

---

## 8

### Herziening volkshuisvesting

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

(Zie vergadering van 11 april 2012.)

**De voorzitter:**

Ik heet de minister hartelijk welkom. De Kamer heeft gesproken in eerste termijn. Het is nu aan de minister om in eerste termijn te reageren op wat de Kamer naar voren heeft gebracht. Het woord is aan de minister.

De algemene beraadslaging wordt hervat.



**Minister Spies:**

Voorzitter. Wat een genoegen om u op die plek in de Kamer te zien zitten. Ik had ook altijd ruzie met de knopjes! Wij zullen zien hoe wij hier zo goed mogelijk door komen.

Alle gekheid op een stokje, het verheugt mij zeer dat wij vandaag verder kunnen spreken over het wetsvoorstel. Ik dank de leden van de Kamer ook zeer voor de positieve grondhouding waarmee de meeste het woord in eerste termijn hebben gevoerd. Wij hebben in de nota naar aanleiding van verslag en in de nota van wijziging dan ook geprobeerd om zo veel mogelijk recht te doen aan de door veel fracties gestelde vragen. Men heeft het ook op die manier gelezen en gewaardeerd. Ik breng die waarderende woorden ook graag over aan degenen die er op de achtergrond heel hard aan hebben gewerkt. Ik knip-oog daarbij naar de "bak" en naar anderen die in dit gebouw of aan de Rijnstraat meeluisteren met dit debat.

Wij praten over een ingewikkeld en veelomvattend wetsvoorstel. Er zijn gisteren in eerste termijn dan ook heel veel vragen gesteld. Ik zal die allemaal zo goed mogelijk proberen te antwoorden, maar het zijn er wel veel. Ik stel voor om met een algemene introductie te beginnen en vervolgens aan de hand van een aantal kopjes de beantwoording ter hand te nemen. Het is vaak behulpzaam voor de Kamer, zo weet ik, als ik meld welke kopjes dat gaan worden. Het eerste kopje gaat over toezicht, het tweede over governance en visitatie, het derde over de relatie met gemeenten, het vierde over de positie van huurders en huurdersorganisaties en het vijfde over staatssteun. Er is ook nog een kopje met een aantal overige punten. Er zijn bovendien vragen en opmerkingen gemaakt over fundamentele stelselwijzigingen, waarover mogelijk ook amendementen in de maak zijn. Dat is het laatste kopje.

**De voorzitter:**

Ik ben u zeer dankbaar voor deze structurering. Ik stel voor om de Kamerleden aan het eind van elk blokje de mogelijkheid te geven om te interrumperen. Dan kunnen wij de zes of zeven onderwerpen mooi met elkaar afhandelen.

Ik geef het woord aan de minister voor het eerste, algemene blokje.

**Minister Spies:**

Wij praten over een heel forse wetswijziging die al een heel lange parlementaire voorgeschiedenis heeft. In feite praten wij over een wetsvoorstel waarin de ontwikkelingen in de corporatiesector van de afgelopen twintig jaar hun beslag gaan krijgen. Ik noem bijvoorbeeld de veranderde verhoudingen tussen overheden en corporaties, de schaalvergroting en de activiteiten van corporaties met commerciële huur en koopwoningen. Het wetsvoorstel probeert ook antwoord te geven op problemen en incidenten die zich de afgelopen jaren rond corporaties hebben voorgedaan, vooral door een versterking van het interne toezicht in de governance handen en voeten te geven.

De omgeving waarin corporaties functioneren is de afgelopen jaren complexer geworden, maar de kerntaak van de corporaties staat nog steeds overeind. In 1852 werd de eerste woningbouwvereniging opgericht, door Amsterdamse notabelen om wat te doen aan de heersende woningnood en de belabberde huisvesting van arbeidersgezinnen. Ruim 160 jaar later vormt dat nog steeds de kernopgave waarvoor corporaties staan: de huisvesting van huishoudens die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting en die zich met name in de lagere inkomenscategorieën bevinden.

In de afgelopen periode is er veel over corporaties gesproken. Jammer genoeg kwamen de corporaties niet altijd positief in het nieuws. Gelukkig draait het bij heel veel corporaties nog wel steeds om de kern: zorgen voor passende huisvesting, een veilige woonomgeving en een rechtvaardige verdeling van woonruimte. Wel zijn er duidelijke regels nodig om invulling te kunnen geven aan deze taken: wat kan en wat kan niet? Met dit wetsvoorstel proberen we daar nadere inkleuring aan te geven. Dat is een belangrijke stap en veel Kamerleden hebben dit ook bevestigd. Ik ben de Kamerleden ook zeer erkentelijk voor het feit dat zij het wetsvoorstel op dit tijdstip willen behandelen. Het is wel pas een eerste stap en het denken staat niet stil. We zullen ook naar de toekomst toe met eventuele aanvullingen te maken blijven krijgen. Dat kan zijn op basis van nadere onderzoeken die ik van plan ben te starten met de commissie van wijzen, maar ongetwijfeld ook op basis van de uitkomsten van de parlementaire enquête waartoe de Kamer zelf heeft besloten. Dat neemt niet weg dat deze eerste stap een belangrijke stap is. In dit wetsvoorstel regelen we scherper waar corporaties primair hun werkdomein hebben alsook de condities waaronder corporaties met staatssteun mogen opereren. Verder zetten we, in mijn beleving, belangrijke stappen in het versterken van het interne en externe toezicht op corporaties.

Ik ga nu in vogelvlucht in op de verschillende blokjes. Allereerst wat betreft het werkdomein van de corporaties en de relatie met gemeenten. Het primaat van de corporaties ligt bij de huisvesting van mensen met lage inkomens en de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Dat neemt niet weg dat corporaties breder kunnen opereren, bijvoorbeeld door ook duurdere huur- en koopwoningen te realiseren. De adequate uitvoering van de kerntaken moet daarbij echter wel altijd voorop blijven staan. Daar komt bij dat investeringen in duurdere huurwoningen of in koopwoningen onder gelijke condities moeten plaatsvinden als die waaronder marktpartijen moeten presteren.

## Spies

Grootschalige investeringen in commercieel vastgoed, commercieel onroerend goed, zijn niet meer mogelijk. Er moet sprake zijn van een duidelijke inbedding in de maatschappelijke kerntaak. Hoe daaraan invulling wordt gegeven, is een vraag die vooral op lokaal niveau moet worden beantwoord. Dat kan ook lang niet altijd vanuit Den Haag. Op dat punt is er dus een belangrijke rol weggelegd voor gemeenten. Corporaties worden geacht aan te geven op welke manier zij kunnen bijdragen aan die lokale opgaven. Veel Kamerleden hebben in eerste termijn terecht aangegeven dat het van belang is dat gemeenten de voorgestelde ontwikkelingen in goede afspraken met de corporaties weten te vertalen. Wat mij betreft gebeurt dat niet via het verplicht stellen van een woonvisie of extra procedureregels, maar wel door op lokaal niveau goede afspraken te maken tussen volkshuisvesters en gemeenten. Ik kom daar straks nog uitgebreider over te spreken. Dat betekent nadrukkelijk ook dat gemeenten niet achterover kunnen leunen in afwachting van een bod dat corporaties zullen uitbrengen. Dat soort elementen verankeren we met dit wetsvoorstel.

Dan wil ik nu ingaan op het staatssteundossier, zoals we dat inmiddels wel kunnen noemen. We moeten er rekening mee houden dat staatssteun economisch voordeel geeft aan ondernemingen; een voordeel dat zij langs normale commerciële weg niet zouden hebben verkregen. We moeten daar dan ook heel selectief mee omgaan. Tot zover zijn we het eens, denk ik. Over de concrete invulling en over wat dat dan betekent, lopen de meningen nogal uiteen. Mijn voorgangers en ik hebben daarover inmiddels verschillende keren het debat in de Kamer gevoerd. We staan met elkaar voor de opgave om het besluit van de Europese Commissie uit 2009 in wetgeving te verankeren. Dat gebeurt in dit wetsvoorstel. Ik kan u vertellen dat de Europese Commissie heel precies volgt of we het besluit van de Europese Commissie daadwerkelijk implementeren in onze wet- en regelgeving. Dat hadden we volgens het besluit van de Europese Commissie al in 2011 moeten doen. De ingebrekestelling heeft al plaatsgevonden. In afwachting van de verdere behandeling van dit wetsvoorstel heeft men de sancties nog niet opgelegd. Ik kom hier straks nog uitgebreider over te spreken.

Het interne en externe toezicht hoort in het functioneren van een totaal stelsel natuurlijk altijd het sluitstuk te zijn. Het wetsvoorstel bevat daarvoor in feite twee sporen: enerzijds de versterking van de positie van de raad van toezicht, anderzijds het scherper aanspreken van de leden van de raad van toezicht op hun verantwoordelijkheid. Om maar eens een voorbeeld te noemen: de raad moet vooraf instemmen met grote investeringsbeslissingen. De raad is ook aanspreekbaar wanneer hij zijn taak onvoldoende invult. Daarom zijn de leden van de raad ook hoofdelijk aansprakelijk bij taakverwaarlozing.

