

Stenografisch verslag van een openbaar verhoor in het kader van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties op 9 juli 2014 in de Enquêtezaal van het Logement te Den Haag.

Gehoord wordt: de heer Johan Conijn

Aanvang 13.02 uur.

Voorzitter: Van Vliet

Griffier: Haveman-Schüssel

Verder zijn aanwezig de commissieleden Bashir, Groot, Hachchi, Mulder en Oskam.

De **voorzitter**: Goedemiddag iedereen. Aan de orde is het openbaar verhoor van de heer Conijn. Mijnheer Conijn, welkom namens onze hele parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Wij onderzoeken de opzet en werking van het hele stelsel van de corporaties en de sociale volkshuisvesting. Allerlei incidenten vonden daar plaats. Wij willen weten wat er gebeurde, hoe dat kon gebeuren en wie daarvoor verantwoordelijk zijn. Vandaag is de laatste dag van de fase van de openbare verhoren. Wij doen vandaag aan reflectie: we kijken terug naar hoe de incidenten wel of niet gelinkt zijn aan het stelsel. We kijken ook naar de toekomst. Daarom bent u, mijnheer Conijn, opgeroepen als getuige. U had vele rollen, waarop we zo nog terugkomen.

Dit verhoor vindt plaats onder ede. U hebt ervoor gekozen om de belofte af te leggen dat u de gehele waarheid en niets dan de waarheid zult zeggen. Wilt u even gaan staan en mij nazeggen? Dat beloof ik.

De heer **Conijn**: Dat beloof ik.

De **voorzitter**: U staat onder ede, mijnheer Conijn. Neemt u plaats. De microfoon kan aanblijven.

Meerdere leden van de commissie hebben vragen aan u. Mijnheer Conijn, u bent vooralsnog de laatste in een hele rij personen die de enquêtecommissie heeft opgeroepen voor een openbaar verhoor onder ede. Tussen 2005 en 2009 was u directeur bij financieel toezichthouder het Centraal Fonds. Tevens bent u directeur geweest bij onderzoeksinstituut OTB en was u vennoot bij onderzoeksbureau RIGO. Sinds 2010 bent u ook nog eens directeur bij Ortec Finance. Bovendien bent u bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam. Daarnaast hebt u nog andere banden met de sector.

Onze commissie heeft vragen aan u over een aantal onderwerpen, waaronder het onderzoek dat u in 2005 voor de Tweede Kamer uitvoerde. Onze Kamercommissie is daar natuurlijk in geïnteresseerd. We willen u ook vragen naar de toekomst van de corporatiesector, naar het toezicht op de sector en de gevolgen van het hele Vestiadebacle. Het woord is aan collega Groot.

De heer **Groot**: Mijnheer Conijn, welkom. Wij hebben u mede gevraagd om hier te komen omdat u aan het begin staat van een hernieuwde maatschappelijke discussie over het stelsel van woningcorporaties. Dat gaat om het onderzoek dat in opdracht van twee Kamerleden, de heren Depla en Van Bochove, aan u is gegeven. U was toen verbonden aan RIGO. Het leidde tot het rapport "Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing". De Tweede Kamerleden wilden dat onderzoek gebruiken om zich voor te bereiden op een wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), die werd voorbereid door minister Dekker. In uw rapport worden een heel aantal kritische noten gekraakt over het functioneren van het woningcorporatiestelsel. U maakt erin kritische opmerkingen over de bedrijfslasten, de doelmatigheid van het stelsel, de transparantie, de manier waarop de afspraken met gemeenten functioneren en u hebt nog een aantal van dergelijke kritische kanttekeningen. Hoe werd uw rapport ontvangen?

De heer **Conijn**: Ik probeer mij dat te herinneren. Ik had een heel goed overleg met de begeleidingscommissie van de Tweede Kamer, waar Depla

en Van Bochove in zaten. Zij hebben het rapport op een gegeven moment geaccepteerd als een goede uitwerking van de onderzoeksvragen. Vervolgens is er een hoorzitting geweest, zo meen ik mij te herinneren, waarin vele betrokkenen om een reactie is gevraagd. Daarna is het, in de stroom van vele andere rapporten die verschijnen, in een bureaula verdwenen en weggezakt. Het heeft niet veel aandacht meer gekregen. Er is nog een brief geweest van Dekker in juni, waarin ze er even zijdelings aan refereerde.

De heer **Groot**: Van minister Dekker.

De heer **Conijn**: Van minister Dekker, ja. In haar grote brief in december 2005 is er uitgebreider op ingegaan. Maar uiteindelijk was het algemeen gevoelen in die periode dat er meer ruimte moest worden gegeven aan corporaties en dat er vrij baan moest worden gegeven aan het ondernemerschap. Eigenlijk pasten de conclusies en de consequenties die aan het rapport zouden kunnen worden verbonden niet in de tijdgeest van die periode, zo kun je achteraf vaststellen.

De heer **Groot**: Kunt u dat nader toelichten?

De heer **Conijn**: De conclusies waren tamelijk kritisch, over het functioneren van corporaties, over de taakafbakening en over de wijze waarop corporaties werden beïnvloed met het sturingsmodel dat er al lag. Misschien kunnen we daar later nog inhoudelijk op ingaan. In die periode was zelfregulering de dominante stroming. Aan ondernemerschap van corporaties moest meer vrij baan worden gegeven. Er waren pleidooien om het externe toezicht te verminderen, terwijl de consequentie van het rapport van mij en mijn collega's van RIGO is dat er misschien weleens maatregelen getroffen zouden moeten worden om de efficiency en effectiviteit te verbeteren.

De heer **Groot**: Kan ik dan zeggen dat minister Dekker het rapport omarmde als een gedegen analyse, maar dat de beleidsmatige consequenties die eruit

werden getrokken eerder in een andere richting wezen? Vat ik het dan goed samen?

De heer **Conijn**: Ja. Ik denk dat minister Dekker ook te maken had met de in 2004 door de Tweede Kamer aangenomen motie-Koopmans/Hofstra. Daarin werd gepleit voor vermindering van regelgeving voor corporaties. Het lag dus helemaal niet in de tijdgeest om dingen scherper aan te sturen.

De heer **Groot**: Het ging dus in een bureaula en het beleid ging eerder de andere kant op?

De heer **Conijn**: Ja, het ging eerder de andere kant op.

De heer **Groot**: Uiteindelijk is de wijziging van het BBSH die minister Dekker voor ogen stond er ook niet gekomen, want het kabinet viel. Is dat een gemiste kans geweest, omdat er nog steeds geen wetgeving tot stand kwam?

De heer **Conijn**: Zeker. We zitten natuurlijk met een aaneenschakeling van ministers die het voornemen hadden om de Woningwet te herzien. Ook de huidige minister doet zijn best om dat te realiseren. Maar ondertussen zijn we wel vijftien jaar bezig.

De heer **Groot**: Ja. Er is veel tijd verloren.

De heer **Conijn**: Ja, er is heel veel tijd verloren.

De heer **Groot**: Welke onderdelen van uw rapport uit die tijd -- ik hoop dat u het nog een beetje voor u hebt -- zijn nu nog actueel?

De heer **Conijn**: Een aantal onderwerpen daarvan zijn nog actueel. Zonder ze in volgorde van belangrijkheid te noemen schieten me een aantal onderdelen te binnen. In de eerste plaats is dat de taakafbakening. Die discussie speelt nog steeds. De vraag is welke activiteiten er zijn toegestaan

voor corporaties. Bij een heldere taakafbakening zijn er geen onduidelijkheden over wat wel of niet is toegestaan. Uw commissie heeft daar de afgelopen weken uitgebreid over gesproken rond het thema nevenactiviteiten. Daarmee heeft het alles te maken. Dat is geen heldere taakafbakening, maar het is een vorm van gedoogbeleid die in 1999 is ontstaan. Dat is dus heel belangrijk, en dat die afbakening van belang is, speelt nu ook nog bij de activiteiten zonder en met staatssteun.

Wat ik heel belangrijk vind, is de relatie met de gemeenten. Alles overziende, denk ik dat het van belang is dat de gemeenten een belangrijke rol hebben in het bepalen van wat maatschappelijk gewenst is in de activiteiten van corporaties. Dat is niet goed uitgewerkt. In het wetsvoorstel van Blok staan daarover een aantal verdergaande stappen, die natuurlijk al eerder bepleit zijn.

Wat ook nog steeds niet goed is bewerkstelligd, is een systeem van benchmarking om te zien of corporaties efficiënt zijn. Daarin worden nu ook wel stappen gezet, maar die voornemens om goede stappen te nemen zijn er altijd al geweest. Aan goede voornemens heeft het in die vijftien jaar niet ontbroken, maar uiteindelijk gaat het erom of het gerealiseerd wordt. En dat is nog niet het geval.

De heer **Groot**: Al met al staan heel veel van die thema's tot op de dag van vandaag overeind, waaruit je toch een zekere beleidsstilstand zou moeten concluderen.

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Groot**: Een aspect dat u niet noemt, maar waar ik het wel over zou willen hebben, is de vermogensovermaat waarover u in uw rapport spreekt. De woningcorporaties zouden een budget hebben van bijna 5 miljard, dat elk jaar besteed kan worden. U vraagt zich daarvan af of het wel in voldoende mate wordt besteed, en of het, voor zover dat het geval is, doelmatig gebeurt.

We zien dat woningcorporaties actiever worden in de periode na 2005, ook door hun activiteiten te verbreden. Ze stapelen niet alleen meer stenen, zoals

sommigen dat tegen de commissie hebben gezegd, maar gaan ook allerlei andere dingen doen. Vindt u dat een goede ontwikkeling?

De heer **Conijn**: In mijn rapport uit 2005 werd, zoals u aangaf, geconstateerd dat er een robuuste vermogenspositie van woningcorporaties was, dat zij de financiële middelen niet ten volle inzetten voor hun maatschappelijke taken en dat daaruit een aansporing zou kunnen worden geconcludeerd voor corporaties om zich wat meer in te zetten.

In die tijd heb ik ook bepleit dat het taakgebied van corporaties zou moeten worden verruimd, ook in het licht van die vermogenspositie, maar wel op een heldere manier, met een duidelijke taakafbakening. Als we dat verplaatsen naar de huidige situatie, denk ik dat je nu kunt vaststellen dat corporaties aan de ene kant veel actiever zijn geworden, niet alleen in de nevenactiviteiten, maar ook simpelweg in het bouwen van huurwoningen. Het aantal gebouwde woningen is gestegen tot boven de 30.000. De verbeteringen van woningen zijn sterk toegenomen. Het activiteitsniveau is in die periode dus sterk gestegen. Daarnaast zie je, en daar hebben de verhuurderheffing en de saneringsheffing heel veel mee te maken, dat de financiële mogelijkheden voor corporaties op dit moment verkrappt zijn en dat ze niet meer de financiële mogelijkheden hebben om op een breed terrein actief te zijn.

De heer **Groot**: U was en bent een invloedrijke speler in het hele volkshuisvestingsveld. Het is natuurlijk mooi dat corporaties zich actiever zijn gaan opstellen. Dat was een brede maatschappelijke wens. Maar als het gaat om die nevenactiviteiten, kun je misschien zeggen dat u de corporaties ook hebt aangespoord tot allerlei branchevreemde activiteiten, waarvan we nu de wrange vruchten plukken. Wat zegt u als ik u dat voorhoud?

