overheid» wilt houden, dan moet je vervolgens ook anders omgaan met bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting. Het is geen free lunch.

De **voorzitter**: Wij gaan deze discussie nu niet helemaal voeren. Gezien de planning van vandaag lijkt me dat wat lastig. Het woord is eerst aan de heer Depla en daarna aan de heer Van Bochove, zodat de minister vervolgens in één keer kan antwoorden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik ben altijd erg voor het leggen van verbindingen. De heer Van der Ham en ik voerden zojuist een interruptiedebatje over de vraag waar nu de grens ligt voor de corporaties op het punt van de doelgroep en wat wij aan de markt overlaten. Kan dat in dat gesprek tussen de minister en de heer Van der Ham dan ook aan de orde komen? Zo ja, krijgen wij wellicht een realistischer beeld van waarvoor volgens ons corporaties niet dienen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik vroeg me even af hoe ver het met die liefde gaat. Ik heb helemaal geen bezwaar tegen liefde, ook niet als het de heer Van der Ham en de corporaties betreft. Wel vraag ik me af waar het nu eigenlijk stopt. Gaat de heer Van der Ham een tweegesprek met de minister aan – een mooi gesprek tussen twee heren – waar de minister verder geen energie insteekt? Waar gaat dat gesprek dan over? Gaat de heer Depla zich er nog mee bemoeien? Waar hebben wij het eigenlijk over?

De **voorzitter**: Ik krijg een beetje het idee dat het liefde of doodknuffelen is.

Minister **Van der Laan**: Ik vind dat corporaties de laatste jaren niet altijd even liefdevol zijn behandeld vanuit Den Haag. Soms werd er wat te gemakkelijk gezegd dat ze op zoveel waarde zaten zonder dat ze zich niet altijd goed realiseerden wat dat betekende voor de liquiditeit. Ook werd gezegd dat ze geld met een maatschappelijk bestemming beheerden. Als dat werd gezegd, realiseerde men zich niet altijd dat in 1993 bij de verzelfstandiging en de brutering de corporaties toch ook de opdracht meekregen om ondernemer te zijn. Niemand hier hoeft deze schoen persoonlijk aan te trekken, maar er zit weleens een dubbelzinnigheid in de positie van de corporaties. Als wordt gezegd dat al die maatschappelijke taken – bouwen van (goedkope) huurwoningen, renoveren, duurzaamheidsdingen, leefbaarheidszaken, maatschappelijk vastgoed – belangrijk zijn, en daarnaast ook nog gesproken wordt over vennootschapsbelasting en heffingen ....

De heer **Van der Ham** (D66): Nu gooit u alles door elkaar.

De **voorzitter**: Ik wil nu toch even een ordevoorstel doen. Geachte Kamerleden, wij hebben nog een kwartier voor dit algemeen overleg. De minister is nu aangeland bij de vragen en opmerkingen van mevrouw Van der Burg.

De heer **VanBochove** (CDA): Voorzitter. Ik merk wel op dat de minister hier aan uitlokking doet.

De **voorzitter**: Het is inderdaad een vorm van uitlokking. Toch stel ik voor dat wij hier nu niet uitgebreider op ingaan. Laten wij dat op een ander moment plannen.

Minister **Van der Laan**: De minister betuigt spijt.

De **voorzitter**: De minister betuigt spijt. Dat hebben wij dan ook weer binnen.

De minister vervolgt zijn betoog en beantwoordt de vragen.

Minister **Van der Laan**: Mevrouw Van der Burg vroeg of de ramingen niet vooraf moeten worden gecorrigeerd, en of ze ook niet kunnen worden gecorrigeerd vanwege het feit dat de ervaring van de afgelopen jaren leert dat deze altijd zo rond de 50% hoger is dan de uiteindelijke realisatie. Ik meen dat de heer Jansen tegen mevrouw Van der Burg zei dat een overmaat aan plannen juist wenselijk is. Ik stel vast dat het geen zin heeft om de ramingen naar beneden bij te stellen, omdat er een groot tijdsbestek zit tussen het moment van de prognoses enerzijds en wat er al dan niet wordt gerealiseerd anderzijds. Bovendien heeft het weinig zin de ramingen vooraf te corrigeren. Iedereen kan en mag het doen en dan krijg je ongeveer een redelijke verwachting, maar het heeft verder geen normatieve waarde en het levert niets op. Het blijft nuttig om te noteren – het centraal fonds doet dat ook – hoe een en ander nu uitpakt, zodat het percentage steeds duidelijker wordt, maar verder kun je er niet veel mee.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Maar als prognoses voor nieuwbouwambities heel erg hoog zijn, en vervolgens maar de helft daarvan gerealiseerd wordt, dan heeft dat toch grote consequenties voor de financiële positie van een corporatie? Zo ja, hoe gaan wij daar dan mee om?