Er komt dus niet alleen een versterking van het interne toezicht, maar ook van het externe toezicht. Dat gebeurt door een financieel toezichthouder, die ook over mogelijkheden beschikt om te bijten als dat nodig is; door bijvoorbeeld een aanwijzing te geven, een dwangsom op te leggen of gebruik te maken van de mogelijkheden die de Algemene wet bestuursrecht biedt. Verder is er het volkshuisvestelijk toezicht door de minister. Ik heb net al gezegd dat het onderzoek van de commissie van wijzen of van de parlementaire enquêtecommissie verdergaande aanbevelingen voor de versterking van het interne en externe toezicht kan opleveren, maar in mijn beleving zetten we met dit wetsvoorstel een stap. Als ik op basis van de

eerste termijn van de Kamer een voorzichtige conclusie mag trekken, denk ik dat we een breed draagvlak hebben voor de versterking van het toezicht, als eerste stap op dit moment. Ik denk ook dat we dit debat in redelijke harmonie met elkaar zullen kunnen voeren.

Ik kom te spreken over de diverse kopjes, met als eerste kopje het toezicht.

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

Voorzitter. Ik heb nog een vraag over de woonvisie. Ik heb daarover een amendement ingediend, waarin ik oproep om deze verplicht te stellen. De minister zegt dat zij daar niet voor is. Ik wil graag weten waarom. Immers, als wij straks met de Omgevingswet komen, moet men het toch doen. We moeten nog twee jaar daarop wachten, dus waarom dit nu niet al opgenomen in deze wet?

**Minister Spies:**

Ik besef dat ik aan uitlokking heb gedaan door dit mee te nemen in mijn algemene introductie. Ik kom daarover nog uitgebreid over te spreken onder het – uit mijn hoofd – derde kopje.

**De voorzitter:**

Mevrouw Ortega houdt dit punt vast, daar kunt u zeker van zijn.

**Minister Spies:**

U hoeft mij daar niet aan te helpen herinneren, voorzitter. Dat komt dus goed.

**De voorzitter:**

Ik oefende even toezicht uit.

**Minister Spies:**

Ik begin met de vragen die zijn gesteld over het toezicht. De heer Van Bochove vroeg onder andere hoe de minister zicht houdt op alle in de wet en AMvB te stellen regels, hoe bestuurders en toezichthouders het allemaal moeten kunnen blijven volgen en of iedereen daarvoor voldoende is toegerust. Het lijken en zijn inderdaad veel regels, maar veel van de regels die in het wetsvoorstel worden samengevat, zitten nu verspreid in nogal wat regelingen en circulaires. Dat proberen we nu te concentreren. Op dit moment komen er vooral veel regels bij vanwege de staatssteundiscussie, de verscherping van het interne toezicht en aanvullende bepalingen ten aanzien van treasury. Ik denk dat we allen tot de erkenning van de noodzaak daarvan zijn gekomen, op basis van een aantal recente incidenten. We proberen in het wetsvoorstel en in de AMvB ook meer structuur aan te brengen door dat scherper uit elkaar te laten vallen in diverse hoofdstukken. Nu moet je soms scrabbelen en zoeken tussen het BBSH, het BCFV en tal van circulaires waarin van alles en nog wat geregeld is. Ik denk dat door dit wetsvoorstel en een AMvB veel van de bestaande wet- en regelgeving toegankelijker en overzichtelijker wordt.

Wij hebben – een aantal leden heeft hierover vragen gesteld – mede op basis van het advies van de Raad van State ervoor gekozen om het volkshuisvestelijke toezicht mede vanwege de politiek-bestuurlijke controle en de inbedding in de bestuurlijke beleidsomgeving bij de minister te beleggen en het financiële toezicht bij de nieuw te vormen autoriteit. Ook het volkshuisvestelijke toezicht wordt ingekaderd in de wet en in de AMvB. Speelruimte op het terrein van rechtmatigheid en integriteit is behoor-

lijk ingeperkt. Van de waan van de dag, waaraan de heer Van Bochove refereerde, kan naar mijn idee dan ook nog nauwelijks sprake zijn. Daarnaast kan de lokale politiek een rol spelen bij geschillen tussen gemeenten en corporaties over bijdragen aan gemeentelijke volkshuisvestingsopgaven. Echter, ook in dergelijke gevallen wordt door het Rijk gekeken naar objectieve gegevens over bijvoorbeeld de financiële spankracht van corporaties en de redelijkheid van wensen die een gemeente soms heeft. Mocht het niet in der minne kunnen worden opgelost, dan kun je in geval van bezwaar en beroep ook nog de rechter als hoogste scheidsrechter een toetsing laten uitvoeren. Dat zal vaak wel een marginale toetsing zijn, maar ik denk dat wij de waan van de dag hiermee voldoende proberen uit te bannen.

Er is geen kwaliteitsprofiel voor leden van de raad van toezicht in het voorstel opgenomen, zo zeg ik in antwoord op een vraag van de heer Van Bochove, wel een aantal bepalingen. Zo moeten commissarissen ten opzichte van elkaar, het bestuur en elk deelbelang onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Ook moet de commissaris voldoende deskundigheid bezitten. Binnen die kaders, binnen die criteria is het naar mijn overtuiging aan de raad van toezicht zelf om een en ander nader uit te werken in een kwaliteitsprofiel van individuele leden. Dat kan afhankelijk van een ontstane vacature worden ingekleurd.

Mevrouw De Boer vraagt hoe ik wil sturen op integriteit van commissarissen. Zij zegt dat voorkomen moet worden dat commissarissen jaknikkers van het bestuur worden. Ik heb al aangegeven dat in de wet een aantal algemene criteria is opgenomen ten aanzien van de commissaris, waaronder onafhankelijkheid en kritisch vermogen. Ik houd hier als minister toezicht op. In artikel 36 van de wet is opgenomen dat de raad van toezicht afzonderlijk verslag doet van de wijze waarop hij toepassing heeft gegeven aan de verschillende onderdelen van zijn taakopdracht. Via de nota van wijziging hebben wij aansprakelijkheid van commissarissen in het wetsvoorstel opgenomen. Bij verwijtbaar onvoldoende toezicht kunnen commissarissen zelf aansprakelijk gesteld en geschorst of ontslagen worden. Dat zal hen aansporen om het toezicht waar nodig nog adequater uit te voeren dan op dit moment al gebeurt.

Mevrouw De Boer vraagt ook hoe ik praktisch invulling wil geven aan het volkshuisvestelijke toezicht op de meer dan 400 corporaties. Op dit moment zijn wij ook al verantwoordelijk voor volkshuisvestelijk toezicht. Met dit wetsvoorstel verandert er niets aan de huidige praktijk in dit opzicht. Ik ben niet voornemens om een oordeel te geven over de vraag of het passend is om een toegelaten instelling een volkshuisvestelijke bijdrage te laten betalen aan het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente. Dat is veel meer het onderwerp van overleg tussen gemeenten en corporaties. Wel is er voorzien in een "piepsysteem": op verzoek van een gemeente of van een corporatie kan de minister in geschillen over de volkshuisvestelijke bijdrage interveniëren. De nieuw te vormen autoriteit zal een oordeel geven over de vraag of de omvang van de voorgenomen inspanningen van een toegelaten instelling past bij de financiële positie en de financiële ruimte van zo'n toegelaten instelling.

Mevrouw De Boer heeft gevraagd wanneer de minister de toelating intrekt en wat er dan gebeurt met het eigendom en het geld van de toegelaten instelling. Ik kan de toelating intrekken als een toegelaten instelling structureel niet in het belang van de volkshuisvesting opereert

of als zij dit belang structureel schaadt. In dat soort gevallen kan ik niet alleen de toelating intrekken, maar kan ik ook de rechtbank vragen om de stichting of de vereniging te ontbinden. De autoriteit komt vervolgens in beeld, omdat zij moet optreden als vereffenaar. Zij zal via een openbare biedprocedure op de activa en passiva de ontbinding verder handen en voeten geven. Eventueel overblijvende baten komen ten gunste van de autoriteit, die ze weer kan inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting, door middel van saneringssteun of projectsteun. De baten blijven dus wel geborgd binnen het publieke volkshuisvestelijke kader.

Mevrouw De Boer vraagt ook of een verbod op speculatie in de AMvB wordt opgenomen. Dat is het geval.