De heer **Conijn**: Dat is dan mijns ondanks. Ik zou denken dat ik gepleit heb voor een duidelijke taakafbakening. Ik heb de discussie die u met verschillende getuigen hebt gevoerd over nevenactiviteiten gevolgd. Het is in 1999 ontstaan als gedoogbeleid. Er staat ook letterlijk in de MG dat het formeel niet in het werkgebied past van het BBSH; het zijn dan nevenactiviteiten. Daarvoor heb ik nooit gepleit. Sterker nog, in 2000 heb ik

een artikel geschreven waarin ik heb gewezen op de gevaren van het onderscheiden van verschillende categorieën activiteiten, met verschillende consequenties. Wanneer er onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende categorieën activiteiten, geeft dat een heel onduidelijk beleidskader voor corporaties. Ik heb toen dus gepleit voor verbreding van het werkkerrein voor corporaties, maar wel op een juiste manier en goed geformuleerd in een BBSH.

De heer **Groot**: U voelt zich dus niet verantwoordelijk voor het laten ontsnappen van de geest uit de fles?

De heer **Conijn**: Nee, daarvoor voel ik mij niet verantwoordelijk.

De heer **Groot**: U wees er al op dat er sprake is van heel grote vermogens bij de woningcorporaties en van een snelle toename daarvan in die tijd. Natuurlijk is dat vermogen vooral in stenen vastgelegd; het is niet altijd liquide. Maar als er iets misgaat in woningcorporatieland, kunnen corporaties gemakkelijk wat woningen verkopen en zo zichzelf weer middelen verschaffen. Je kunt die stille reserves dus wel degelijk aanboren. Heeft dat er volgens u aan bijgedragen dat incidenten of misinvesteringen langer voor de buitenwereld verborgen kunnen blijven, aan het zicht onttrokken worden?

De heer **Conijn**: Ja, dat is wel mijn beeld. U zei: het vermogen zit in de stenen. Daar wil ik een kleine kanttekening bij plaatsen. Uiteraard zit het in de stenen, maar daarmee is het evengoed vermogen dat aanwezig is. Dat vermogen kun je ook liquide maken door die woningen te verkopen, wat u ook aangeeft. De corporaties hebben altijd kunnen werken met een stil vermogen, doordat het vermogen zoals de toezichthouder dat bepaalde, gebaseerd was op de bedrijfswaarde, namelijk wat corporaties met die woningen zullen gaan verdienen, terwijl de marktwaarde van het bezit veel hoger is.

De heer **Groot**: Dat is het verschil tussen de WOZ-waarde en de bedrijfswaarde.

De heer **Conijn**: Precies. Misschien kan ik het even illustreren aan de hand van de cijfers over 2012 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het eigen vermogen van corporaties op basis van bedrijfswaarde bedroeg toen 32 miljard. Het eigen vermogen van corporaties bedroeg, als je het op marktwaarde waardeerde, toen 140 miljard. Daar zit een gat van 110 miljard aan stil vermogen tussen.

De heer **Groot**: Daar zijn de leningen al van afgetrokken, van die WOZ-waarde?

De heer **Conijn**: Ja. Dat is gewoon het eigen vermogen dat de corporaties zelf ter beschikking staat. Dat vermogen is liquide te maken door te verkopen.

De **voorzitter**: Mag ik even een punt van orde maken, mijnheer Groot en mijnheer Conijn? Anders is het voor sommige mensen niet meer duidelijk. U hebt het over marktwaarde en u hebt het over WOZ-waarde. Misschien kunt u even ophelderden of daar nog licht tussen zit?

De heer **Conijn**: Ik bedoel marktwaarde verhuurd, dus wat een verhuurde woning van een corporatie in de markt waard is en wat ook liquide gemaakt kan worden via verkoop. De WOZ-waarde ligt daarboven.

De heer **Groot**: Die ligt daar nog weer boven.

De heer **Conijn**: Ja. Ik heb het dus over marktwaarde verhuurd. Het stille vermogen dat corporaties hadden en hebben, vind ik wel een probleem. Stil vermogen heeft de neiging om in stilte te verdwijnen; het kan ongezien weglekken. Een van de tekortkomingen in de wijze waarop corporaties zelf sturen en de wijze waarop het toezicht is uitgeoefend, vind ik dat op corporatieniveau niet goed is gekeken naar de ontwikkeling van het stille vermogen. Dat is niet goed gemonitord.

De heer **Groot**: U zei: er is ook vermogen weggelekt uit de sector. Kunt u daar wat beeld en geluid bij geven? Waarover hebben we het dan?

De heer **Conijn**: In 2012 is er een poging gedaan om dat te becijferen. Een medewerker van het Centraal Fonds heeft dat gedaan in het kader van een scriptie. Diegene heeft toen gepoogd om vast te stellen wat er weggelekt is aan maatschappelijk vermogen als je de marktwaarde als uitgangspunt neemt. Hij heeft met een tentatieve berekening die zeker voor verbetering vatbaar is maar die een indicatie geeft, vastgesteld dat er bij de groep niet-efficiënte corporaties 9,4 miljard aan maatschappelijk bestemd vermogen is weggelekt in de periode 2008-2010. Dat gaat om enorme bedragen.

De heer **Groot**: Zeker gezien het feit dat het een relatief korte periode is.

De heer **Conijn**: Ja, in drie jaar tijd.

De heer **Groot**: Is er aanleiding om te veronderstellen dat er in de periode ervoor en erna iets soortgelijks is gebeurd?

De heer **Conijn**: Er is geen reden om aan te nemen dat het daarvoor en daarna anders is. Misschien dat de omvang van de bedragen wat lager is, omdat corporaties noodgedwongen minder actief zijn in de projectontwikkeling en minder actief zijn met grondaankopen. Het activiteitsniveau ligt nu lager, en dus is het weglekken van maatschappelijk bestemd vermogen ook minder, maar het illustreert op een bepaalde manier dat het toch ook van belang is om naar het stille vermogen te kijken.

De heer **Groot**: Ja. En dat er aandacht nodig is voor het doelmatig functioneren van woningcorporaties.

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Groot**: We hebben net al gesproken over de vermogensovermaat. In 2011 zegt u op het jaarcongres van De Vernieuwde Stad deemoedig dat u

in 2005 in het RIGO-rapport een volstrekt verkeerd beeld hebt gegeven van de financiële mogelijkheden van de corporaties. U zegt dat u dat terugkijkend veel te rooskleurig hebt voorgesteld. Kunt u dat uitleggen? Kunt u ook uitleggen hoe het komt dat u er zo ver naast zat?

De heer **Conijn**: Ik weet waar u dat citaat aan ontleend hebt. Ik heb er ook meteen op gereageerd: het waren niet mijn woorden die toen op de site van De Vernieuwde Stad kwamen.

De heer **Groot**: Ja, daar komt het vandaan.

De heer **Conijn**: Ja, daar komt het vandaan, precies. Ik heb daar meteen op gereageerd. Dat even als een opmerking terzijde. Het was niet mijn tekst waar u uit citeert. Het is een tekst die De Vernieuwde Stad zelf heeft geschreven.

Je kunt vaststellen, en daarvoor heb ik net al enige verklaring gegeven, dat de financiële positie van woningcorporaties sterk veranderd is. Toen het rapport in 2005 verscheen, hadden we gegevens die niet verder gingen dan 2003. Uit die gegevens, en ook uit de analyses van het Centraal Fonds uit die periode, bleek dat corporaties een zeer royale vermogenspositie hadden. Het leek alsof die verder zou blijven stijgen en het activiteitsniveau van corporaties daarmee niet in overeenstemming was, want die was relatief laag. Dat is veranderd. We hebben net al besproken dat corporaties na 2005 veel meer zijn gaan investeren. De omvang van de nieuwbouw, vooral in de huur, maar ook in de koop, is enorm toegenomen. Renovaties zijn enorm gestegen. Er zijn ook andere maatschappelijke investeringen gedaan. Maar de grootste omvang zit in de nieuwbouw van huurwoningen. Door dat grote activiteitsniveau is de vermogenspositie weer verminderd.

In 2011 -- want over die periode hebben we het nu -- is de wereld van de corporaties veranderd. Daarmee is het rapport van 2005 niet onjuist. Ik kijk er ook niet op terug als zou het een verkeerde analyse zijn geweest, want het was een analyse die op de situatie van 2005 van toepassing was. In 2011 moet je constateren dat de financiële positie van corporaties is veranderd. Dat leidt ook tot nieuwe conclusies.

De heer **Groot**: Je zou haast concluderen dat de woningcorporaties beter op uw aanbevelingen hebben gereageerd dan de politiek, in de zin van beleidswijzigingen.

De heer **Conijn**: Ik zou het niet willen toeschrijven aan mijn rapport. Er was een breed gevoel in de maatschappij, in de politiek en bij de toezichthouder dat corporaties meer moesten en konden doen.

De heer **Groot**: En dat hebben ze gedaan.

De heer **Conijn**: Daar heeft mijn rapport een bijdrage aan geleverd, maar het was een breed gevoel. Het beeld was toen dat het geld tegen de plinten klotste. Het is ook de tijd dat de corporaties wat actiever worden. En dat is ook gebeurd.

De **voorzitter**: Collega Mulder, aanvullend.

De heer **Mulder**: U zei dat er een vermogen was weggelekt ter waarde van 9,4 miljard. Dat is drie tot vier keer zoveel als bij Vestia. Wat betekent dat voor ons onderzoek? Zijn de incidenten die deze enquêtecommissie onderzoekt symptomen van een stelsel, staan ze op zichzelf of zijn ze het topje van de ijsberg?

De heer **Conijn**: Dat zijn een aantal vragen.

De heer **Mulder**: Ja, het is een cocktailvraag.

De heer **Conijn**: Ja, precies. Het zijn symptomen van een stelsel dat niet goed functioneert. Natuurlijk dragen individuele personen een individuele verantwoordelijkheid. Voor ieder incident zijn de bestuurder en de raad van toezicht dus primair verantwoordelijk. Maar als je het beschouwt als incidenten die zomaar willekeurig uit de lucht komen vallen, dan denk ik dat je de plank mislaat. Ze hebben echt te maken met het stelsel, het systeem,

waarin corporaties en corporatiebestuurders te veel vrijheid hadden om zelf te bepalen wat ze met het enorme vermogen konden doen; ze hadden te veel vrijheid en te weinig inkadering om sturing te geven aan hun activiteiten. In die context hebben heel veel corporatiedirecteuren het rechte spoor gevolgd en perfect gefunctioneerd. Uw commissie heeft gelukkig ook naar goed functionerende corporaties gekeken. Maar er zijn er altijd een paar -- en dat zijn er te veel geweest -- die de vrijheid niet kunnen dragen. Het stelsel moet juist ook ingericht zijn voor diegenen die het niet kunnen dragen. En dat was het niet.

De heer **Mulder**: Collega Groot vroeg naar de actualiteitswaarde van uw rapport. U noemde toen een aantal onderwerpen. U sprak bijvoorbeeld over een systeem van benchmarking. Wat bedoelt u daar precies mee?

De heer **Conijn**: Daarmee bedoel ik dat het heel belangrijk is om te kunnen beoordelen of een corporatie op een efficiënte manier onderhoud pleegt en beheer uitvoert. De kosten van onderhoud en beheer zijn bij corporaties veel hoger dan ze zijn bij beleggers. Daar is veel onderzoek naar gedaan, ook in mijn tijd bij het Centraal Fonds. Het is heel moeilijk om vast te stellen of dat nou komt door inefficiency of doordat er door corporaties meer taken worden uitgevoerd. Dat blijft onduidelijk. Je hebt eigenlijk een vergelijkingssysteem nodig om te kunnen vaststellen welke corporatie in het beheer en onderhoud efficiënt is en welke niet. Zo wordt degene die het niet is, aangespoord om die efficiëncyslag ook te maken.