Minister **Van der Laan**: Dat is een punt van zorg, maar dat heeft hier niets mee te maken.

Daarmee kom ik bij de vraag van mevrouw Van der Burg over 90% scheefheid. Volgens mij hebben wij exact dezelfde discussie gevoerd bij de begrotingsbehandeling; wat mij betreft blijven wij deze ook met elkaar voeren. Het percentage voor 2007 is vrijwel gelijk aan dat voor de periode 2003–2006. Op dat punt is eigenlijk dus wezenlijk niets veranderd. Bij de begrotingsbehandeling waren wij het onderling al niet eens of een percentage van 90 of 91 het juiste was. Ik meen te hebben begrepen dat mevrouw Van der Burg dat te laag vindt; ik vind nog steeds dat het er goed mee door kan.

De heer Depla vroeg naar de maatschappelijke prestaties van individuele corporaties. Deze vraag heeft hij al vaker gesteld. Hier speelt onder andere dat de woonopgave op lokaal niveau wordt bepaald, wat dus per dorp, per stad en per regio verschilt. Het is lastig om vanuit Den Haag te overzien of te bepalen of in Roodeschool nu moet worden gebouwd, gerenoveerd of gesloopt. De prestaties verschillen per jaar ook sterk. Het ene jaar levert een corporatie bijvoorbeeld 200 nieuwe woningen op en vervolgens drie jaar niks; ondertussen kan zij wel zeer veel onderhoud plegen, en dan zijn de prestaties niet minder. Ten slotte komt volgens mij het centraal fonds met het ABC-oordeel dichtbij de individuele beoordeling, waaraan de heer Depla zo hecht. Daarmee wordt namelijk de financiële polsstok met de voorgenomen prestaties vergeleken. De Kamer kan toch goed uit de voeten met die ABC-oordelen?

De heer **Depla** (PvdA): Wij roepen altijd dat in Boekel de corporatie een andere taak heeft dan in Amsterdam en weer anders dan in Groningen. Het punt is echter dat wij alleen de geaggregeerde resultaten met elkaar bespreken en dat wij, in afwachting van de stelselbespreking, heel weinig specifieke corporaties kunnen aanspreken wanneer zij zich in principe aan

de regels houden, maar onvoldoende presteren. Dat is eigenlijk mijn frustratie.

Wij moeten eigenlijk iedereen over één kam scheren en wij kunnen niet specifiek de clubs die het slecht doen, aanpakken, en de clubs die het goed doen, waarderen. Het vervelende van dit overleg is dat wij alleen maar over de samenstelling kunnen praten.

**Minister Van der Laan:** Dat ben ik wel met u eens. Wij spreken hier met elkaar over de geaggregeerde cijfers. Dat blijft frustrerend. Overigens komen wij door de jaren heen wel bij een steeds betere vorm van toezicht, waar wij ook iets mee kunnen. Wij hebben bijvoorbeeld zojuist afgesproken op een bepaald punt achter de zwakke broeders te zullen aangaan.

Volgens mij kan ik u geruststellen: bij de stelsel­discussie zal de inzet zijn dat wij in ieder geval de zekerheid hebben dat de beoordeling van de individuele prestaties niet tussen wal en schip valt. Bij die discussie is dat de grote opgave. Als ik daar enkele keren naar moet verwijzen, dan komt dat omdat u als geen ander weet dat wij daar over fundamentele zaken praten, zij het niet zo fundamenteel als op het punt waar ik zojuist de bocht uitvloog.

De heer Van Bochove stelde dat in 2007 geen saneringssteun heeft plaatsgevonden. Hij vroeg naar de stand van zaken voor 2008 en wat ik weet voor 2009. In 2008 waren er geen saneringsgevallen; tot nu toe evenmin in 2009.