Mevrouw Voortman, mevrouw Berndsen, de heer Lucassen en de heer Van der Staaij hebben allen gevraagd of we met dit voorstel een tweede Vestia kunnen voorkomen. In ieder geval hebben we meer tussentijdse signaalmomenten, door het versterken van zowel het interne als het externe toezicht. In de AMvB verbinden wij bovendien stringente voorwaarden aan het treasurybeleid en stellen wij een treasurystatuut verplicht. Ook kunnen we beperkende voorwaarden aan leningscontracten proberen te verbinden. Ik ben samen met mijn collega van Financiën aan het bekijken of we bepaalde financiële producten kunnen verbieden. We zijn erachter gekomen dat er soms financiële producten op de markt zijn waaraan clausules verbonden worden die in mijn beleving niet passen bij de zorgtaak die financiële instellingen hebben. Wij overwegen daarom om met een verbod op bepaalde financiële producten te komen. Ik moet dat vanzelfsprekend doen in overleg met de collega van Financiën, zodat we dit verbod op de beste manier handen en voeten kunnen geven. We eisen voorts een treasuryjaarplan, waarin de corporatie al haar voorgenomen treasuryacties in een bepaald jaar dient te beschrijven. Ook dat plan zal door de raad van toezicht moeten worden goedgekeurd. De autoriteit kan dit jaarplan opvragen en meenemen in haar risicobeoordeling. Hierdoor is de autoriteit niet langer helemaal afhankelijk van het jaarverslag. De autoriteit zal ook risicoprofielen maken voor corporaties ten aanzien van solvabiliteit en liquiditeit. Bij een hoger risicoprofiel zal er intensiever of minder intensief de vinger aan de pols gehouden moeten worden.

Mevrouw Voortman heeft gevraagd waarom niet al het toezicht bij de minister wordt ondergebracht.

De heer Monasch heeft gevraagd hoe de minister de scheiding tussen het financieel en het volkshuisvestelijk toezicht ziet. Wij hebben goed geluisterd naar wat de Raad van State op dat punt aan advies heeft gegeven. De Raad van State heeft duidelijk gemaakt dat het onwenselijk is als al het toezicht in een zbo wordt ondergebracht. De Raad van State wil namelijk borgen dat er voldoende politieke sturing en parlementaire controle kan plaatsvinden op het volkshuisvestelijke deel van het toezicht. Dat is een reden geweest waarom we uiteindelijk voor die splitsing hebben gekozen. Daarnaast zijn voor het financiële toezicht specifieke deskundigheid en zicht op financiële systemen haast vereisten. Binnen een politiek-bestuurlijke organisatie zijn die soms minder voorhanden dan bij een financiële toezichthouder, waar die meer geborgd kunnen zijn. Het financiële toezicht is bovendien makkelijker via AMvB's en andere wet- en regelgeving te borgen dan het volkshuisvestelijke toezicht, waarin toch vaak beleidsafwegingen en politieke keuzes gemaakt kunnen worden. Het is heel passend om met die scheiding het meest eige-

ne, het volkshuisvestelijke toezicht, in die politiek-bestuurlijke omgeving te houden en het financiële toezicht wat meer op afstand te zetten, zij het via wet en AMvB scherp aan instructies vooraf gebonden.

Mevrouw Ortega heeft gevraagd of de aan de treasury te stellen hoofdlijnen in het wetsvoorstel zelf opgenomen zouden moeten worden. We hebben er niet voor gekozen om alle treasuryvereisten heel gedetailleerd in het wetsvoorstel op te nemen. Het leek ons goed om die in de AMvB handen en voeten te geven. Een hoofdlijn die we wel in het wetsvoorstel zouden kunnen verankeren – ik oefen die maar even hardop – zou kunnen zijn dat we bijvoorbeeld in een artikel in het wetsvoorstel opnemen dat het bestuur en de raad van commissarissen van de toegelaten instelling een prudent financieel beleid en beheer dienen te voeren, gericht op het voorkomen en tegengaan van financiële risico's die de continuïteit van de toegelaten instelling in gevaar zouden kunnen brengen. Die hoofdlijn zou je dan via een delegatiebepaling bij AMvB verder kunnen invullen. Op die manier zouden we aan de wens van mevrouw Ortega tegemoet kunnen komen. Ik hoor graag of dit inderdaad als een handreiking wordt gezien. Indien dit voorstel op brede steun van de Kamer kan rekenen, zouden we daarvoor ook zelf een nota van wijziging kunnen concipiëren.

Mevrouw Ortega vroeg verder nog waarom benchmarks niet bij wet verplicht worden gesteld. Ook in andere sectoren is sprake van benchmarks. Ik denk dat deze zeker een toegevoegde waarde kunnen hebben, maar ze zijn wel sectoreigen, althans in de gevallen die ik ken. Als we die benchmarks wettelijk gaan voorschrijven, halen we ze bij de sector, de eerstverantwoordelijke, weg en nemen we een deel van de verantwoordelijkheid over. Daarom hebben we er niet voor gekozen om een benchmarkverplichting in het wetsvoorstel op te nemen. Als 70% of 75% van de instellingen over een bepaalde benchmark zou zeggen dat dat een goede benchmark is en zou vragen om die algemeen verbindend te verklaren, dan is dat instrument er wel. Het initiatief laten we dan dus bij de sector. Dat instrument is dus in het wetsvoorstel voorzien. Het initiatief, het vormgeven van de benchmark en de controle op en de uitvoering van de benchmark laten we echter bij de sector zelf. Dit past beter bij het karakter van benchmarks dan het opnemen ervan in de wet.

Mevrouw Ortega vroeg ook of het overgangsrecht voor de zittingsduur van commissarissen geregeld kan worden. Dat is in artikel II van het wetsvoorstel al gebeurd.

Mevrouw Karabulut vroeg of het gewenst is om in de wet en bij AMvB te regelen dat directieleden die eerder bij andere corporaties gefaald zouden hebben, niet meer bij andere corporaties aan de slag kunnen als lid van de raad van bestuur of als commissaris. Ik vind dat een heel zwaar instrument. Ik vind dat het primair de verantwoordelijkheid van de raad van toezicht is om de kwaliteit, en onder omstandigheden ook het verleden, van een potentieel bestuurslid of lid van de raad van toezicht vooraf goed te onderzoeken. Als zou blijken dat de raad van toezicht iemand heeft benoemd met een kwestieus verleden, kan ik de raad daar nog mee confronteren. Maar soms is falend bestuur niet de persoon zelf aan te rekenen. Sommige woordvoerders hebben daar ook terecht op gewezen. Je moet bovendien niet uitsluiten dat mensen veel leren van in het verleden opgedane ervaringen. Ik wil dus heel graag een situationele beoordeling houden en geen absoluut verbod in een wet of AMvB opnemen.

Mevrouw Karabulut vraagt tevens of de Wet normering topinkomens toegepast wordt bij zittende bestuurders met hogere inkomens die falen. De wet geeft deze mogelijkheid niet. Wij kunnen niet ingrijpen in bestaande rechtsposities. Dat is een vrij algemeen uitgangspunt, dat wij met overtuiging voor heel veel mensen in dit land proberen overeind te houden. Sanctioneren van falende bestuurders kan natuurlijk wel aan de orde zijn, maar dat zal via een rechterlijk oordeel moeten plaatsvinden. Wij praten dan meer over aansprakelijkstelling dan over oortellingen op salarissen. Overigens denk ik dat een discussie over het falen eerder gericht zal zijn op het opzeggen van het contract of de arbeidsovereenkomst. Gelet op de reactie van mevrouw Karabulut begrijp ik dat ik haar vraag verkeerd heb begrepen; zij zal haar vraag aanstonds ongetwijfeld herhalen.

De heer Monasch vraagt of extern voorafgaand toezicht op bepaalde investeringsbeslissingen, de aankoop van grond, derivaten en investeringen boven een bepaald bedrag nodig is en hoe de minister daartegenaan kijkt. Voorafgaand toezicht op investeringsbeslissingen door de autoriteit boven een bepaald bedrag of onder bepaalde omstandigheden kan heel snel leiden tot meebesturen door de autoriteit. Daar zou ik dus grote terughoudendheid in willen betrachten, ook al omdat dit leidt tot een vermening van de rol van bestuurders, interne toezichthouders en externe controle. De autoriteit kan dan, bij het eventueel mislukken of mislopen van een bepaalde investering, ook niets meer over die beslissing zeggen, aangezien zij die van tevoren zelf heeft goedgekeurd. In mijn beleving tast het ook het private karakter van de corporatie aan, die daardoor steeds meer een publieke organisatie wordt, met alle consequenties van dien.

De heer Monasch vraagt ook of het gewenst is dat leden van de raad van toezicht benoemd worden door een commissie van buiten. Wij zouden het old boys network wat moeten verbreden, om het positief te formuleren. Een commissie van buiten past in mijn beleving heel slecht bij de gedachte van private rechtspersonen en bij de verantwoordelijkheden die organisaties primair zelf moeten nemen. Wij hebben in het wetsvoorstel geborgd dat een aantal commissarissen kan worden voorgedragen door huurdersorganisaties. Die kunnen overigens ook behoren tot een incrowd netwerk, maar wij hopen dat dit niet het geval zal zijn. Verder hebben wij een aantal beperkende voorwaarden aan commissarissen gesteld. Zij mogen bijvoorbeeld geen oud-bestuurder van de corporatie zijn. Ik zou dus een externe benoemingscommissie niet adviseren.