De heer **Mulder**: En dan moet je ze vergelijken met soortgelijke sectoren buiten de corporatiesector. Beleggers, zegt u.

De heer **Conijn**: Ja, beleggers. Zij verhuren ook woningen. Je zou mogen verwachten dat het onderhoud en beheer door hen niet veel anders wordt uitgevoerd. Toch zijn de kosten bij corporaties veel hoger.

De heer **Mulder**: U zei ook dat de relatie met gemeenten niet goed is uitgewerkt. Voormalig staatssecretaris Remkes heeft tegen onze commissie

iets over de novelle gezegd. Wat bedoelt u er precies mee? De novelle is de wetgeving die inmiddels aanhangig is bij de Tweede Kamer.

De heer **Conijn**: In het BBSH, zoals dat nog steeds van kracht is, staat dat corporaties het gemeentelijk beleid in acht moeten nemen. Sinds 1997 is het van belang dat er prestatieafspraken worden gemaakt tussen gemeenten en corporaties, zoals Tommel heeft bepleit. We kunnen vaststellen dat die prestatieafspraken in veel gevallen niet worden gemaakt en dat de inhoud van die afspraken misschien ook sterk voor verbetering vatbaar is. De relatie tussen gemeenten en corporaties is dus niet goed uitgewerkt.

In de novelle van Blok wordt dat aangescherpt. Daarin staat dat corporaties de woonvisie van de gemeente in redelijkheid moeten invullen. Dat is een stap verder. Zij moeten meer informatie verstrekken aan de gemeente. Er komt dus meer druk op corporaties om zich daadwerkelijk iets gelegen te laten liggen aan wat de gemeenten voor beleidsvisie hebben.

De heer **Mulder**: U zei dat het niet goed uitgewerkt was.

De heer **Conijn**: Tot op heden niet, tot de novelle van Blok. Daarin is het wel goed uitgewerkt. Dat is een misverstand: ik vind dat het in die novelle goed is uitgewerkt. Dat bouwt ook voort op de aanbevelingen van de VNG-commissie-Dekker over dit onderwerp.

De heer **Mulder**: We spraken over de activiteiten die zijn toegestaan. U zei dat voor de nevenactiviteiten een gedoogbeleid gold. Dat was wel een heel geavanceerd gedoogbeleid met een hele toetsgroep erbij.

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Mulder**: Wat vindt u daarvan?

De heer **Conijn**: Het feit dat het een gedoogbeleid is, vereist een beoordelingskader. Dat is uiteindelijk via die toetsgroep ingevuld. Omdat het wettelijke, juridische kader rond nevenactiviteiten zo onduidelijk was, had de

toetsgroep geen goede ankers voor de beoordeling van wat nu toegestane en niet-toegestane nevenactiviteiten waren.

De heer **Mulder**: Dat was bewegend toezicht.

De heer **Conijn**: Precies, omdat de ankers ontbraken. Die ankers hadden in het BBSH of in de wet moeten staan.

De heer **Mulder**: Over de taakafbakening hebben we het gehad.

De heer **Conijn**: Ja.

De **voorzitter**: Collega Groot, u vervolgt.

De heer **Groot**: We gaan naar een andere rol die u hebt gespeeld in de lange periode dat u in de volkshuisvesting actief bent. U bent lid geweest van de raad van commissarissen van Vestia. Daar heb ik een paar korte vragen over. Voor de goede orde: dat was ver voordat de problemen zich voordeden, namelijk tussen 2000 en 2005. Toch hebben we er wat vragen over. De heren Staal en De Vries waren toen overigens al werkzaam bij Vestia. Ten eerste heb ik een aantal vragen over de conclusies van het RIGO-rapport, namelijk of die ook van toepassing waren op Vestia. Was er bij Vestia bijvoorbeeld ook sprake van een vermogensovermaat?

De heer **Conijn**: Ja. Nagenoeg alle corporaties hadden in die tijd een vermogensovermaat. Dat gold dus ook voor Vestia. Tegelijkertijd was Vestia volkshuisvestelijk wel heel actief, wat u al van meer dan één getuige hebt gehoord. Het investeringsniveau was hoog.

De heer **Groot**: U had daarover het gevoel: dat is een woningcorporatie die goed bij kas zit en die er ook wat mee doet.

De heer **Conijn**: Ik had toentertijd het beeld dat Vestia het vermogen op een goede manier inzette.

De heer **Groot**: U zegt: op een goede manier inzette. Er was bij Vestia geen sprake van nevenactiviteiten waarvan je je met de blik van vandaag, maar wellicht ook met die van toen, zou kunnen afvragen of die wel verantwoord waren?

De heer **Conijn**: Dat kan ik mij niet herinneren.

De heer **Groot**: Het was een actieve volkshuisvester.

De heer **Conijn**: Ja. Het was een actieve corporatie die vooral bezig was met de herstructurering van wijken en nieuwbouw. Er werd weinig verkocht, ook omdat het financieel niet nodig was.

De heer **Groot**: Dus als wij het hebben over vermogen dat weglekt op onnavolgbare wijze, dan was dat wat het volkshuisvestelijk presteren betreft bij Vestia in elk geval niet het geval?

De heer **Conijn**: Nou, dat wil ik iets nuanceren. Ook voor Vestia gold dat er geen inzicht in het stille vermogen was. Dat inzicht werd ook niet aan de raad van commissarissen geleverd. Ook bij Vestia zou het hebben kunnen gebeuren dat een deel van het stille vermogen is weggelekt.

De heer **Groot**: U was niet op de hoogte van de marktwaarde van de woningen die onder het beheer van Vestia vielen?

De heer **Conijn**: Nee, nee.

De heer **Groot**: Begrijp ik nu dat u zegt: dat zou ik wel graag hebben geweten?

De heer **Conijn**: Ja. Dat is, denk ik, voortschrijdend inzicht, ook bij mij. Inzicht in het vermogen op basis van marktwaarde is heel erg belangrijk. In die zin is het ook goed dat de minister in de novelle gaat voorschrijven dat

woningcorporaties op marktwaarde gaan waarderen, want dan wordt het stille vermogen zichtbaar en is ook beter te volgen wat er gebeurt.

In die tijd, van 2000 tot 2005, waren corporaties nog in een andere fase, zou je kunnen zeggen. De bedrijfswaarde was nog niet eens algemeen aanvaard. Men werkte nog met historische kosten, waarin het stille vermogen nog veel groter is. U moet het dus in die tijd plaatsen. We hadden alleen informatie op basis van bedrijfswaarde.

De heer **Groot**: U zegt: ik had er geen zicht op.

De heer **Conijn**: Ik had er geen zicht op. Ik heb het ook niet expliciet gevraagd. Dat erken ik ook volmondig; die discussie speelde toen nog niet.

De heer **Groot**: Speelden discussies over de beheersing van de bedrijfslasten en dergelijke wel?

De heer **Conijn**: Ja. Vergelijkenderwijs hadden wij het idee dat Vestia een goed functionerende corporatie was. Ik kan me geen discussies herinneren dat de bedrijfslasten veel te hoog waren en Vestia er iets aan moest doen.

De heer **Groot**: Het was meer een gevoel dan een op vergelijkende cijfers gebaseerd beeld?

De heer **Conijn**: Ik zit mij even iets af te vragen. Wij hadden toen nog geen Corporatie in Perspectief. Dat was de eerste vergelijking van alle corporaties die beschikbaar is gekomen. Dat was in 2007, 2008, dacht ik. Toen zijn die vergelijkende cijfers door het Centraal Fonds gepubliceerd. Die had je daarvoor niet bij mijn weten. Het was ook heel lastig om een oordeel te vellen. Dat is precies een van de dingen die in het rapport worden geconstateerd. In het rapport wordt niet geconstateerd dat corporaties inefficiënt zijn, maar dat je er geen oordeel over kunt vellen, wat ook al ernstig is. Dat gold ook voor mijzelf in mijn rol als lid van de raad van commissarissen van Vestia.

De heer **Groot**: Ik heb nog een paar vragen over het financiële beheer van Vestia in die tijd. Ons is gebleken dat Vestia al heel vroeg een heel ruime opvatting had van financieel beheer. Zo werd er bijvoorbeeld ook door de woningcorporaties goedkoop geld aangetrokken via het WSW, dat vervolgens weer tijdelijk werd uitgezet bij andere woningcorporaties. Dan werd er een rentewinst geboekt. Dat is een voorbeeld van met geld geld verdienen. Werd er in uw tijd ook al op die manier een actief kasbeheer gevoerd, waarbij er als het ware een beetje een bankiersachtige rol werd vervuld?

De heer **Conijn**: Ik kan mij niet herinneren dat wij daar als raad van commissarissen over zijn geïnformeerd, maar ...

De heer **Groot**: Het begon al in een heel vroeg stadium, hè? Je zou misschien de stelling kunnen opwerpen: toen is dat bankieren geleerd. Dat is dan later uitgegroeid tot een grootschalige handel in derivaten. Had daar niet in een vroeg stadium paal en perk aan gesteld moeten worden?

De heer **Conijn**: Wellicht, maar nogmaals: ik kan mij niet herinneren dat wij daarover zijn geïnformeerd. Kennelijk hebt u gegevens dat het voor 2005 al op enige schaal het geval was.

De heer **Groot**: Dat kwam uit de rechtsvoorgangers van Vestia. Die deden dat al.

De heer **Conijn**: Oké.

De heer **Groot**: Hebt u daar geen informatie over gehad?

De heer **Conijn**: Nee, dat kan ik mij niet herinneren.

De heer **Groot**: Vindt u dat soort activiteiten passen bij een woningcorporatie?

De heer **Conijn**: Het voorbeeld dat u gaf, begint een beetje over de grens te raken, namelijk extra borgingsfaciliteit benutten, dus extra leningen aantrekken, niet voor de eigen bedrijfsvoering maar om die expliciet door te lenen aan andere corporaties. Dan raak je een beetje over de grens van wat verstandig is.

Iets anders wat ook veel is gebeurd bij corporaties, is dat de ene corporatie een tijdelijk liquiditeitstekort had en de andere een tijdelijk liquiditeitsoverschot -- dat kan gebeuren in de bedrijfsvoering -- en dat ze die met elkaar matchten. Daar lijkt mij helemaal niets mis mee. Dat is in het verleden ook op enige schaal gebeurd. Er is bij mijn weten nooit zo veel over gepubliceerd. Er zijn ook geen rapporten van het Centraal Fonds die inzicht geven in de omvang daarvan, maar dat corporaties elkaar ondersteunen door liquiditeitsoverschotten en liquiditeitstekorten te matchen, lijkt mij een prima zaak. Maar het voorbeeld dat u gaf, is van een andere orde, want dan wordt extra geborgd geld aangetrokken met het doel om dat door te lenen. Dan raken wij een beetje in de sfeer van de bankiersrol.

De heer **Groot**: Ja. Wij hebben het idee dat het al vanaf een heel vroeg stadium als middel werd gezien om financiële middelen te genereren.

De heer **Conijn**: Ja. Ja.

De heer **Groot**: U zegt: ik wist er niets van; ik kreeg daar geen informatie over.

De heer **Conijn**: Ik kan het mij niet herinneren, heb ik gezegd.

De heer **Groot**: U kunt zich dat niet herinneren. Kunt u wel zeggen in hoeverre u op de hoogte werd gehouden van de treasuryactiviteiten bij Vestia?