De heer Van Bochove vroeg ook of de fusietrend zich in 2008 doorzet. Diverse andere Kamerleden spraken ook over fusies. In 2008 waren er 24 fusies, een lichte stijging ten opzichte van 2007. In het eerste kwartaal van 2009 zijn slechts drie fusies aangemeld.

De heer Van Bochove vroeg of er een grens is gesteld aan de uitgaven voor leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Er zijn geen voornemens om van rijkswege te normeren wat er allemaal mag worden uitgegeven. De lokale woonopgaven zijn leidend bij deze uitgaven; leefbaarheidsopgaven kunnen heel belangrijk zijn, zoals wij ook in het overleg over het stedenbeleid met elkaar hebben besproken. Als verstandig maatschappelijk ondernemer moet een corporatie natuurlijk wel haar eigen afweging maken, waarbij de raad van commissarissen een geruststellend actieve rol dient te spelen.

De heer Van Bochove vroeg of € 1,35 niet veel was. Volgens mij niet. Voor de hele sector betreft het iets meer dan 3 mln. aan lastendruk. Door de samenwerking tussen het centraal fonds en het WSW is de laatste jaren gewerkt aan een verdere beperking van de lastendruk. Bovendien zijn veel verantwoordings- en verslaggegevens al nodig voor het intern toezicht, zulks op grond van allerlei verplichtingen daartoe, zoals bijvoorbeeld in het BW is bepaald. Ik heb daar dus niet zo veel zorgen over.

De heer Van Bochove vroeg ook nog concreet hoe het met de 200 mln. verlies op de verbindingen zit. Hij wilde weten wat ik daar eventueel aan doe. Ik herken echter dat bedrag van 200 mln. niet.

**De heer Van Bochove (CDA):** Ik sprak van «vele miljoenen». Het gaat om een bedrag van 29 mln.

**Minister Van der Laan:** Dat bedrag is bij het ministerie inderdaad wel bekend. De nevenactiviteiten van enige omvang moeten in de verbinding worden gedaan. Zoals gezegd, ik wil de inbreng van de corporaties beperken tot een derde deel van het benodigd vermogen. Daar geldt ook het adagium «zo moeder, zo dochter»: geen staatssteun naar de verbinding, dus ook geen garanties, leningen of schenkingen. Het commerciële deel van hetgeen wordt gerealiseerd, moet na de realisatie worden verkocht.

De heer **Jansen** (SP): Dat sluit verliezen in de toekomst niet uit. Bovendien is het weglekken van maatschappelijk verbonden vermogen wettelijk gezien niet toegestaan. Er mag dus wel geld van onderop naar boven, maar niet van boven naar onder. Hoe voorkomt u dat in de toekomst?

Minister **Van der Laan**: Hamvraag bij de stelsel­discussie zal zijn hoe dat kan worden verbeterd en hoe het toezicht erop kan worden verbeterd. Volgens mij hebben u en ik exact dezelfde ideeën over wat wel en niet mag, ook over het feit dat weglekken moet worden voorkomen door intern en extern toezicht. De hoe-vraag wordt natuurlijk steeds pregnanter. Voor de zomer spreken wij daar met elkaar voor het eerst over. Over de fusies verschil ik met diverse Kamerfracties van mening. In de Kamer leven veel zorgen, die ik niet per se heb. Ook dat punt zullen wij bij de stelsel­discussie preciezer onder ogen moeten zien. De Kamer heeft een grens gelegd bij 10 000 woningen, zo van «daaronder is het goed, daarboven wordt het moeilijker». Ik zeg natuurlijk niet dat de Kamer vindt dat het daarboven niet kan, maar ik zeg dat het dan moeilijker wordt. Ik ben thans doende een meer inhoudelijk lijstje op te stellen, waarmee ik wellicht de Kamer kan overtuigen dat zij die zorgen niet behoeft te hebben.

De **voorzitter**: Mijnheer Jansen. Ik sta even geen interrupties meer toe, want wij hebben nog maar zes minuten de tijd.

De heer **Jansen** (SP): Ik had over de fusies nog een concrete vraag gesteld.

De **voorzitter**: Dat zal ook voor anderen gelden. Ik laat nu eerst de minister zijn betoog afronden.