De heer Van der Staaij heeft gevraagd of de minister een lid van de raad van toezicht kan schorsen. Dat is het geval.

Tevens vraagt de heer Van der Staaij of er afstemmingsproblemen zouden kunnen ontstaan op het moment dat wij kiezen voor een externe financiële toezichthouder en het volkshuisvestelijk toezicht bij de minister leggen. Ik denk dat dit erg zal meevallen. In feite hebben wij ook nu de situatie van toezicht door het CFV en de minister. Wij hebben in wet en AMvB ook duidelijk beschreven wie waarover gaat. Dat is nu scherper beschreven dan in de huidige situatie het geval is. De autoriteit krijgt eigen handhavingsbevoegdheden, aanwijzingsbevoegdheden en de mogelijkheid tot het opleggen van een dwangsom. Zij kan haar oordeel en haar toezicht onafhankelijk uitvoeren. Dat lijkt mij een heel goede zaak. Van-

## Spies

zelfsprekend zullen wij dat via nadere werkafspraken zo goed mogelijk proberen te laten verlopen.

De heer Van der Staij vraagt verder of wij beperkende clausules in leningcontracten nu al kunnen aanpakken. Ik heb net al aangegeven dat wij dat op dit moment jammer genoeg nog niet geregeld hebben, maar wel samen met Financiën nadenken hoe wij rare clausules in contracten onmogelijk kunnen maken.

De heer Lucassen vraagt hoe wij zeker stellen dat het toezicht van de autoriteit wordt verbeterd en dat wordt voorkomen dat het oude wijn in nieuwe zakken wordt. Zoals ik heb aangegeven, regelen wij in de AMvB over welke onderwerpen de autoriteit een oordeel dient te geven. Het woord beleidsregels is nog niet gevallen, maar beleidsregels zijn ook een manier om hier scherpere afspraken over te maken. Ik moet ook nog de beleidsregels van de autoriteit zelf goedkeuren. Wij zijn van plan om een kwartiermaker aan te stellen van buiten de autoriteit, die fris vorm gaat geven aan de nieuw te vormen autoriteit.

Mevrouw Ortega vraagt om verplichte opname van de governancecode in de wet. In het wetsvoorstel hebben wij al opgenomen dat gedragscodes algemeen verbindend kunnen worden verklaard. Dit geldt ook ten aanzien van de door haar gevraagde verplichte benchmark.

De heer **Monasch** (PvdA):

Even voor de orde, de minister heeft het nu over de governance. Volgens mij is dat het volgende blokje. De minister heeft namelijk aangegeven dat dit een apart blokje zou zijn.

De **voorzitter**:

Ik heb met de minister afgesproken dat zij het heel expliciet zegt als zij van het ene blokje naar het andere blokje gaat.

Minister **Spies**:

Ik ben inmiddels wel over de helft van dit blokje. Ja, er zijn inderdaad veel vragen gesteld. Het einde van het blokje is nog niet aan de orde.

De **voorzitter**:

Het is wel een blok. Ik hoop dat de andere onderdelen echt blokjes zullen zijn.

Minister **Spies**:

Dit is inderdaad het meest omvangrijke.

Voorzitter. Het algemeen verbindend verklaren van een dergelijke code zonder dat die breed wordt gedragen, behoort niet tot de mogelijkheden. Dat is inherent aan het systeem van algemeen verbindend verklaren. Als de code al breed gedragen zou zijn, zou het de VTW ook geen enkele moeite moeten kosten om de code algemeen verbindend verklaard te krijgen. Het voegt ook niet zo veel toe als wij de governancecode nu verplicht opnemen in de wet, want in de governancecode worden eisen aan de raad van toezicht gesteld die al in het wetsvoorstel zijn opgenomen. Eisen aan de besturen, de scheiding van belangen en andere belangrijke elementen van de governancecode kennen al zelfstandige bepalingen in de wet. Als wij die nog eens opnemen, zouden wij dingen dubbel gaan regelen. Daar ben ik niet voor.

Mevrouw De Boer heeft voorgesteld om een huurder van een woning van een corporatie geen commissaris te laten zijn in de raad van toezicht bij de corporatie waar hij of zij huurt. Ik vind dat geen goed voorstel, want er

geldt reeds dat leden van de raad van toezicht zich moeten richten naar het belang van de onderneming. Zij nemen niet deel aan de raad van toezicht als belangenvertegenwoordiger van huurders of welke geleding of instantie dan ook. Zij moeten zonder last of ruggespraak hun functie uitoefenen en worden getoetst op basis van de kwaliteiten die zij hebben om toezicht te houden en niet op basis van de vraag of zij huurder of koper zijn of andere belangen zouden kunnen hebben. Ik zie in alle eerlijkheid niet in waarom een huurder niet over de vereiste kwaliteiten zou kunnen beschikken om commissaris te worden bij de corporatie waar hij of zij huurt.

Mevrouw Karabulut vraagt om een artikel in het wetsvoorstel toe te voegen met criteria voor financiële transacties. Ik heb al een voorstel voor een soort kapstokartikel gedaan in antwoord op vragen mevrouw Ortega zojuist. Mevrouw Karabulut heeft hierover al een amendement ingediend, waar ik nog heel precies naar zal kijken. De criteria voor financiële transacties en daarbij te lopen financiële risico's worden opgenomen in het deel van de AMvB over het treasurystatuut. Transacties die afwijken van de gestelde criteria, zijn per definitie niet toegestaan. Als de corporatie erover twijfelt of een bepaalde transactie is toegestaan, kan zij ook een informatieverzoek doen bij het departement. Dat gebeurt nu ook al in een aantal situaties. Schadeverhaal op het moment dat een corporatie niet voldoet of zich niet houdt aan de criteria is geregeld in artikel 9, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel is ook nu al van toepassing op bestuurders van corporaties en via artikel 31 van het huidige wetsvoorstel wordt het ook van toepassing op commissarissen. Wij zullen op korte termijn aanvullend daarop nog kaders stellen voor het gebruik van derivaten door hiervoor een bestaande circulaire aan te passen.

Mevrouw Karabulut stelde voor om corporaties met een rentedekkingsgraad van minder dan 2% toestemming te laten vragen voor alle financiële transacties. Ook dit voorstel zou leiden tot een meebesturen van de autoriteit of de minister. Dat zou dus tot een rolconflict kunnen leiden tussen de corporatie die een besturende rol hoort te hebben en de autoriteit of de minister die een toezichthoudende rol heeft. Overigens zou een dergelijk instemmingsrecht er ook toe leiden dat corporaties voor al hun activiteiten zouden vallen onder Europese aanbestedingsrichtlijnen. Ook dat is een situatie die we volgens mij moeten voorkomen.

Mevrouw Karabulut heeft gepleit voor het instellen van een volkshuisvestingsautoriteit, waarin de beide toezichthoudende verantwoordelijkheden weer worden samengevoegd. Volgens mij heeft zij dat ook al in een amendement gehad. Ik heb al redelijk uitgebreid betoogd waarom we er juist voor hebben gekozen om die twee niet in één autoriteit onder te brengen maar uit elkaar te trekken.

Net als de heer Monasch heeft ook mevrouw Karabulut het voorstel gedaan om falende bestuurders van toegelaten instellingen niet opnieuw toe te laten in bestuurs- of directiefuncties. Ik heb al aangegeven dat ik een dergelijk absoluut verbod eigenlijk een te grofmazig instrument vind en ik het van geval tot geval aan de raad van toezicht zou willen laten om dat te bepalen.

Als ik het goed heb begrepen, overweegt de heer Monasch een amendement in te dienen om investeringen boven een bepaald bij AMvB te bepalen bedrag vooraf te laten goedkeuren door de autoriteit. Daarbij hebben we weer te maken met het probleem van het toezicht vooraf, dat in mijn beleving ongewenst is. Bovendien hebben we

## Spies

al heel wat waarborgen in het wetsvoorstel ingebouwd om risicovolle investeringen tegen te gaan. Er is namelijk al een grens aan commerciële investeringen gesteld. Goedkeuring van grote bedragen moet ook de door de raad van toezicht plaatsvinden. Er is een maximumpercentage van het eigen vermogen dat in verbindingen mag worden gedefinieerd. Mogelijkheden voor de autoriteit om achteraf in te grijpen zijn voorzien. Ook hebben we de vergroting van de aansprakelijkheid voor de leden van de raad van toezicht geregeld. Ik hoop dat we daarmee al een heel eind in de richting komen zoals door de heer Monasch bepleit.