De heer **Conijn**: Wij werden op hoofdlijnen op de hoogte gehouden. Ik kan mij herinneren dat wij minimaal één keer per jaar een soort treasuryverslag hadden. Ik kan mij ook herinneren dat daar een toelichting op werd gegeven,

in ieder geval door de heer Wevers en wellicht ook de heer De Vries, maar daar ben ik niet zeker van. Ik kan mij dat niet herinneren. Hij was in ieder geval niet vaak bij de raadsvergaderingen aanwezig. De heer Wevers wel altijd. Dus wij kregen één keer per jaar een verslag op hoofdlijnen van de treasuryactiviteiten.

De heer **Groot**: Daarmee had u het gevoel dat u als commissaris voldoende in control was?

De heer **Conijn**: Tja, terugkijkend, met de kennis van nu, zou ik mij misschien anders opgesteld hebben, maar in die periode hadden wij geen aanleiding om te veronderstellen dat het niet in control was.

De heer **Groot**: De heer Boot heeft hier verklaard dat hij als commissaris ook graag gesprekken voerde met mensen binnen de organisatie om een beter beeld te krijgen. Deed u dat ook?

De heer **Conijn**: Dat deed deze raad niet.

De heer **Groot**: Dat deed deze ...

De heer **Conijn**: Misschien de voorzitter of de secretaris. Dat weet ik niet, maar dat zou kunnen. Ik was een van de leden. Bij de raadsvergaderingen waren altijd twee directeuren aanwezig: Van der Vlist en Wevers. En de bestuurssecretaris was daarbij aanwezig. Dus op die manier hadden wij contact met de organisatie. Daarnaast is ook van belang dat wij de vergadering regelmatig hielden bij vestigingen van Vestia. Dan gaf de vestigingsdirecteur een inleiding op het functioneren van die vestiging. Op die manier kregen wij ook enig inzicht in hoe het op vestigingsniveau ging.

De heer **Groot**: Al met al had u het gevoel dat u er voldoende zicht op had.

De heer **Conijn**: Ik kan mij wel een inhoudelijke discussie herinneren die ik zelf voerde met de heer Staal, namelijk dat ik het toch wenselijk vond dat er

meer inzicht zou worden geboden in de financiële positie van Vestia. Dat was een discussie over de waarderingsgrondslagen. In die tijd waardeerde Vestia ook in de jaarrekeningen nog op basis van historische kosten. Mijn opvatting is dat dat geen goed inzicht geeft en dat wij informatie moesten hebben op basis van bedrijfswaarde. Die discussie heeft zich enige tijd uitgestrekt voordat wij die informatie kregen. Dat ging niet makkelijk. Dat ging niet vanzelf. Daar moest ik aanhoudend op terugkomen. Die discussie kan ik mij wel herinneren.

De heer **Groot**: Was het een algemeen beeld dat informatie vanuit de directie van Vestia moeilijk loskwam?

De heer **Conijn**: Nee, ik wil het niet veralgemeniseren. In mijn herinnering ging het met name om dit specifieke punt ...

De heer **Groot**: Dit specifieke punt.

De heer **Conijn**: ... namelijk: wat is de waarderingsgrondslag van je vastgoed? Hoe waardeer je dat precies? Dat kan op verschillende manieren. De ene methode geeft meer inzicht dan de andere. Vestia gebruikte in die tijd nog de historische kosten. Dat geeft helemaal geen inzicht. Dat vond ik lastig.

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Groot.

Mijnheer Conijn, zoals ik in de inleiding zei, is onze commissie ingesteld door de Tweede Kamer om het hele corporatiestelsel te onderzoeken, om de mogelijke tekortkomingen ervan te benoemen en om, als die er zijn, ook suggesties aan te dragen voor verbetering. Wat is volgens u de grootste tekortkoming in het huidige stelsel van woningcorporaties als daarvan sprake is?

De heer **Conijn**: Mag ik er twee noemen, voorzitter?

De **voorzitter**: Zeker.

De heer **Conijn**: Dan kom ik weer terug bij de thema's die net ook besproken zijn. Het begin van het huidige stelsel is de verzelfstandiging in '92 door staatssecretaris Heerma en vervolgens de bruteringswet. Op dat moment zijn er twee systeemfouten ontstaan, waar wij nu nog steeds de wrange vruchten van plukken en die de bron vormen van de problemen.

Dat is in de ene plaats dat corporaties te weinig sturing hebben op hun activiteiten. Dus er is een te grote mate van vrijheid bij corporaties om te bepalen wat ze wel of niet doen. De andere systeemfout die toen ontstaan is en die nog steeds niet goed is gerepareerd, is een gebrek aan stevig toezicht, aan een toezichthouder die tanden heeft en daadwerkelijk een disciplinerende rol kan vervullen. Dat zijn de twee tekortkomingen.

Tommel heeft daar wat aan gerepareerd in '97. Hij heeft het toezicht weggehaald van de gemeenten en het Centraal Fonds als toezichthouder geïnstalleerd maar met weinig bevoegdheden en weinig doorzettingsmacht. Tommel heeft aangegeven dat prestatieafspraken met de gemeenten de leidende figuur zouden moeten zijn, maar dat is ook niet gehandhaafd. En corporaties hebben zich niet altijd gericht naar de woonvisie van de gemeenten.

De **voorzitter**: U draagt nu twee punten aan, namelijk te weinig sturing op hun activiteiten en een toezicht dat niet streng genoeg is neergezet. Welke rol speelt de politiek daarin? Dan bedoel ik zowel regering als Tweede Kamer.

De heer **Conijn**: Een zeer grote rol. We hadden het al over al die incidenten. Waar komen ze vandaan en wie is ervoor verantwoordelijk? Bij ieder incident is het helder; dan is degene verantwoordelijk die daar de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor had. Daar bestaat geen misverstand over. Maar voor het feit dat het stelsel zo onvolkomen is, ligt de verantwoordelijkheid bij de achtereenvolgende ministers en bij de Tweede Kamer. Ik vind dat daar een heel zware verantwoordelijkheid ligt voor waar wij nu naar kijken. In die zin -- maar misschien is dat een beetje ... want het raakt ook uw werk -- doe ik een morele oproep aan de Kamer om zo snel mogelijk die novelle te

behandelen. Er zijn alibi's genoeg om het weer uit te stellen, maar voor je het weet, is er weer een kabinet gevallen en vervallen wij weer in het patroon dat wij nu al vijftien jaar lang hebben.

De **voorzitter**: Nou ja, het mandaat dat wij van de hele Tweede Kamer hebben gekregen, is om de zaak te onderzoeken en aanbevelingen te doen. Dat is niet het wel of niet behandelen van een novelle. Dat is aan de Tweede Kamer en de woordvoerders. Wij volgen dat uiteraard met interesse. Mijnheer Conijn, u ontwikkelde het zogenaamde DrieKamerModel. Daar hebben wij eerder met anderen over gesproken. Dat is eigenlijk een soort alternatief sturingsmodel voor woningcorporaties, waarin vastgoedexploitatie, financiële continuïteit en de maatschappelijke activiteiten van corporaties in afzonderlijke "kamers" worden ondergebracht. Kunt u ons kort basaal schetsen wat dat DrieKamerModel precies is en hoe het werkt?

De heer **Conijn**: Heel graag. Het begint met de vaststelling dat corporaties een fors vermogen hebben. Daar hebben wij net over gesproken. Dat vermogen levert in principe rendement op. Zoals een belegger met vermogen rendement realiseert, kan een corporatie ook met haar vermogen rendement realiseren. Alleen, het bijzondere van een corporatie is dat zij het rendement niet aan een aandeelhouder hoeft af te staan maar dat zelf kan besteden aan maatschappelijk gewenste activiteiten.

Welnu, het DrieKamerModel beoogt onder meer transparant te maken hoe groot het maatschappelijke budget is waarover corporaties beschikken om die maatschappelijke rol te vervullen. Dat beoogt duidelijk te maken waaraan dat budget wordt besteed en om te kunnen vaststellen of het maatschappelijke meerwaarde oplevert. Dat is de kern.

Wil je dat goed doen, wil je dat maatschappelijke budget goed zichtbaar krijgen en met een gemeente willen kunnen spreken over hoe je het gaat besteden, dan moet je een aantal rollen binnen een corporatie goed scheiden. Dan moet je de vastgoedrol, het exploiteren van vastgoed, goed scheiden van de maatschappelijke rol, waarbij het gaat om een maatschappelijk budget besteden in overeenstemming met maatschappelijke behoeftes.

Het DrieKamerModel is ingericht om die rollen goed te scheiden, zodat je, even heel simpel gezegd, weet waarom een euro de deur uitgaat. Is dat omdat je dat nodig hebt voor je vastgoedexploitatie, onderhoud en beheer? Of doe je dat omdat je een maatschappelijke rol vervult als corporatie? Daar heb je die rollenscheiding voor nodig. Dat wordt uitgedrukt door het DrieKamerModel.

De **voorzitter**: Dat is dus een ander model dan het juridisch uit elkaar trekken van activiteiten.

De heer **Conijn**: Ja.

De **voorzitter**: Daar kom ik zo nog even op terug.

U zei in een toelichting op het DrieKamerModel die u gaf in september 2012: "Het DrieKamerModel biedt in ieder geval transparantie over de belangrijkste keuzes waar een corporatie voor staat." Dat zei u net ook. "Hiermee levert de corporatie ook een bijdrage aan haar legitimiteit." Kunt u uitleggen waarom dat zo is?

De heer **Conijn**: Ja. Een van de problemen waar een corporatie mee worstelt, is dat zij haar maatschappelijke rol niet goed voor het voetlicht kan brengen. Als het zo wordt dat corporaties zichtbaar kunnen maken wat het maatschappelijke budget is, waaraan zij het hebben besteed en mogelijk ook andere partijen kunnen betrekken bij de besteding van het budget -- ik kan mij ook heel goed voorstellen dat de gemeente invloed kan uitoefenen op de besteding van het maatschappelijke budget -- als dat proces op die manier wordt ingericht, denk ik dat corporaties een legitiemere basis hebben, dat zij meer legitimiteit verwerven.

De **voorzitter**: Vat ik het dan goed op dat u de legitimiteit koppelt aan die transparantie, waardoor andere actoren, zoals gemeenten, er meer mee kunnen doen?

De heer **Conijn**: Ja. Het is in de eerste plaats transparantie, zoals u zegt, maar het zijn ook beïnvloedingsmogelijkheden. Door transparantie kun je concluderen dat er activiteiten worden ondernomen die niet in het belang zijn van de volkshuisvesting, maar dat is niet voldoende. Transparantie is een noodzakelijke, maar geen voldoende voorwaarde. Een voldoende voorwaarde is ook nog dat gemeenten naast andere belanghebbenden een rol hebben in de vraag wat corporaties doen met het maatschappelijke budget.

De **voorzitter**: Dat zijn dus twee trappen naar die legitimiteit.

De heer **Conijn**: Ja.

De **voorzitter**: Wat onze commissie vaak tegenkomt, zijn de aspecten van intern en extern toezicht op corporaties en het vraagstuk van regulering dan wel zelfregulering. Hoe verhouden die elementen, die hier continu in een rondje voorbijkomen, zich tot het DrieKamerModel?

De heer **Conijn**: Die staan ernaast, zou ik zeggen. Waar we hier vooral over praten ... Nee, ik, nee, ik eh ... Ik antwoord te snel. Ik antwoord te snel. Ik denk dat, als je het DrieKamerModel zou inrichten bij een corporatie, je je ook makkelijker kunt verantwoorden, dat je explicieter kunt laten zien waar je je maatschappelijke budget aan besteed. Die verantwoording kan intern een rol spelen in de richting van het interne toezicht, maar die kan ook extern een rol spelen in de richting van de volkshuisvestelijk toezichthouder, die dan meer inzicht heeft, niet alleen in wat er wordt gepresteerd maar ook in welke kosten verbonden zijn aan die prestaties. Daarmee neemt de kwaliteit van het volkshuisvestelijk toezicht toe.