Minister **Van der Laan**: Als woordvoerder van de GroenLinksfractie vroeg mevrouw Van Gent waarom de verkoop van huurwoningen inzakt. Mijn heel algemene antwoord daarop is dat de markt er op dit moment slecht voorstaat. Daardoor zakt ook de verkoop van woningen aan huurders in. Corporaties hebben veel mogelijkheden om met korting woningen aan te bieden. Ik heb zojuist de Kamer toegezegd dat ik zal uitzoeken waarom de starterslening zo slecht van de grond komt en dat ik de Kamer nader zal informeren; ik zal daarbij ook het punt dat geen gebruik wordt gemaakt van die korting betrekken.

Voorzitter. Ik doe altijd een poging om alle vragen te beantwoorden. Er is geen enkele vraag gesteld waaraan ik bewust voorbijga. Het lukt echter niet altijd even goed, maar er worden ook wel zeer veel vragen gesteld.

De **voorzitter**: Dat zal ook niet snel veranderen, dus ik adviseer u om u daar maar gewoon op in te stellen.

Dan geef ik de Kamerleden nu de gelegenheid voor een heel korte tweede termijn. Zij kunnen alleen nog een korte vraag stellen, als zij zonder een antwoord daarop vannacht niet kunnen slapen.

### **Nadere gedachtewisseling**

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Er zijn slechts twee vragen van mij blijven liggen. Complimenten daarvoor aan de minister.

De **voorzitter**: Wilt u meteen die vragen herhalen?

De heer **Jansen** (SP): Moet de splitsing van juridisch en economisch eigendom niet worden verboden? Kunnen bij fusies slecht functionerende, grote corporaties worden «gedemonteerd», net zoals bij mislukte fusies in het bedrijfsleven gebeurt?

De **voorzitter**: Mijnheer Van der Ham, houdt u uw tweede termijn kort?

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. Dank voor de toezeggingen, et cetera.

Bij het maatschappelijk taxeren is de Kamer zeer kritisch over de corporaties die veel te slecht hun zaken op orde hebben.

De **voorzitter**: Mijnheer Van der Ham, nu grijp ik in. De tweede termijn is alleen bedoeld voor niet-beantwoorde vragen.

De heer **Van der Ham** (D66): Voorzitter. Ik mag dan toch een vraag stellen?

Het gaat mij dus om de corporaties die het goed doen. Dat de Kamer daarnaast superkritisch is, samen met de minister en andere partijen, op de corporaties die het verknoeien, mag de goede corporaties niet in de weg staan.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik bedank de minister voor zijn antwoorden. Er zijn in ieder geval twee van mijn punten blijven liggen. Ik stelde een vraag over de vervaging van de taakopvatting van de corporaties. Er worden immers meer koop- dan huurwoningen gebouwd. Wat is de waarde van het rapport van het centraal fonds als op het moment dat het ergens om gaat, er moet worden afgestemd met de corporaties en het volkshuisvestelijk vermogen wordt bijgesteld? Hoe objectief het rapport nu eigenlijk?

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Een van mijn vragen is nog niet beantwoord, maar misschien komt deze aan de orde bij de stelseldiscussie. De minister concludeert dat het fuserende partijen ontbreekt aan een duidelijke motivering waaruit blijkt dat de fusie tot kostenbesparing zou leiden. Nu kan de minister genuanceerder dan de Kamer aankijken tegen fusies, maar dergelijke signalen moet hij toch ook meenemen bij de beoordeling van zo'n fusie?

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik zal vannacht prima kunnen slapen.

De **voorzitter**: Dat vind ik een goede opmerking.

Als woordvoerder van de GroenLinksfractie had ik nog één vraag staan. Ik weet niet zeker of ik deze in mijn eerste termijn heb gesteld. Ik heb daar al eens eerder vragen over gesteld. Hoe kijkt de minister aan tegen koop van koopwoningen door corporaties? Dit zijn dus koopwoningen die onverkocht blijven en die vervolgens aangekocht worden door corporaties, waarna deze weer verhuurd worden. Aedes heeft daarover namelijk voorstellen gedaan.

Minister **Van der Laan**: Voorzitter. Tegen de heer Jansen zeg ik dat in de kabinetsbrief van 30 januari al wordt gesproken over verhoging van de WSW-borging om te bevorderen dat corporaties woningen kunnen kopen en verhuren. Het kabinet heeft dus al daartoe besloten.