Bovendien stelt de heer Monasch voor om corporaties de financiering van hun activa onder te laten brengen bij de Staat of de Bank Nederlandse Gemeenten. In feite leidt dit voorstel tot een terugkeer van de rijksleningen, aangevuld met een verplichting om tijdelijk overtollige liquiditeiten te stallen bij de Staat of de Bank Nederlandse Gemeenten. Dat kan tot een heel grote druk op de rijksfinanciën leiden, een extra druk op termijn van 75 mld., als alle WSW-geborgde leningen gefinancierd zijn via rijksleningen. Wij moeten juist borgen dat bij het aantrekken van financiering op de kapitaalmarkt geen onnodige risico's worden gelopen. Het is niet de bedoeling om corporaties en de financiële middelen van corporaties via schatkistbankieren aan banden te leggen. Wel is dit expliciet een van de vragen die we aan de commissie van wijzen hebben gesteld, zo zeg ik tegen de heer Monasch. Ik sluit niet uit dat ook zij nog met aanvullende voorstellen op dit punt komen. Ik zou dat nu echter niet in de wet willen vormgeven op de manier die de heer Monasch voorstelt.

De heer Monasch stelt voorts voor om investeringen, genomen zonder toestemming van de raad van toezicht, alleen mogelijk te maken tot een bedrag van 3 mln. Allereerst zeg ik daarvan dat corporaties in het wetsvoorstel verplicht worden om een vijfjaarsinvesteringsplan op te stellen. Dat moet door de raad van toezicht worden goedgekeurd. Daar zal het totale investeringsprogramma van de corporatie dus een plek in krijgen, ongeacht of het investeringen van enkele tonnen of misschien zelfs enkele tientallen miljoenen bedraagt. Dat moeten ze doen ten behoeve van het overleg met de huurdersorganisaties en het overleg met gemeenten. Dat vijfjaarsinvesteringsplan moet vooraf worden goedgekeurd door de raad van toezicht. Ik denk dat we daarmee al een heel belangrijke voorziening hebben getroffen om de raad van toezicht vooraf in positie te brengen bij investeringsbeslissingen van enige omvang. Om daarop aanvullend per investeringsbeslissing te beperken tot een bedrag van 3 mln. vind ik voor heel veel corporaties en in het normale verkeer tussen een bestuur en een raad van toezicht al een vrij forse beperking. In dit wetsvoorstel hebben we daar dus ook niet voor gekozen.

In lijn met pleidooien van mevrouw Karabulut en de heer Monasch stelt de heer Lucassen voor om leden van de raad van toezicht te weren die eerder elders gefaald hebben. Wat mij betreft geldt voor deze gevallen dezelfde redenering als voor leden van de raad van bestuur.

Dan heb ik nog drie vragen onder dit kopje openstaan. Mevrouw Berndsen heeft een amendement ingediend dat erop gericht is om jaarverslagen eerder ingeleverd te laten worden. In alle eerlijkheid, dat is een beetje willekeurig. In het Burgerlijk Wetboek kennen wij nu voor stichtingen de termijn van 1 juli van een bepaald kalenderjaar. Corporaties hebben een forse jaarverantwoording af te leggen. Als wij dat op 1 april verplicht stellen, betekent

dat een forse extra druk op die corporaties. Meer praktisch redenerend zou ik 1 april een heel krappe termijn vinden. Bovendien is het toezicht door de financiële autoriteit niet alleen afhankelijk van het in te dienen jaarverslag, maar kan het ook op veel andere momenten het hele jaar door plaatsvinden. Om die reden vind ik het amendement iets minder overtuigend.

Mevrouw Ortega stelt voor om het toezicht op de handhaving van de algemeen verbindend verklaarde overeenkomsten bij de autoriteit te beleggen. Ik wil dat voorstel niet overnemen, want algemeen verbindend verklaarde overeenkomsten zijn overeenkomsten tussen private partijen. Het beleggen van het toezicht op de naleving van die algemeen verbindend verklaarde overeenkomsten bij de autoriteit of bij de minister zou leiden tot publiekrechtelijk toezicht op privaatrechtelijke overeenkomsten. Die toezichtsvorm zat ook nog in het voorstel dat voor advies aan de Raad van State is aangeboden. De Raad van State heeft juist vanwege de vermenging van het publiekrechtelijke en privaatrechtelijke spoor aangeraden om dat niet te doen. Om die reden hebben wij het dan ook uit het wetsvoorstel gehaald.

Tot slot kom ik bij de vraag van mevrouw Ortega over het beter verbinden van het interne en externe toezicht door jaarlijks overleg tussen de interne en de externe toezichthouder. Ik ben geen voorstander van een verplicht jaarlijks overleg. In mijn beleving moet de externe toezichthouder maatwerk kunnen leveren. Dat kan ertoe leiden – ik kijk bijvoorbeeld naar de handhaving van inrichtingen in het kader van de Wabo – dat je ieder kwartaal een gesprek hebt. Dat doe je echter op basis van het risicoprofiel dat je veronderstelt aanwezig te zijn. Als wij dergelijke dingen verplicht stellen, ontnemen wij de financiële autoriteit de bevoegdheid om op basis van die risicoprofielen dat toezicht handen en voeten te geven en duwen wij haar in een keurslijf. Ik ben daarvan geen voorstander.

Voorzitter. Dat was het eerste grote blok, het grootste blok.

### De voorzitter:

Blok twee van de acht. De heer Van Bochove heeft een vraag voor u.

### De heer Van Bochove (CDA):

Laat ik beginnen met de vraag over de keuze die is gemaakt voor het scheiden van het toezicht tussen de autoriteit en de minister. In relatie daarmee heb ik een vraag gesteld over de keuze voor wettelijk regelen of een zeer uitgebreide AMvB. Ik heb betoogd dat wij het BBSH moeten schrappen, de belangrijkste dingen wettelijk moeten vastleggen en de rest aan de sector moeten overlaten. Maar goed, wij hebben in dit wetsvoorstel een keuze gemaakt. Is de minister niet met mij van mening dat, als het volkshuisvestelijk toezicht bij haar ligt, het risico bestaat dat er over elk incident en elk wisselwasje weer een debat ontstaat tussen de Kamer en haar? Ik noem dat de waan van de dag. Lokken wij met dit voorstel niet uit dat wij voortdurend vanuit de Kamer de sector staan te besturen?

### Minister Spies:

Enige zelfreflectie van de zijde van de Kamer op dit punt is wellicht – dat is aan de Kamer ter beoordeling – gewenst. Wij hebben juist op dit punt ook intern forse overwegingen gemaakt, maar uiteindelijk hebben we toch gekozen voor het uit elkaar trekken van het volkshuisveste-

## Spies

lijke en het financiële toezicht, juist omdat er in de volkshuisvesting wel vaak politiek-bestuurlijke afwegingen te maken zijn. Waar kan een toegelaten instelling haar activiteiten gaan ontplooiën? Wat kun je in het DAEB-deel en in het niet-DAEB-deel onderbrengen en wat valt er onder de staatssteunregels en wat niet? Voor een deel, zeker waar het situaties bij individuele corporaties betreft, lopen we het risico van de waan van de dag. Op het moment dat we ons daarvan meer bewust zijn, kan dat risico ook wat kleiner worden gehouden. Ik zie de risico's, maar ik zie geen overtuigend alternatief. Dat is ook een reden waarom we voor deze constructie hebben gekozen.

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

Maar er ligt in mijn vraag nog een tweede relatie, namelijk de keuze om heel veel in een AMvB te gaan regelen. Daarmee maak je heel veel ruimte om actuele veranderingen onmiddellijk aan te brengen en dergelijke. Zo'n AMvB, zeker zo uitgebreid als u hem voorstelt, bouwt dus ook een heleboel van die risico's in.

**Minister Spies:**

Ik denk dat we niet helemaal op dezelfde lijn zitten over het verschil tussen de wet en een AMvB. We praten niet over zomaar een AMvB, we praten over een AMvB met voorhang, die ook voor advies naar de Raad van State gaat. Om nou te zeggen dat we daarin heel gemakkelijk op basis van de waan van de dag keer op keer veranderingen aan kunnen brengen, dat is in ieder geval niet mijn ervaring, en ook niet de manier waarop ik met een AMvB dan wel de wet zou willen omgaan. Ik denk dat in dat onderscheid het risico niet erg manifest zal worden.

**De heer Monasch (PvdA):**

Ik wil twee punten aanstippen, te beginnen met het voorafgaand akkoord. Daarbij is van belang dat de minister zegt dat het private ondernemingen zijn met een maatschappelijke functie. Dat zijn Arriva en Connexxion ook. Toch is er iets fundamenteel anders, namelijk dat de corporaties een heel ander beslag hebben op ons bestel. Een van de grootste verschillen is dat, als het misgaat met die corporaties, er een beroep kan worden gedaan op het garantiestelsel. Moet je juist daarom niet bij de risicovolle investeringen en beleggingen voorafgaand toestemming hebben? Uiteindelijk komt de rekening bij de overheid, de belastingbetaler of de huurder, zodat je zeker indachtig de problemen – er zijn 24 corporaties in de problemen – die we hebben niet kunt verwachten dat dat kan zonder voorafgaand toezicht.