De **voorzitter**: Hm hm. En regulering versus zelfregulering?

De heer **Conijn**: ... Ook hiervoor geldt, denk ik, in zijn algemeenheid het volgende. Als ik de discussie over regulering en zelfregulering volg, dan denk ik dat het buiten twijfel is dat corporaties een aantal dingen zelf kunnen

oppakken: een systeem van visitatie, een systeem van benchmarking, een AedesCode en een governancecode ... Maar dat moet de toezichthouder er nooit toe brengen om niet zelf een eigen verantwoordelijkheid in te vullen en zelf toezicht te houden. Dus als wij het over het DrieKamerModel hebben, dan zou ik mij heel goed kunnen voorstellen dat corporaties uit eigen keuze en verantwoordelijkheid een dergelijk sturingssysteem gaan inrichten, maar dat daarnaast de volkshuisvestelijk en de financieel toezichthouder ook toezicht houden vanuit diezelfde principes en dat het elkaar op die manier versterkt.

De **voorzitter**: Laat ik de vraag simplificeren tot een basisvraag. Stel dat een corporatie het DrieKamerModel hanteert, neig je dan tot meer zelfregulering of blijft duidelijk een trend naar meer regulering noodzakelijk?

De heer **Conijn**: Ik zou het niet tegengesteld willen zien. De bedrijfsvoering is primair de verantwoordelijkheid van de corporatie zelf. Als wij het over het DrieKamerModel hebben, dan gaat het uiteindelijk over bedrijfsprocessen binnen de organisatie. Daar is de bestuurder voor verantwoordelijk. Als je een corporatie langs de lijnen van het DrieKamerModel inricht, dan ligt de verantwoordelijkheid, nogmaals, bij de bestuurder. Daarnaast kan de toezichthouder ertoe besluiten om informatie op te vragen die voortvloeit uit dezelfde gedachtelijn, namelijk dat de toezichthouder wil weten welk maatschappelijk budget een corporatie heeft, hoe dat is besteed en hoe die besteding is afgestemd met relevante stakeholders. Dat zijn vragen die de toezichthouders kunnen stellen aan corporaties. Het zijn dus factoren die elkaar versterken en die niet tegengesteld zijn. Het een gaat niet ten koste van het ander.

De **voorzitter**: Nee, duidelijk. Het was gewoon een open vraag omdat wij dat systeem proberen te doorgronden. Op het niveau van de Europese Commissie in Brussel is een beschikking getroffen dat er een splitsing moet worden aangebracht bij corporaties tussen activiteiten waarvoor staatssteun beschikbaar is, in welke vorm dan ook, en activiteiten waar dat niet het geval voor is of mag zijn. In Nederland hebben wij het dan over de zogenaamde

DAEB-activiteiten -- dat staat voor diensten van algemeen economisch belang -- en de niet-DAEB-activiteiten, die normaal ook het commerciële stuk worden genoemd. Hoe past het feit dat de Europese Commissie vindt dat die splitsing moet worden aangebracht, in het DrieKamerModel of andersom: hoe past het DrieKamerModel daarin?

De heer **Conijn**: Ik kan mij heel goed voorstellen dat een corporatie besluit om geen maatschappelijk budget beschikbaar te stellen voor activiteiten waarvoor geen staatssteun mag worden verstrekt, dus wat u de niet-DAEB-activiteiten noemt. Een corporatie kan immers zeggen: ons maatschappelijke budget is vooral bestemd voor de kernactiviteiten. Op die manier kan een relatie worden gelegd.

De **voorzitter**: Dan gaat u uit van het standpunt dat, als je het DrieKamerModel toepast zonder dat er een juridische splitsing van activiteiten plaatsvindt, dat transparantie oplevert en dat voldoende is om te voldoen aan de wensen van de Europese Commissie. Vat ik dat zo goed samen?

De heer **Conijn**: Nee, de wens van de Europese Commissie wordt vervuld met de bepalingen die in de novelle staan. De keuze tussen administratieve en juridische splitsing en de wijze waarop die splitsing verder wordt doorgevoerd, ook in de administratieve organisatie, borgt dat staatssteun alleen terechtkomt bij activiteiten die daar ook recht op hebben. Dat staat op zich nog los van het DrieKamerModel. Met het DrieKamerModel kun je wel bewerkstelligen dat je het maatschappelijke budget, dat zichtbaar wordt in dat systeem, niet besteedt aan niet-DAEB-activiteiten.

De **voorzitter**: Als een corporatie zou overgaan tot een juridische splitsing van haar activiteiten en zij het commerciële, niet-DAEB-stuk, waar geen staatssteun voor mag worden gegeven, helemaal apart zet, dan blijft er een sociaal huurstuk over. Dat is een DAEB-stuk, dat wel voor staatssteun in aanmerking komt, althans volgens Brussel. Pas je dat DrieKamerModel dan

nog op het geheel toe of zit dat dan alleen nog maar in het sociale stuk? Je hebt het juridisch doormidden gehakt.

De heer **Conijn**: Je past het alleen toe op de corporatie die overblijft.

De **voorzitter**: Ah. Oké.

De heer **Conijn**: Ja.

De **voorzitter**: Ja. We gaan even een zijstraatje in. Dat gaat over corporatie Rentree uit Deventer. Daar was mijnheer Teuben een tijdlang directeur-bestuurder. Hij had daar een vrij strak sturingsmodel ingevoerd dat vergelijkbaar is met het DrieKamerModel. Er is van alles met Rentree gebeurd. Wij hebben ook gehoord dat het toezicht erop vrij lastig werd. Daar kom ik zo even op terug. Ik stel even de basisvraag. Lijkt wat mijnheer Teuben deed bij Rentree met die vennootschappen et cetera, nou op uw sturingsmodel, het DrieKamerModel?

De heer **Conijn**: Kijk, dat sturingsmodel is niet uit de lucht komen vallen. Er zijn velen die in deze hoek gedachten hebben ontwikkeld. Ook de heer Teuben heeft in deze richting ideeën ontwikkeld, maar ook vele anderen. Wat ik niet zo'n goede uitwerking vind, is dat hij het allemaal in afzonderlijke rechtspersonen heeft ondergebracht waardoor op een gegeven moment ook het zicht op het totaal verloren gaat en waardoor het toezicht ...

De **voorzitter**: Als je die vennootschappen even wegdenkt, lijkt wat Teuben deed met de organisatie, dan wel op uw DrieKamerModel ...

De heer **Conijn**: Dat zou kunnen.

De **voorzitter**: ... op uw sturingsfilosofie?

De heer **Conijn**: Ja, ja.

De **voorzitter**: Het lijkt er wel op.

De heer **Conijn**: Ja, ook rollen en verantwoordelijkheden scheiden. Intern, binnen de organisatie duidelijk maken wie opdrachtgever is en wie opdrachtnemer is. Helder op budgetten sturen. Die elementen zitten ook in de gedachten van Teuben.

De **voorzitter**: Wij hebben hier ook de heer Kemperman als getuige gehad. Hij was voorzitter van de raad van toezicht van Rentree. Hij betoogde dat de beoogde transparantie juist afnam, want de constructies waren toch wel ingewikkeld en de manier van verslagleggen droeg er ook niet aan bij dat iedereen precies kon zien wat er aan de hand was. Een citaat van hem is: "Het was zelfs voor de deskundigen moeilijk om de cijfers bij elkaar te krijgen." Dat zei hij hier tegen onze commissie. Wat vindt u van de kritiek van mijnheer Kemperman op het model dat daar werd toegepast en waarvan u zegt dat het lijkt op het DrieKamerModel?

De heer **Conijn**: Ik ben onvoldoende betrokken geweest bij de uitwerking ... Ik ben eigenlijk helemaal niet betrokken geweest bij de uitwerking bij Rentree, dus ik weet niet precies hoe dat is vormgegeven. Ik heb begrepen dat er een serie bv's werd gevormd. Dus dan krijg je al het probleem dat het in aparte rechtspersonen zit. Ik heb geen idee hoe de informatiehuishouding ingericht was. Dus wat Kemperman zegt over Rentree, zal ongetwijfeld kloppen, maar ik zou allerminst de conclusie willen trekken dat dat iets zegt over het DrieKamerModel.

De **voorzitter**: Laat ik de vraag dan iets breder trekken. Dat DrieKamerModel, waar u de geestelijk vader van bent, wordt nu samen met het zogenaamde Platform31 in een pilotprogramma getest. Onze commissie begrijpt dat dat bij 22 corporaties het geval is. Kunt u ons iets zeggen over de ervaringen daarvan tot nu toe?

De heer **Conijn**: Die zijn tweërlei. Ze zijn positief in die zin dat ook na die pilot de meeste van die 22 corporaties ermee verder willen gaan. Men vindt

het dus bruikbaar als een manier om meer inzicht te krijgen in het eigen functioneren en om sturing te geven aan bedrijfsprocessen. Dat is de ene kant van de medaille. De andere kant van de medaille is dat de implementatie nog heel weerbarstig is, omdat je ... Zoals ik net al even aangaf in de beeldspraak dat je moet weten waarom je een euro uitgeeft, is een van de kernpunten bij het DrieKamerModel dat je intern veel meer onderscheid moet maken in je bedrijfsvoering in waar de uitgaven voor zijn bedoeld. Is het bedoeld om een maatschappelijke bijdrage te leveren of om je vastgoed te exploiteren? Dat vergt veranderingen in de inrichting van je bedrijfsprocessen. Dat is moeizaam. Dat kost tijd. Dat heeft ook met automatiseringssystemen te maken. Het heeft met informatiesystemen te maken. Dus die omslag is weerbarstig en is niet van de ene op de andere dag te realiseren, maar dat heeft hem er niet van weerhouden om toch verder te gaan.

De **voorzitter**: Rentree is niet een van de 22 waar het getest wordt.

De heer **Conijn**: Nee.

De **voorzitter**: Maar lopen die 22 waar dat DrieKamerModel nu wel in een pilot wordt getest, wel of niet tegen dezelfde soort problemen aan als de problemen die wij uiteindelijk bij Rentree hebben gezien?

De heer **Conijn**: Nee. Ik denk dat de uitwerking bij Rentree heel specifiek is en niet maatgevend voor hoe het DrieKamerModel kan functioneren. Bij het DrieKamerModel is het niet het uitgangspunt noch de bedoeling om de corporatie te splitsen in aparte rechtspersonen. Het blijft binnen één organisatie. Het is ook, denk ik, eenvoudiger. Ik begreep uit het verhoor van de heer Teuben dat hij een tig aantal kamers had. Dan wordt het al wat verwarrend wat mij betreft. In het DrieKamerModel hebben wij drie rollen en verantwoordelijkheden onderscheiden. Mijn beeld is dat niet alleen de corporaties van de pilot maar ook heel veel andere corporaties daar met de nodige energie mee bezig zijn. Er zijn op dit moment corporaties die hun hele organisatie erop inrichten ...

De **voorzitter**: Hm hm.

De heer **Conijn**: ... en de sturing erop inrichten.

De **voorzitter**: Ja, als ik u zo beluister, dan was het bij Rentree niet helemaal een zuiver DrieKamerModel zoals het een-op-een uit uw koker rolt.

De heer **Conijn**: Nee.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij duidelijk. Goed om dat even vast te stellen.

De heer **Conijn**: Nee, dat is echt iets anders.

De **voorzitter**: Ja, oké. Mijnheer Bashir, nog aanvullend?

De heer **Bashir**: Nee.