De heer Depla sprak nog over de fusies en de kosten. Wij zullen daar nog uitvoerig met elkaar over spreken. Nu zeg ik alvast één zin over dit onderwerp, overigens niet om mijn gelijk te halen, wat ik hier toch niet zal krijgen. Kort na een fusie lopen de kosten altijd wel op, maar kunnen in de loop der tijd weer omlaag gaan. Zo gaat het ...

De heer **Depla** (PvdA): Dat blijkt hier nu net niet het geval te zijn.

De **voorzitter**: Nee nee, ik sta nu geen interrupties meer toe.

Minister **Van der Laan**: De heer Depla en ik zullen daar nog wel over doorpraten.

De **voorzitter**: Wij verheugen ons daar nu al op.

Minister **Van der Laan**: Mevrouw Van der Burg vroeg naar de vervaging van de taakopvatting van corporaties. Bij mij leeft die zorg niet, want zoals bekend mogen de corporaties zowel kopen als huren. Als zij willen kopen, gaat dat wel zonder staatssteun. Zij blijven dus automatisch bij hun kern-taak, namelijk de huur. Het voorliggende rapport geeft volgens mij geen aanleiding tot de zorg zoals die bij mevrouw Van der Burg leeft – overigens weet ik niet of het inderdaad een zorg is – dat corporaties zich meer met koop dan met huur bezighouden.

Mevrouw Van der Burg vroeg tevens hoe objectief het sectorbeeld is. Volgens mij is het zeer objectief, maar ik ben het met alle woordvoerders die erover spraken, eens dat het een geaggregeerd beeld is en dat het daardoor een beperkte waarde heeft. Een gebrek aan objectiviteit is echter niet het probleem.

Ik wil de heer Jansen geruststellen. Op het ministerie wordt geen enkel onderscheid tussen juridisch en economisch eigendom gemaakt. Voor ons is het dus altijd hetzelfde. Men kan dus niet met economische-eigendomsfiguren ontsnappen aan de regels. Ik hoop hiermee de heer Jansen voldoende gerust te kunnen stellen.

De heer **Jansen** (SP): Wat u betreft ...

De **voorzitter**: Nee, nee. Ook voor u geldt: geen interrupties meer.

Minister **Van der Laan**: Met het oog op de regels heeft het geen enkele zin om te willen ontsnappen aan regels door het aanbrengen van een eventuele splitsing. Voor ons geldt namelijk niet de vraag of iets nu enkel een economisch eigendom is of een juridisch eigendom. Ik heb geen mening over een splitsing; het raakt de publieke regels echter niet. Ik bedoel het bovenstaande als geruststelling; als het dat niet is, dan moeten wij daar nog eens met elkaar over doorpraten.

Tegen de heer Jansen zeg ik dat ik bij de begrotingsbehandeling heb toegezegd de praktische mogelijkheden voor het demonteren van fusies bij slecht functioneren te zullen bekijken. Wellicht is dat ook weer een brug naar de geachte afgevaardigde Depla ten aanzien van het stelseldebat. Ik hoop daarmee de vraag van de heer Jansen goed te hebben beantwoord. Voorzitter. Tot slot bied ik mijn excuses aan omdat ik alle vragen niet in eerste termijn heb beantwoord. Ik hoop dat het nu wel afdoende was.

### **Toezeggingen**

- De minister zal de Kamer informeren over de wijze waarop starters-leningen worden gestimuleerd en de kortingen die woningcorporaties geven bij de verkoop van sociale huurwoningen.
- De minister zal de Kamer op basis van de ontwikkelde kostentoe-delingssystematiek periodiek informeren over de bedrijfslasten van woningcorporaties. Hij zal de Kamer in juni informeren over de uitkomsten van het overleg over de implementatie van deze methodiek.
- De minister zal de Kamer in dit kader ook informeren over de relatie tussen bedrijfslasten en nieuwbouw.
- Het sectorbeeld woningcorporaties over 2008 en de kabinetsreactie daarop zullen enkele weken voor de behandeling van de begroting van WWI 2010 naar de Kamer worden gestuurd; de minister zal bij het CFV

nagaan of «harde» cijfers zo spoedig mogelijk naar de Kamer kunnen worden gestuurd.

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