**Minister Spies:**

Ik heb proberen aan te geven dat we op een aantal punten hebben voorzien in het voorkomen – ik zeg het ook maar even zwart-wit – dat een directeur-bestuurder bijna alleen tot heel grote investeringsbeslissingen kan komen. Ik denk dat de heer Monasch en ondergetekende het volstrekt eens zijn over het feit dat we dat soort uitwassen moeten uitbannen. Daarom staat in het wetsvoorstel een investeringsprogramma voor vijf jaar, daarom de voorafgaande goedkeuring door de raad van toezicht en daarom het risicogerichte toezicht van de financiële autoriteit. Ik denk dat we daarmee een aantal noodzakelijke waarborgen in het systeem hebben ingebouwd, die het zelfstandig opereren van bestuurders in voldoende mate binnen kaders stelt. Om per investeringsbeslissing voorafgaand ofwel door de financiële autoriteit ofwel door de minister

– als ik de heer Monasch goed begrijp – goedkeuring te laten verlenen, houdt in dat beide zo ongeveer gaan meebesturen in de corporaties. Dat zou mij toch echt een stap te ver zijn.

**De heer Monasch (PvdA):**

Door ons en volgens mij door niemand hier is gesteld dat we per investering gaan zitten meebeslissen. We hebben een aantal megacorporaties in dit land die zulke investeringsbeslissingen kunnen nemen dat ze een wissel trekken op de achtervang, op de garantiestelling. Drie, vier jaar geleden werd het volstrekt voor onmogelijk gehouden dat het omver getrokken kon worden. Dat is nu echter wel het geval. Het gaat zeker niet bij elke investering op, maar vooral bij de grote investeringen en beleggingen. Daarbij moet een punt aangegeven worden wanneer, gezien de verhouding tot het risico, door de corporaties voorafgaand toestemming gevraagd moet worden aan de financiële autoriteit.

**Minister Spies:**

De financiële autoriteit kan op onderdelen beoordelen of de financiële positie het in technische zin mogelijk maakt. De autoriteit kan een analyse maken van het liquiditeits- en solvabiliteitsrisico en op basis daarvan tot de conclusie komen of sprake is van risicovolle investeringen. De raad van toezicht moet bij grote investeringsbeslissingen vooraf toestemming geven. Daarmee hebben wij in mijn beleving een balans gevonden die het onmogelijk maakt dat een directeur-bestuurder dit soort afwegingen alleen zou kunnen maken en die tegelijkertijd recht doet aan de specifieke positie van corporaties en die ook recht doet aan het risico voor het gehele systeem. Bij dat laatste doel ik op de solidariteit en de achtervangpositie van gemeenten en rijksoverheid en de solidariteit met de andere corporaties.

**De heer Monasch (PvdA):**

Wij hebben in november nog een brief ontvangen, via de minister, van het Centraal Fonds dat alles koek en ei was bij Vestia. Mag ik ervan uitgaan dat als dit soort investeringen en beleggingen wordt gedaan de financiële autoriteit zo veel bevoegdheden heeft en zo goed kan inkijken bij beleggingen en investeringen dat de Kamer dit soort brieven niet meer zal bereiken?

**Minister Spies:**

Die garantie kan ik de heer Monasch niet geven. Wij proberen in het wetsvoorstel de financiële autoriteit aan de voorkant zodanig toe te rusten dat het toezicht nog beter is dan in het verleden. Ik heb al gezegd dat wij nog terugkijken hoe het specifiek bij Vestia zo heeft kunnen lopen. Op basis daarvan krijgen wij nog aanbevelingen die tot een nog verdere verbetering zouden kunnen leiden ten opzichte van het voorliggende voorstel. Ik kan geen garanties geven dat wat voor ellende dan ook niet meer optreedt in de toekomst. Ik kan wel zeggen dat er voldoende borging is dat wij de risico's in ieder geval veel minder groot maken dan die tot op de dag van vandaag zijn.

**De heer Monasch (PvdA):**

Voorzitter, ik mag straks toch nog wel op een ander punt terugkomen?

**De voorzitter:**

Ja, bij een volgend blokje.

## Spies

De heer **Monasch** (PvdA):

Nee, dat kan niet. Er is zo veel aan de orde. Ik wil bijvoorbeeld graag een vraag stellen over het schatkistbankieren.

De **voorzitter**:

Dan moeten wij het wel heel kort houden. Deze vergadering is tot zes uur gepland. Er zijn acht blokjes en dus acht interruptiemogelijkheden. Wij gaan echter niet bij elk blokje een uitgebreid debat met elkaar voeren. Dan zitten wij hier vanavond om twaalf uur nog.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Mag ik een ordevoorstel doen? Ik val de heer Monasch bij, niet omdat ik de vergadering nodeloos wil rekken. De minister zegt zelf ook dat het een complex wetsvoorstel is. Het is ook een belangrijk wetsvoorstel. De minister geeft een keurige en uitgebreide beantwoording op al onze vragen. Ik ben daar ook blij mee. Het is dan raar als wij maar één vraag mogen stellen. Dit is echt ontzettend belangrijk. Het gaat ook over veel. Ik stel voor dat wij ons zo veel mogelijk inhouden. Wij krijgen vervolgens wel de ruimte om noodzakelijke vragen te stellen.

De **voorzitter**:

Uw punt is duidelijk. U houdt uzelf in en ik ga u daar ook aan houden. Als het u mislukt, keren wij echter terug naar het eerder door mij voorgestelde regime.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ik houd het kort. De minister zegt dat het algemeen verbindend verklaren van de governancecode eigenlijk niet nodig is omdat het dubbelop zou zijn. De governancecode wordt echter niet door alle corporaties onderschreven, waardoor ongelijkheid ontstaat. De minister gaf net al een aantal zeer belangrijke taken en bevoegdheden aan van de raad van commissarissen. Daar ziet juist de governancecode zo goed op toe. Kan de minister toelichten waarom zij dit niet wil? Dat is mijn eerste vraag. Ik heb zo dadelijk nog een tweede vraag.

Minister **Spies**:

Juist omdat we het zo belangrijk vinden dat de bevoegdheden van de raad van commissarissen en van de raad van bestuur goed zijn ingevuld, hebben we dat in het wetsvoorstel opgenomen. We zijn ons er juist van bewust dat die governancecode niet door alle leden van de sector wordt onderschreven, ook al omdat niet alle corporaties lid zijn van de branchevereniging. In het wetsvoorstel zijn dus enkele eisen opgenomen en die gelden dan voor iedereen. Dat is ook de reden waarom ik aan mevrouw Ortega heb aangegeven dat ik het algemeen verbindend verklaren van de governancecode juist op die onderdelen overbodig vind.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Er staat echter wel meer in de governancecode dan nu in het wetsvoorstel is opgenomen. Ik wil de minister toch vragen om de governancecode verplichtend te verklaren. Dat is ontzettend belangrijk omdat de sector zelf daar onvoldoende aan doet. Bovendien heeft de minister daarmee een instrument in handen om de corporaties te dwingen om de governancecode ook binnen de raad van commissarissen te hanteren.

De **voorzitter**:

Ik hoor geen nieuwe vraag, maar meer een oproep aan de minister. Ik geef het woord aan mevrouw Ortega-Martijn.

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

De minister heeft in ieder geval een handreiking gedaan naar aanleiding van mijn vraag over het in het wetsvoorstel opnemen van de voorschriften voor het financieel toezicht. De minister heeft aangegeven dat ze met een apart artikel wil komen, waarin inderdaad sprake zal zijn van hoofdlijnen. Dat vind ik een prima handreiking en wat mij betreft mag de minister dan ook met een nota van wijziging komen. Wel is het van belang dat dat snel gebeurt, omdat het van invloed zal zijn op een aantal ingediende amendementen.

Verder wil ik het nog hebben over de benchmark. De minister gaf aan dat ze daar geen voorstander van is. Toch denk ik dat het goed is om dit verplicht te stellen en ik vraag de minister daarover nog eens na te denken. Dat geeft een stimulans, ook met betrekking tot de kwaliteit.

Minister **Spies**:

Ik heb niet gezegd dat ik tegen een benchmark ben. Ik heb zelfs aangegeven dat ik dat een heel goed instrument vind. Het is echter wel een instrument dat door de sector zelf voorgesteld en ook uitgevoerd zou moeten worden. Op het moment dat wij het op eigen initiatief opnemen, zonder dat er een verzoek tot algemeenverbindendverklaring wordt gedaan, moeten we daar ook publiekrechtelijk gevolg aan geven. Ik zie veel liever dat het verzoek vanuit de sector komt. Volgens mij is dat ook helemaal niet zo ingewikkeld. De drempels daarvoor zijn er, maar als Aedes of de VTW een brief naar alle aangesloten leden sturen, dan is dat verzoek tot algemeenverbindendverklaring er op niet al te lange termijn en dan laten we de verantwoordelijkheid waar deze thuishoort, namelijk in het privaatrechtelijke spoor, bij de sector zelf. Het hieraan handen en voeten geven dient door de sector zelf te worden opgepakt.