De **voorzitter**: Dan gaan wij naar mijnheer Mulder.

De heer **Mulder**: Voorzitter, dank. Mijnheer Conijn, wij willen het graag met u hebben over het toezicht. U hebt er zelf al wat over gezegd zojuist. Het gaat in de sector om drie soorten toezicht: het interne toezicht van de raad van commissarissen, het externe toezicht van het CFV -- dat is dan het financieel toezicht -- en het zogeheten volkshuisvestelijk toezicht van het ministerie. Die willen wij met u langslopen. Wat vindt u van de opzet en werking van het financieel toezicht in de sector?

De heer **Conijn**: ... Het Centraal Fonds -- daar hebben we het dan in concreto over -- was de afgelopen vijftien jaar gehandicapt in zijn functioneren. Het Centraal Fonds was bij zijn geboorte in '97 eigenlijk een ongewenst kind. Het had geen eigen recht op informatie-opvraging. Het had geen sanctie-instrumentarium. In die hele periode waren er voortdurend adviezen, die u ongetwijfeld kent, waarin het voortbestaan van het Centraal

Fonds ter discussie stond. Het Centraal Fonds was dus erg gehandicapt in zijn functioneren, wat mij betreft. Desondanks is mijn beeld dat het Centraal Fonds toch redelijk heeft gefunctioneerd met de riemen die het had.

Natuurlijk zijn er ook missers vast te stellen. Die zijn ook al aan de orde geweest, maar per saldo is mijn beeld dat het Centraal Fonds in de context waarin het moest werken en met de middelen die het tot zijn beschikking had, goed heeft gefunctioneerd.

De heer **Mulder**: U zegt: het Centraal Fonds heeft goed gefunctioneerd. Maar ik vroeg u wat u vond van de opzet en de werking. Mijn vraag was niet hoe het Centraal Fonds het heeft gedaan, maar of de opzet klopt.

De heer **Conijn**: Ik zou wensen dat er een integraal toezicht kwam, als u dat bedoelt. Nu hebben wij gesplitst toezicht. Het financieel toezicht ligt bij het Centraal Fonds. Het toezicht op volkshuisvestelijke prestaties, integriteit, governance, rechtmatigheid ligt bij de minister. Ik zou wensen dat er één toezichthouder was die integraal toezicht hield op corporaties.

De heer **Mulder**: Dan ga ik u nu woorden in de mond leggen: zonder die handicap van vijftien jaar die u noemde.

De heer **Conijn**: Ja. Buiten twijfel.

De heer **Mulder**: Als je die handicaps wilt weghalen, welke instrumenten moet het dan krijgen?

De heer **Conijn**: Het recht om informatie op te vragen. Dat hebben ze nu niet. Ik heb gisteren van mevrouw Braal begrepen dat ze noodzakelijke informatie op dit moment ook nog met de pet in de hand bij de corporaties moeten opvragen. Dat is niet wenselijk. Dat loopt nu goed, maar over een paar jaar kan het zo weer verkeerd lopen in die zin dat corporaties onwillig worden. Dus er moet gewoon doorzettingsmacht zijn van de toezichthouder ten aanzien van informatie-opvraging. En het sanctie-instrumentarium dat nu

bij de minister berust, hoort wat mij betreft voor een groot deel bij de toezichthouder.

De heer **Mulder**: U zei dat het volkshuisvestelijk toezicht er ook bij moet.

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Mulder**: De Algemene Rekenkamer presenteerde op 3 juni een rapport over het toezicht, dat wij hier een paar keer hebben aangehaald de afgelopen weken, waarin hij zegt dat het volkshuisvestelijk toezicht afwachtend en onvolledig was en dat de bewindspersonen te veel vertrouwden op zelfregulering in de sector en op intern toezicht binnen de corporaties. Deelt u die constatering?

De heer **Conijn**: Volledig.

De heer **Mulder**: Gewoon volledig.

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Mulder**: Hebt u het rapport ook gelezen?

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Mulder**: Was er sprake van spanningen tussen het volkshuisvestelijk toezicht en het financieel toezicht?

De heer **Conijn**: Er was geen volkshuisvestelijk toezicht.

De heer **Mulder**: Er was dus ook geen spanning.

De heer **Conijn**: In ieder geval niet op die lijn. U hebt het uitgebreid aan de orde gehad en mij was het ook al bekend: het piepsysteem.

De heer **Mulder**: Wat vond u daarvan?

De heer **Conijn**: Ik vond dat het ministerie in gebreke bleef. U kent artikel 33 van het BBSH. Dat interpreteer ik toch zo dat de minister toezicht houdt op de prestaties van iedere corporatie afzonderlijk.

De heer **Mulder**: Wat doe je dan als de minister zegt "dat kun je vooral lokaal beoordelen; ik hoor zo goed als geen piep, dus het klopt"?

De heer **Conijn**: Ik vind dat ... Het toezicht op volkshuisvestelijke prestaties is niet eenvoudig; laten wij ook niet doen alsof er geen probleem onder ligt. Wat moet een minister nu zeggen over de bouw van huurwoningen in Enschede? Dat is het probleem dat eronder ligt. De minister zou echter heel goed kunnen beoordelen of corporaties een prestatieafspraken hebben met een gemeente, wat de kwaliteit van die afspraak is, of die afspraak past binnen rijksbeleidskaders en of de afspraak nagekomen wordt. Er zijn dus best wel invullingen van het volkshuisvestelijk toezicht mogelijk die niet het probleem oproepen dat de minister zou moeten gaan oordelen over die woningen in Enschede. Dat kan best op een andere manier, meer procesmatig. Een minister kan op die manier via het volkshuisvestelijk toezicht borgen dat de prestaties op een goede wijze in samenspraak met de gemeenten worden gerealiseerd.

De heer **Mulder**: U zegt dus dat bewindspersonen in de afgelopen twintig jaar, naast het piepsysteem, wel degelijk op een andere manier toezicht hadden kunnen houden.

De heer **Conijn**: Ja. Als het zo is dat staatssecretaris Tommel in 1997 prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties sterk benadrukte, dan had het in de rede gelegen om het volkshuisvestelijk toezicht in te zetten om na te gaan of die afspraken wel worden gemaakt. Als ze niet worden gemaakt, waarom worden ze dan niet gemaakt? Als ze wel worden gemaakt, wat is dan de kwaliteit van die afspraken? Dat had heel wel gekund. Daar heb je een toetsingskader voor nodig. Dat was er niet. Er is misschien wel

een aanvulling op het BBSH of een aanvulling op een MG nodig om dat formeel juridisch goed te kunnen inrichten, maar dat was de weg waarlangs het toezicht op volkshuisvestelijke prestaties zou kunnen worden uitgeoefend.

De heer **Mulder**: Dat is niet gebeurd.

De heer **Conijn**: Dat is niet gebeurd.

De heer **Mulder**: Dan het intern toezicht. De afgelopen weken hebben we gehoord dat dit ook tekort is geschoten. De parlementaire onderzoekscommissie naar Woning Beheer Limburg constateerde dat in 1996 ook al. Welke verklaring hebt u voor het tekortschieten van het intern toezicht?

De heer **Conijn**: Het is moeilijk om goed toezicht te houden. Daar begint het mee. We hebben het net gehad over Vestia. Het is iets wat je moet leren; dat geldt ook voor mij. Het toezicht is niet eenvoudig. Ik denk dat er de afgelopen jaren ook wel veel verbeterd is in de kwaliteit van het toezicht, met name als het gaat om principes van goed bestuur. Die worden meer nageleefd. Daar heb je ook de codes voor; die dwingen dat enigszins af. Ik voorzie nog een grote inhaalslag voor met name het kennisniveau van leden van de raad van commissarissen. Het kennisniveau zou best een stuk hoger kunnen, want het corporatiebedrijf is best ingewikkeld. Als je ten opzichte van de bestuurder aanmerkelijk minder kennis hebt en op achterstand staat, heb je geen goede toezichtsverhouding. De toezichthouders bij corporaties hebben vaak uitgebreide maatschappelijke opvattingen -- dat is ook prima -- maar het moet ook gepaard gaan met voldoende kennis over het functioneren van een corporatie. Dat is nog voor verbetering vatbaar, denk ik.

De heer **Mulder**: In de novelle staat iets over een "fit and proper"-test. Is dat de oplossing?

De heer **Conijn**: Het is, denk ik, een goede poging om aansporingen te geven zodat de leden van de raad van commissarissen zelf de verantwoordelijkheid nemen om hun kwaliteit te verbeteren.

De heer **Mulder**: Je moet altijd goed luisteren hier. U zegt: een goede poging. Gaat het resultaat opleveren?

De heer **Conijn**: Volgens mij staat het er nog maar heel globaal. Ik zou benieuwd zijn naar de uitwerking die het krijgt. Op welke manier wordt een kader gecreëerd waarmee getoetst wordt of de bestuurders -- het geldt ook voor bestuurders -- en de leden van de raad van commissarissen voldoende kwaliteit hebben? Daar zou ik meer van willen weten voordat ik zeg dat dat goed is. In principe lijkt de weg die nu wordt gevolgd, namelijk dat je een toetsing van de kwaliteit uitvoert, mij prima.

De heer **Mulder**: U bent nog steeds intern toezichthouder. U constateert in uw rapport van 2005 dat niet te beoordelen is of een corporatie effectief of efficiënt is. Wij hebben het ook gehad over de nevenactiviteiten, waarbij sprake is van bewegend toezicht. Hoe kun je dan als intern toezichthouder een oordeel hebben over de corporatie?

De heer **Conijn**: Dat is heel lastig. Dat vind ik een van de grote problemen van het interne toezicht. Als er geen duidelijk beleidskader is dat voor de corporaties geldt -- wij hadden het net over een beleidskader dat onvolledig is uitgewerkt -- dan zit de intern toezichthouder voor een deel met lege handen. Dat is een van de complicaties van intern toezicht houden bij een corporatie.

De heer **Mulder**: Dan vraag je je wel af hoe je op dit moment intern toezichthouder bij een corporatie kunt zijn als je dat allemaal niet weet, want dan zit je in het donker toezicht te houden. Wij hebben hier mensen gehad die geen toezichthouder meer willen zijn in de sector.

De heer **Conijn**: Die conclusie heb ik nog niet getrokken.

De heer **Mulder**: Nog niet?

De heer **Conijn**: Voorlopig niet. Er zijn wel wegen waarlangs je dat probleem kunt verkleinen. Wat ik belangrijk vind -- dat geldt ook voor de corporatie waar ik toezichthouder ben -- is dat de corporatie goed in overleg met gemeenten en andere stakeholders vaststelt wat de problemen zijn die moeten worden opgepakt op het terrein van wonen. Op die manier krijg je wel een verankering van die activiteiten. Er is een visitatie een keer in de vier jaar, die een spiegel geeft van je functioneren. Die visitatie kun je ook gebruiken voor je eigen verbeteringen, voor de verbetering van je bedrijfsvoering en voor de verbetering in het leveren van maatschappelijke prestaties. Er zijn in die zin dus wat hulpmiddelen om die leemte op te vullen.

De heer **Mulder**: Ik noemde drie vormen van toezicht. Dat was eigenlijk een strikvraag. Ik heb het WSW niet genoemd en u ook niet! Vindt u dat geen toezichthouder?

De heer **Conijn**: Nee. Ik heb de discussie gevolgd. Het WSW houdt toezicht op de wijze waarop de borgingsfaciliteit wordt gebruikt. Formeel toezicht volgens de wet heeft het WSW niet; dat hebben alleen het Centraal Fonds en de minister.

De heer **Mulder**: Het WSW is dus geen toezichthouder.