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

Ik heb in aansluiting daarop nog een andere vraag. Die vraag betreft de algemeenverbindendverklaring van de governancecode. Op dit moment is een aantal corporaties geen lid, of men is lid maar men distantieert zich van de governancecode. Wat kan de minister doen om ervoor te zorgen dat in ieder geval een wat bredere groep aan dat soort codes gaat voldoen?

Minister **Spies**:

In onze beleving hebben wij de belangrijkste elementen uit die code al in de wet opgenomen. De wet geldt voor iedereen, lid van Aedes of geen lid van Aedes. Dat is de belangrijkste borging. Ik probeer ervoor te zorgen dat de meest fundamentele elementen waaraan een raad van toezicht en een raad van bestuur moeten voldoen, in de wet zijn geborgd. Ik denk dat dit krachtiger is dan wanneer wij onszelf afhankelijk maken van een governancecode. Een aanvullende governancecode zou kunnen, maar ik wil vasthouden aan het spoor van de algemeenverbindendverklaring, en het toezicht daarop aan de sector laten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. De Raad van State heeft er grote kritiek op dat de autoriteit een zelfstandig bestuursorgaan wordt, dus



## Spies

op afstand wordt gezet. Waarom houdt het kabinet hier toch aan vast? Hoe wil het kabinet de democratische controle door de minister, en door ons, de Kamer, legitimeren?

### Minister Spies:

Daarin verandert niets ten opzichte van de huidige situatie met het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Er komt er dus niet een bij. Ik stel mij voor dat dit op dezelfde manier plaatsvindt als nu het geval is.

### Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Het is waar dat er niks verandert ten opzichte van de huidige situatie, maar er is in de afgelopen tijd natuurlijk wel het een en ander gebeurd. Is er juist daarom geen reden om het toezicht dichter naar ons toe te halen? De Raad van State geeft bovendien aan dat het absoluut niet nodig is, dat de taak van het financiële toezicht zich niet verzet tegen ministeriële betrokkenheid.

### Minister Spies:

U hebt gelijk dat de Raad van State in ieder geval met grote nadruk heeft aangegeven dat het volkshuisvestelijke toezicht onder alle omstandigheden tot de eindverantwoordelijkheid van de minister zou moeten blijven behoren. Ten aanzien van het financiële toezicht is de raad iets minder stellig. Wij hebben er uiteindelijk voor gekozen om er, in lijn met de bestaande situatie, een nieuwe autoriteit van te maken, en om de bestaande om te vormen, beter toe te rusten en meer bevoegdheden te geven. Vanwege het karakter ervan – en daarbij kan een vergelijking worden gemaakt met de AFM – willen wij deze op een wat grotere afstand van de minister zetten dan het volkshuisvestelijke toezicht.

### De voorzitter:

Ik geef nu met genoeg het woord aan mevrouw Karabulut, ook om te kijken wat er van de afspraak is terechtgekomen.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter. Ik ga het heel kort houden. De minister zegt dat zij voorwaarden gaat stellen aan het gokken met geld van huurders, dus met name aan het handelen op de financiële markt. Nu bestaat er in de wet geen mogelijkheid om daarvoor criteria op te stellen. Ik heb het amendement op stuk nr. 28 ingediend waarmee ik dat regel, en stel dat dit moet worden uitgewerkt bij Algemene Maatregel van Bestuur. Ik denk dat de minister daar niet tegen kan zijn, maar ik hoor graag haar reactie. Ik heb ook al een invulling voorgesteld: een rentedekkingsgraad van 2%, om te voorkomen dat men niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, zoals op een gegeven moment het geval was bij Vestia. De minister zei dat dit allemaal Europees zou moeten worden aanbesteed. Maar dat moet sowieso toch al, boven een bepaald drempelbedrag? Graag ook een toelichting daarop.

### Minister Spies:

Ik krijg net het amendement op stuk nr. 28 aangeleverd. Met uw goedvinden, moet ik dit toch echt eerst even lezen voordat ik er een oordeel over kan vellen. Ik heb aangegeven dat ik mij een kapstokbepaling in de wet, verwijzend naar de AMvB en het treasuryreglement, goed voor kan stellen. Maar dit amendement vergt toch nog enige lezing.

### De voorzitter:

Ik zie aan mevrouw Karabulut dat zij daar begrip voor heeft. Ik stel voor dat de minister hierop terugkomt aan het eind van de eerste termijn.

### Minister Spies:

Ik ga verder met het amendement over het vragen van toestemming voor alle financiële transacties bij een rentedekkingsgraad van minder dan 2%. Ik moet nu even goed nadenken. Dat instemmingsrecht zou ertoe leiden dat corporaties voor al hun activiteiten gaan vallen onder de Europese aanbestedingsrichtlijn voor zowel diensten als werken. Preciezer dan dat kan ik het op dit moment niet formuleren. Als dat voor mevrouw Karabulut onvoldoende is, dan moet ik daarop in tweede termijn terugkomen.

### De voorzitter:

Is dat goed, mevrouw Karabulut?

### Mevrouw Karabulut (SP):

Ja, heel graag. In relatie tot mijn amendement concludeer ik dat wij het in de basis met elkaar eens zijn en dat ik inhoudelijk nog een uitgebreide reactie van de minister kan verwachten.

### De voorzitter:

Dat is uw conclusie.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Ik hoor hierop graag een reactie van de minister.

### Minister Spies:

Ik ben daarin altijd een beetje voorzichtig, zeker als mevrouw Karabulut dit soort conclusies trekt. De eerste zin van de toelichting is: "De afgelopen jaren zijn vele toegelaten instellingen in de problemen gekomen door financieel wanbeleid." Dat is niet ogenblikkelijk de toelichting die ik mede voor mijn verantwoordelijkheid wil nemen. Ik heb mevrouw Karabulut evenwel toegezegd het amendement serieus te beoordelen. Deze eerste zin spreekt mij in het algemeen niet erg aan, maar wij zijn het erover eens dat in de wet aanvullend nog een kapstokartikel kan worden opgenomen waarin de criteria algemeen worden geduid waarna zij bij AMvB en in het treasuryreglement verder worden aangescherpt. Nu zeg ik het in mijn eigen woorden.

### De heer Van Bochove (CDA):

Voorzitter. Mijn tweede vraag stel ik over het algemeen verbindend verklaren van de governancecode. Hierover heb ik ook een amendement ingediend met mevrouw Berndsen. Ik heb de minister al wat zien bewegen in dit debat. Op de vraag van mevrouw Berndsen was de minister stelliger dan op de vraag van mevrouw Ortega. Ik probeer het daarom nog een keer. Dit amendement is heel bewust ingediend. Ik ken de wet en ik weet wat daarin staat. De sector heeft voor zichzelf een lijn getrokken op het punt van de governance. Een aantal corporaties onttrekt zich daaraan op dit ogenblik, bijvoorbeeld door geen lid te zijn van Aedes. Dat vinden wij ongewenst. Wij hebben in het amendement opgenomen dat er een governancecode moet zijn en dat de sector daarvoor primair verantwoordelijk is. De minister moet die algemeen verbindend verklaren om ook de partijen die niet bij Aedes willen horen, om hun moverende redenen, toch op dit spoor

## Spies

te houden. De minister kan daartegen toch geen bezwaar hebben?

### Minister Spies:

Ik draai het even om. Wat is er tegen om de corporaties – het hoeven niet alle corporaties te zijn; die 70% is in als drempel in de wet opgenomen – een verzoek te laten doen aan mij om het algemeen verbindend te verklaren? Het is toch veel krachtiger als dat verzoek vanuit de sector zelf komt in plaats van het uit hun handen te nemen en in de wet vast te leggen? De heer Van Bochove zegt dat het handen en voeten geven aan die governancecode primair aan de sector zelf moet worden overgelaten. Als wij niet uitkijken, ontstaat opnieuw een stukje grijs gebied met het woordje "primair". Die governancecode is van de sector en hoort ook van de sector te zijn. Die moeten wij in het domein van de sector zelf houden. De dingen die wij wezenlijk vinden, hebben wij in de wet verankerd. Daarbij gaat het om de raad van toezicht en de raad van bestuur. Ik ben er geen voorstander van om het de sector heel gemakkelijk te maken en die er niet eens meer toe te verleiden om zelf met het verzoek tot algemeen verbindend verklaren te komen.