De heer **Conijn**: Niet in formele zin, maar nogmaals: het houdt uiteraard toezicht op de wijze waarop de borgingsfaciliteit wordt gebruikt.

De heer **Mulder**: U bent hoogleraar. Wij hadden hier eerder een andere hoogleraar. Over het toezicht zei hij, ik citeer: "Er is niets opgewassen tegen de onbegrensde mogelijkheden van rijkdom en het profiteren van de brede doelstelling die de sector kende. Daar komen financiële spelers op af, die allerlei producten proberen te sluiten. Die geven kickbacks en die kopen je om et cetera. Een enge doelstelling van de sector, het voorkomen van een

overvloed aan geld ... 2,4 miljoen woningen is vragen om problemen. Wij moeten terug naar een sector waarop toezicht te houden is." U zei net: je moet het toezicht tanden geven. Hier wordt gezegd: eigenlijk is de sector te groot. Hoe kijkt u daartegenaan?

De heer **Conijn**: Die vraag zou ik willen beantwoorden langs de lijn van publieke belangen. Er zijn publieke belangen op het terrein van het wonen. Er moeten voldoende woningen zijn, ze moeten van voldoende kwaliteit zijn, ze moeten betaalbaar zijn, ook voor lagere inkomensgroepen, en er moet een leefbare woonomgeving zijn. Wij weten dat de markt daarin tekortschiet. We kunnen niet alles overlaten aan de markt. De rol van de corporaties is erin gelegen om die tekortkomingen van de markt te compenseren. De omvang van de corporatiesector is daarvan afgeleid. Die is afgeleid van de vraag welke problemen er zijn op de woningmarkt en op welke wijze we die kunnen oplossen. Ik sluit me aan bij ... Ik neem aan dat het een citaat van Boot was?

De heer **Mulder**: Ja.

De heer **Conijn**: Mijn lijn is ook wel dat de corporatiesector overgedimensioneerd is ten opzichte van de problemen op de woningmarkt.

De heer **Mulder**: Overgedimensioneerd, wat is dat precies?

De heer **Conijn**: Dat een kleinere corporatiesector ook heel goed de publieke belangen zou kunnen behartigen en dat de huidige omvang niet de ideale omvang is.

De heer **Mulder**: Eigenlijk liggen de opvattingen van de heer Boot en die van u dus niet ver uit elkaar.

De heer **Conijn**: Nee.

De heer **Mulder**: Helder. Ik heb nog een vraag over de commissie-Dekker. U bent auteur van het advies van die commissie. Dat rapport hadden wij vanochtend ook aan de orde bij het verhoor van voormalig wethouder Norder. Het is een rapport uit 2013 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over de relatie tussen corporaties en gemeenten. De commissie adviseerde geen formele hiërarchische verhouding tussen corporaties en gemeenten, maar pleitte ervoor dat er prestatieafspraken zouden komen tussen corporaties en gemeenten met minder vrijblijvendheid. U zei dat al, hè?

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Mulder**: Waarom zag de commissie af van die formele hiërarchische verhouding?

De heer **Conijn**: Dat is een heel principiële punt. Corporaties zijn verzelfstandigd. In de visie van de commissie was het zo dat dat ook betekent dat de bestuurder, de corporatie, zelf verantwoordelijk is voor de bedrijfsvoering. Dat impliceert dat je geen hiërarchische relatie hebt in de sturings sfeer ten opzichte van de gemeente. Het is geen gemeentelijk woningbedrijf waar we over praten. Corporaties zijn zelfstandige bedrijven die verantwoordelijk zijn voor hun eigen bedrijfsvoering. Uiteindelijk moet een corporatie tegen de gemeente kunnen zeggen: wat je nu van me vraagt, is onredelijk, past niet, is ongewenst. Dat moet een corporatie kunnen zeggen tegen de gemeente. Die mogelijkheid ontnemen je de corporatie wanneer je een hiërarchische relatie creëert.

De heer **Mulder**: Helder, dank.

De **voorzitter**: De heer Groot heeft enkele aanvullende vragen.

De heer **Groot**: Ik sluit nog even aan bij de prestatieafspraken met de gemeenten. Het komt al dicht bij de uitkomst van het rapport van de VNG. Dat hebt u in 2005 eigenlijk ook al letterlijk bepleit in uw RIGO-rapport. Het

was destijds ook de wens van de gemeenten. Nu wordt het uiteindelijk geregeld in een novelle. Hebt u er een verklaring voor waarom het zo lang kan duren voordat iets wat toch zo evident lijkt, uiteindelijk landt in wetgeving? Wat zijn de machten geweest die dit hebben tegengehouden?

De heer **Conijn**: Ik denk dat de belangrijkste factor is geweest de breed gedragen opvatting dat het ondernemerschap van corporaties ruimte moest krijgen, dat zelfregulering de voorkeur genoot en dat zo min mogelijk sturing zou moeten worden uitgeoefend op corporaties. Dat heeft heel lang de boventoon gevoerd, tot en met minister Vogelaar, die in het onderhandelaarsakkoord schreef: vermindering van toezicht. Het is heel lang de dominante ideologie geweest. Dat is pas sinds een aantal jaren veranderd, ook binnen Aedes. We hebben nu meer oog voor de noodzaak ...

De heer **Groot**: U zegt: ook binnen Aedes.

De heer **Conijn**: Ook binnen Aedes is dat natuurlijk heel erg veranderd de afgelopen jaren. Daar onderkent men ook de noodzaak van toezicht met bite. Daar onderschrijft men bij mijn weten ook het feit dat de relatie met de gemeente wat steviger moet worden ingevuld. De opvattingen zijn nu dus sterk veranderd. Ik denk dat de situatie nu rijp is om daadwerkelijk tot acties over te gaan; dat was het morele appel dat ik net deed op de Tweede Kamer.

De heer **Groot**: Ik heb nog een vraag over de positionering van het volkshuisvestelijk toezicht. U zegt: breng dat onder bij één autoriteit. Als ik het goed begrijp, moet het volkshuisvestelijk toezicht volgens u meer procesmatig vorm krijgen. U sprak over achtereenvolgende ministers. Minister Donner zei: uiteindelijk word je als minister toch aangesproken op individuele gevallen. Het is mij toch niet helemaal duidelijk hoe je dit ... Hij zei: het volkshuisvestelijk toezicht raakt ook aan beleid, dus dat moet je binnen het ministerie houden. Met andere woorden: je komt niet weg met procesafspraken. Dat is de onderliggende stelling. Wat is uw antwoord daarop?

De heer **Conijn**: Ik heb in de eerste plaats de vraag of het toezicht binnen of buiten het ministerie geplaatst zou moeten worden. Die discussie hebt u ook gevoerd met getuigen. Ik ben een verklaard voorstander van toezicht buiten het ministerie. Ik licht dat graag toe. Er zijn een aantal redenen waarom dat verre de voorkeur geniet. In de eerste plaats wil je een duidelijke scheiding tussen beleid en toezicht. Dat het gescheiden wordt is een heel belangrijke voorwaarde voor de kwaliteit van het toezicht. In het verleden is gebleken dat niet iedere minister de verleiding kan weerstaan om invloed uit te willen oefenen op de uitkomsten van het toezicht. En dan hadden we nog een zbo; laat staan wanneer het intern is! Dan wordt die verleiding nog groter. Er is nog een tweede argument waarom ik vind dat het echt apart geplaatst moet worden. Voor iedereen geldt dat ook de schijn van belangenverstremgeling moet worden voorkomen. Dat geldt ook in dit geval. De schijn van vermenging van beleid en toezicht moet sowieso worden voorkomen. Ook al zegt de minister dat hij dat niet met elkaar zou vermengen, de schijn is er. Dat is ook een zelfstandige reden waarom het toezicht buiten het ministerie geplaatst moet worden als een zelfstandig bestuursorgaan.

De **voorzitter**: Dank voor de vragen, mijnheer Groot. Wij gaan nog even naar collega Bashir.

De heer **Bashir**: Mijnheer Conijn, ik wil het nog even met u hebben over de gevolgen van het Vestia-debacle. Er is alleen al door het afkopen van de derivatenportefeuille van Vestia 2 miljard euro verloren gegaan. In de verhoren die wij hier hebben gehouden, is gebleken dat het uiteindelijke schadebedrag nog veel groter is. Alleen al de doorzakoperatie heeft Vestia bijna 700 miljoen euro gekost. Dan hebben we het nog niet over de rente over de margin calls die in september 2011 en januari/februari 2012 zijn betaald. Dan hebben we het ook niet over de juridische kosten en de procedures die nu nog lopen. De commissie onderzoekt hoe het zover heeft kunnen komen, maar wil nu ook een aantal vragen aan u stellen over de gevolgen van het Vestia-debacle. Kunt u aangeven welke investeringen door

woningcorporaties niet meer zullen plaatsvinden nu Vestia zo'n grote rekening doorschuift via de saneringssteun die zij krijgt?

De heer **Conijn**: Dat is eigenlijk niet goed te doen. Ik begrijp uw wens om een duidelijk antwoord te krijgen op de vraag wat nu de consequenties zijn, maar dat is niet goed te doen. Het is bekend dat er op dit moment een saneringsheffing is van zo'n 400, 500 miljoen. Dat betekent dat corporaties dat op een of andere manier moeten compenseren. Voor een deel wordt het gecompenseerd door minder investeringen, maar er is geen een-op-eenrelatie te leggen tussen het Vestia-debacle en de consequenties die het heeft voor individuele corporaties aan de ene kant, en voor de beleidsaanpassingen van corporaties aan de andere kant. Dat is temeer heel lastig omdat we ook in perspectief moeten zien wat hier gebeurt. Ik bedoel: het is een enorm debacle, maar corporaties hebben op dit moment te maken met een verhuurderheffing van 1,4 miljard op jaarbasis. Dat heeft een veel grotere impact op het huurbeleid, op het investeringsbeleid, dan de saneringsheffing. Het is dus wel van belang om het in perspectief te zien. We weten in ieder geval, als je het totaal bekijkt, verhuurderheffing plus saneringsheffing, dat ongeveer de helft van die rekening wordt betaald door de huurder, dat 35% van die rekening wordt betaald door efficiënter te worden, lagere onderhouds- en beheerlasten, en dat het resterende deel wordt betaald door minder geld te lenen en dus eigenlijk minder te investeren. Als je kijkt hoeveel er dan minder wordt geïnvesteerd als gevolg van het totale pakket aan heffingen, is dat in de orde van grootte van 30% à 40%. Zo veel minder investeringen worden er gedaan als gevolg van de saneringsheffing -- niet alleen wegens Vestia, maar ook wegens WSG uiteraard -- en de verhuurderheffing samen.

De heer **Bashir**: Even voor de volledigheid: de saneringsheffing is niet 400 of 500 miljoen, maar ligt veel hoger: die ligt rond de 700 miljoen alleen voor Vestia. Dan hebben we ook nog het gedeelte van WSG. Dat komt er bovenop.

De heer **Conijn**: Ja. Ik begrijp uw punt. Uiteindelijk moet er natuurlijk veel meer worden betaald, maar de bedragen die ik noemde, zijn de bedragen op jaarbasis. De verhuurderheffing is 1,4 miljard per jaar, maar als die tien jaar moet worden geheven, is het 14 miljard. U sprak over 700 miljoen voor Vestia. Dat bedrag moet in een aantal jaren betaald worden door corporaties. Het bedrag dat op dit moment aan de lat staat, is, meen ik, 450 miljoen in 2014.

De heer **Bashir**: U zegt dat u niet kunt aangeven wat de exacte gevolgen van alleen al het Vestia-debacle zijn, maar dat u wel het totale plaatje kunt geven van de gevolgen van de verhuurderheffing plus de saneringsheffing.

De heer **Conijn**: Ja. Dat is bekend. Dat onderzoek hebben wij gedaan. De uitkomst daarvan heb ik net aangegeven.

De heer **Bashir**: U zegt dat ongeveer 30% van de investeringen niet meer gedaan wordt en dat de helft van de kosten wordt gedragen door de huurders.

De heer **Conijn**: Ja.

De heer **Bashir**: Kunt u ook aangeven wat de gevolgen zijn voor de stedelijke ontwikkeling? Ik denk bijvoorbeeld aan de krachtwijken en de plannen die gemeenten met de woningcorporaties hebben.

De heer **Conijn**: De gemeenten waar Vestia erg actief was, hebben natuurlijk het meest te lijden omdat Vestia een grote investeerder was. Het is bekend dat dat enorm is teruggeschroefd, dus daar vallen de grootste klappen. Als je kijkt naar de andere corporaties, die ook minder investeren als gevolg van saneringsheffing en verhuurderheffing, zie je dat die mindere investeringen vooral de nieuwbouw betreffen en dat de renovatie en de energetische verbetering van de voorraad, wat ook een belangrijke prioriteit is op dit moment, relatief ongeschonden zijn. Vooral in de nieuwbouw is het mes gezet. Of dat erg is, is niet helemaal op voorhand te zeggen. Er is namelijk

een beleidsdoelstelling van minister Blok om met name particuliere verhuurders en beleggers actiever te laten zijn op de woningmarkt. Als zijn beleid slaagt, wordt het gat opgevangen door anderen. Als zijn beleid niet slaagt, hebben we mogelijk in de toekomst een tekort aan huurwoningen.

De heer **Bashir**: U zegt: als zijn beleid slaagt. Dat is precies mijn volgende vraag. Hoe schat u het in? Denkt u dat professionele partijen, zoals institutionele beleggers maar ook andere partijen, dat gat kunnen opvangen?

De heer **Conijn**: Mijn inschatting is dat het maar ten dele zal gebeuren. Als u mijn persoonlijke opvatting vraagt over het beleid van Blok, vind ik de richting die hij opgaat goed. Dat sluit ook aan bij de discussie die we hebben gehad over de hervorming van de woningmarkt. We willen in onze woningmarkt een groter middensegment dat verhuurd wordt door beleggers en particuliere verhuurders. Dat segment is eigenlijk heel erg klein in Nederland en we willen dat vergroten. Daar is zijn beleid op gericht, maar ik heb niet het idee dat dat heel snel zal gaan en heel groot zal worden.

De heer **Bashir**: Hebt u voor ons als commissie aanbevelingen om voor elkaar te krijgen dat andere partijen in dat gat springen?

De heer **Conijn**: Nee, ik denk dat de minister op dit moment alle zeilen bijzet op dat vlak.

De heer **Bashir**: Zijn er veranderingen te zien in de wijze waarop de financiering van de sector nu plaatsvindt, als gevolg van het Vestia-debacle?

De heer **Conijn**: Ik kijk daar op grote afstand naar. Ik heb geen directe kennis over hoe de financiële markten functioneren. Gisteren, in het verhoor van de heer Wilders, is besproken dat in ieder geval de derivaten nu op nul staan -- dat is dus een verandering -- en het afdekken van het renterisico op dit moment niet meer gebeurt. Wat je ook constateert, is dat het totale geborgde volume aan het dalen is, dus dat corporaties per saldo veel minder

leningen aantrekken dan in het verleden het geval was. Dat zou ook weleens zo door kunnen gaan: dat corporaties niet meer die uitbundige groei laten zien in de leningenportefeuille die zij de afgelopen vijftien jaar hebben laten zien.

De heer **Bashir**: Zijn de banken ook terughoudender als het gaat om het financieren van de sector?

De heer **Conijn**: Daar heb ik geen aanwijzingen voor. In die zin moeten wij ook onze zegeningen tellen. Het hele stelsel dat we hebben, heeft er wel toe bijgedragen dat corporaties ook in de grootste financiële crises altijd geld hebben kunnen lenen en dat dat niet is opgedroogd.

De heer **Bashir**: Tot slot. U zei dat de helft van de rekening bij de huurders terecht komt. Kunt u aangeven wat dat voor de huurder betekent, bijvoorbeeld in de vorm van een huurverhoging, onderhoud van de panden of investeringen in de leefbaarheid?

De heer **Conijn**: Als ik zeg "de helft komt bij de huurders terecht", heb ik het over het huurbeleid, niet over het onderhoudsbeleid, niet over de investeringen, maar over ...

De heer **Bashir**: Dat is dan bijkomend.

De heer **Conijn**: ... de huurstijgingen. De huurstijgingen zijn op dit moment, zoals u weet, fors: fors boven inflatie, ook gedifferentieerd naar inkomen. Ook hier zou ik graag een kanttekening bij willen plaatsen. Het huurbeleid waar wij tegenaan kijken, is voortgevloeid uit een discussie die wij hebben gevoerd over de hervorming van de woningmarkt. We wensten allemaal, inclusief Woonbond, Aedes, Vereniging Eigen Huis en de makelaars, dat de huren meer marktconform zouden worden.

De heer **Bashir**: Ik wil u toch vragen om u even te beperken tot het Vestia-debacle. U haalde zelf de verhuurderheffing erbij, maar als wij alleen kijken

naar het Vestia-debacle kunt u niet kwantificeren wat het betekent voor de huurder, als het om de huurverhoging gaat.

De heer **Conijn**: Nee. Om die reden plaats ik het ook in perspectief. Dat doe ik niet om de kwestie onnodig groter te maken, maar om de samenhang zichtbaar te maken. Het is niet mogelijk om de effecten van de saneringsheffing, die voortvloeit uit het Vestia-debacle, te isoleren. Dat is niet mogelijk.

De heer **Bashir**: U zei: als ik de verhuurderheffing en het Vestia-debacle bij elkaar optel, is de helft voor de huurder. Waarom zou je dan niet kunnen zeggen dat de helft van het Vestia-debacle ook voor de huurder is?

De heer **Conijn**: Omdat die verhuurderheffing een veel grotere invloed heeft. Zoals ik aangaf, loopt de verhuurderheffing op naar 1,4 miljard ...

De heer **Bashir**: Ja, dat hebt u net duidelijk gemaakt.

De heer **Conijn**: ... en heeft een veel grotere invloed.

De **voorzitter**: Dank voor de vragen, mijnheer Bashir. Mijnheer Conijn, wij begrijpen dat u onze enquêteactiviteiten nauwlettend hebt gevolgd. Dat lijkt me prima.

De heer **Conijn**: Verslavend.

De **voorzitter**: Kijk, wij zijn verslavend. Dat is nieuws! U bent zelf nauw betrokken bij de sector. U bent hoogleraar et cetera; we hebben dat allemaal opgesomd. Wat is u nu het meest opgevallen van alles wat wij hier doen, althans, van de resultaten van ons onderzoek, om het iets preciezer te vragen?

De heer **Conijn**: Ik heb een veel scherper beeld gekregen van hoe funest het was dat die zelfregulering zo lang de dominante ideologie is geweest. Het is

voor mij heel duidelijk geworden dat het hebben van twee categorieën activiteiten, kernactiviteiten en nevenactiviteiten, ook heel erg risicovol is. Je zou toe moeten naar een situatie waarin er maar een soort activiteit is die corporaties doen, namelijk de activiteiten waarvoor borging beschikbaar is, waarvoor je staatssteun mag verstrekken en die een publiek belang dienen. Voor mij is wel heel erg duidelijk geworden wat de versturende werking is geweest van de mogelijkheid van nevenactiviteiten -- ik heb het beleid dat in 1999 is ontstaan ook wel het gedoogbeleid genoemd -- in de afgelopen vijftien jaar.

De **voorzitter**: Duidelijk. Mevrouw Hachchi heeft ook nog een vraag voor u.

Mevrouw **Hachchi**: Mijnheer Conijn, gisteren hadden wij hier mevrouw Braal, directeur van het Centraal Fonds, de financieel toezichthouder. Zij gaf aan dat regels en toezicht nooit kunnen goedmaken wat in het primaire proces fout gaat. Het gaat dus ook om het gedrag van diegenen die het vertrouwen krijgen. Hoe kunnen we het stelsel op dat vlak robuuster maken?

De heer **Conijn**: Laat ik beginnen met te zeggen dat ik het helemaal met haar en u eens ben dat dit een heel belangrijke succesfactor is. Cultuur is heel erg bepalend voor het succes van de veranderingen die we willen realiseren. Ik denk dat daarvoor geen eenvoudige oplossing is. Het is elkaar voortdurend aanspreken op die cultuur en op gewenst gedrag. Ik denk dat u er met uw enquête een heel belangrijke bijdrage aan hebt geleverd dat het meer tussen de oren komt dat het noodzakelijk is om heel prudent om te gaan met het maatschappelijk bestemd vermogen en dat het feit dat dat vermogen je ter beschikking staat, geen vrijbrief is om allerlei feesten en partijen te organiseren. Die cultuurverandering is dus vreselijk belangrijk. Nogmaals: daar moet iedereen zich van bewust zijn, om elkaar erop aan te spreken en het uiteindelijk daadwerkelijk te kunnen realiseren.

De **voorzitter**: Dank voor deze vraag, mevrouw Hachchi. Mijnheer Conijn, wij zijn aan het einde van het openbaar verhoor. U was de laatste in de rij. Ik

dank u. Ik sluit de vergadering officieel voor wat betreft het openbaar verhoor met u, maar ik wil nog graag een paar woorden spreken.

Ik sluit de openbare verhoren hiermee af, maar dat is een fase in ons totale onderzoek, dus ik wil graag duidelijk maken dat ik hiermee niet de enquête of ons onderzoek afsluit. Dat loopt door, aangezien de openbare verhoren onderdeel zijn van ons totale onderzoek. Onze commissie gaat ook nog niet met vakantie. Wij gaan morgen en overmorgen nog eens even kijken wat de onderzoeksresultaten tot nu toe hebben opgeleverd en of we ze compleet hebben. Wij moeten kijken of wij, op basis van voortschrijdend inzicht, nog iets nodig hebben. Dan gaan wij beginnen met het schrijven van het eindrapport. Dat betekent dat wij morgen en overmorgen gaan proberen een tijdslijn uit te zetten voor de periode tot aan de aanbidding van het eindrapport. Nu wij de fase van openbare verhoren afsluiten, zou ik ook graag afscheid willen nemen, voorlopig, van alle mensen die ons hebben gevolgd, al dan niet op de televisie. Sommigen hebben ons live gevolgd, op de publieke tribune. Als u even omkijkt, mijnheer Conijn, ziet u dat het best druk is geworden. Dat verheugt mij zeer. Ook via de digitale kanalen konden mensen ons riant volgen. Ik ben daar zeer verheugd over. Wij laten als parlement zien welk mandaat wij hadden van de Tweede Kamer en hoe wij dat invullen. Onze enquêtecommissie hoopt dat iedereen die ons gevolgd heeft in de openbare verhoren, ook met veel belangstelling het werk van onze commissie blijft volgen, tot en met het eindrapport -- uiteindelijk gaat het daar toch om -- en de behandeling daarvan in de Tweede Kamer. Daar komt het op aan.

Ik dank iedereen en wens iedereen een heel mooie succesvolle Braziliaanse avond. Wij zullen zien hoe dat uitpakt. Wij gaan door met ons werk. Iedereen bedankt!

Sluiting 14.40 uur.