### De heer Van Bochove (CDA):

Misschien speelt mijn cynisme een belangrijke rol op dit punt. Ik geef mij daarin onmiddellijk gewonnen. Ik ken die sector al over een lengte van jaren, inclusief de verdeeldheid binnen die sector. De minister gaat nog uit van een breed vertrouwen in de sector en dat waardeer ik ook zeer. Ook ik leg de verantwoordelijkheid primair bij de sector, maar ik doe dat ook als de sector die verantwoordelijkheid niet zelf op zich neemt. Dan moet op de een of andere manier toch geborgd zijn dat de raden van commissarissen op een goede manier werken? Dat kan niet alleen via de regels in de wet. Deelt de minister mijn visie op dat punt?

### Minister Spies:

Ik roep de discussie over de inkomens in herinnering. Wij hebben eerst gezegd dat wij een moreel appel moesten doen om die inkomens aan banden te leggen. Toen is er een code van de branche zelf gekomen, maar die bleek onvoldoende effectief. Vervolgens hebben de regering en het parlement hun verantwoordelijkheid genomen met de Wet normering inkomens. Er is sprake van een zuivere scheiding van verantwoordelijkheden doordat wij in de wet, los van de sector, die normering tot onze verantwoordelijkheid hebben gerekend. Dat vind ik een zuivere benadering dan een governancecode middels een wet van toepassing te verklaren op alle corporaties. Als je heel consequent doorredeneert, zou je dan eigenlijk moeten kijken wat er in de huidige governancecode naar het oordeel van mevrouw Bernds en de heer Van Bochove zo belangrijk is dat wij dat in een wet zouden moeten vatten. Dat zou in mijn beleving een zuivere redenering zijn, een zuivere parallel met de wijze waarop wij de normering van inkomens uiteindelijk hebben geregeld.

### De voorzitter:

De heer Monasch ...

### Mevrouw Bernds (D66):

Voorzitter, ik werd genoemd door de minister. Ik vind dat ik daar dan toch wel even op mag reageren. Dat zal ik heel kort doen. De minister zegt dat de sector eigenlijk zelf

zou moeten vragen om die algemeenverbindendverklaring. Ik lees op de site van de Monitoring Commissie Corporate Governance Code dat zij ervan uitgaat dat er op termijn een wettelijke verankering komt. Op korte termijn is nu, nu deze wet voorligt.

### Minister Spies:

Dat is wel mooi makkelijk, zeg ik even over het hoofd van mevrouw Bernds heen tegen de sector. Wat mij tegenstaat, is dat de sector kennelijk zelf onvoldoende kracht heeft om mij met een substantieel deel van de aangesloten leden te vragen om deze code algemeen verbindend te verklaren. Juist voor het draagvlak van die governancecode, moeten wij ervan af dat iedereen maar naar de overheid kijkt om het maar even te regelen en om deze in de wet verankeren. Als wij niet uitkijken, gaan wij daarmee ook het toezicht op de naleving van die code via de wettelijke toezichthouders borgen. Het is nu juist eigen aan dit soort systemen dat de sector het zelf doet.

### De heer Monasch (PvdA):

Mijn tweede vraag ging over over wat wij nu schatkist-bankieren noemen. Wij willen af van al die treasury departments bij de corporaties. De financiële trapezewerkers moeten eruit en de volkshuisvesters moeten er weer in. Veel corporaties, zeker die met een treasury department, hebben heel hoge bedrijfslasten. Al die dure jongens en meisjes moeten immers worden betaald uit de huren. Heel veel corporaties hebben ons benaderd met de mededeling dat het een goed idee is om het simpel te houden en vertelden ons dat zij dat vroeger ook deden. Ik had aan zien komen dat de minister zou zeggen dat het dan wellicht via Financiën zou gaan meetellen. Het gaat even om het principe. Daarom heb ik geopperd om naar de Bank Nederlandse Gemeenten te kijken, om het via die route te doen. Uit de beantwoording van de minister begrijp ik dat zij een aantal bezwaren opwerpt, maar dat zij in principe de lijn van denken deelt. De commissie van wijzen die zij heeft ingesteld naar aanleiding van de problemen bij Vestia gaat nu bezien of dat niet de beste garantie is voor een degelijke sector in de toekomst.

### Minister Spies:

De Kamer heeft inmiddels het voorstel voor de opdracht aan de commissie ontvangen. Daar kan zij dat zelf in nalezen. Wij eisen niet voor niets een treasuryreglement bij de corporaties. Voor het volledig uitbannen van treasuryactiviteiten bij corporaties, zoals de heer Monasch voorstelt, zie ik eerlijk gezegd geen dwingende aanleiding, juist niet omdat wij hen ook in staat moeten stellen om hun eigen bedrijfsvoering in te richten, mits voldoende ingekaderd in de eisen die wij daar in dit wetsvoorstel aan stellen. Hen dwingen om nog maar bij één bank, bij één financiële instelling, hun zaken te doen, zou ik niet gezond vinden. Hoe goed je ook over de Bank Nederlandse Gemeenten kunt denken, zij zou daarmee wel een heel grote monopolist worden. Dat hoeft de scherpste in dienstverlening niet ten goede komen. Het risico van het onderbrengen bij de Staat is niet zomaar een risico maar een risico dat de staatsschuld en de financiële positie van het Rijk heel fors beïnvloeden, dus daar zit wel een iets groter dan een klein bezwaar aan, zoals de heer Monasch het formuleert.

### De heer Monasch (PvdA):

Het gaat in dit stadium om een lijn van denken. Wat ons betreft kan er in dat treasuryreglement heel duidelijk

## Spies

staan: uw beleggingen brengt u onder bij, bijvoorbeeld, de Bank Nederlandse Gemeenten. Als u meer concurrentie wilt, doen wij de Waterschapsbank erbij. Dan is het daar belegd.

Het verbaast mij dat de minister zegt daartoe geen aanleiding te zien. Er is nogal wat aanleiding waarom wij hierover praten. Ik wil nog wel een keer Vestia noemen, met in zijn kielzog nog eens 24 corporaties die in problemen zijn gekomen doordat zij zo dicht bij een volgende margin call zitten. Dus er is alle aanleiding toe om de financiële trapezewerkers uit de treasury departements te halen, met als bijkomend voordeel dat het de bedrijfslasten van die corporaties enorm naar beneden brengt.

### Minister Spies:

Ik ben het met de heer Monasch eens dat er alle aanleiding toe is om de financiële handel en wandel van corporaties scherper aan banden te leggen dan tot op de dag van vandaag het geval is. Daarover geen enkel misverstand, maar dat is ook precies wat wij proberen te doen met dit voorstel. Tegelijkertijd moeten wij voorkomen dat wij in de risicoregelflex helemaal doorschieten naar de andere kant en een fatsoenlijke financiële bedrijfsvoering zo strak aan banden leggen dat dit ook weer tot allerlei nadelige consequenties gaat leiden. Daar ben ik een beetje bang voor in het wel heel beperkte voorstel dat de heer Monasch nu doet. Ik zie geen reden waarom wij het aangaan van leningen door corporaties uitsluitend nog bij twee banken zouden moeten beleggen. Er zijn echt meer mogelijkheden om dat op een fatsoenlijke manier te doen. Wij gaan het speculeren verbieden. Wij gaan in de derivaten bepaalde clausules onmogelijk maken. Wij hebben het treasuryreglement, dus er is alle aanleiding om de touwtjes strakker aan te trekken. Dat doen wij op een aantal fronten. Of wij daarin nog verder moeten gaan, denk ik op dit moment niet. Mochten er, hetzij door de parlementaire enquête, hetzij via de commissie, nog aanvullende voorstellen komen, dan moeten wij die serieus wegen.

### De voorzitter:

Mevrouw Karabulut voor haar laatste kwestie in deze ronde.

### Mevrouw Karabulut (SP):

De minister zei het zojuist zelf ook al, al noemde zij het anders: er is heel veel financieel wanbeleid geweest, van de love boats tot de grondaankopen en tot speculatie via derivaten. De minister zegt dat wij voorwaarden gaan stellen. Bij het toezicht is het natuurlijk ook misgegaan dat er tussen de volkshuisvestelijke tak en het financieel toezicht vanwege twee verschillende toezichthouders nogal wat ruis is ontstaan. Juist dat financieel toezicht lijkt mij o zo belangrijk, zo niet het belangrijkste, voor de minister om ervoor te zorgen dat de volkshuisvesting weer in ere wordt hersteld.

### De voorzitter:

En uw vraag is?

### Mevrouw Karabulut (SP):

Dus waarom niet één toezichtautoriteit?

### Minister Spies:

Ik heb heel nadrukkelijk aangegeven – en ik ben van harte bereid om dat nog een keer te doen – dat wij ervoor

hebben gekozen om het financiële toezicht in een nieuw te vormen autoriteit onder te brengen omdat wij daaraan aan de voorkant via wet- en regelgeving een strakke taakopdracht en strakke verantwoordelijkheden en bevoegdheden hebben toebedeeld. Daar komt ook een kwartiermaker van buiten bij om de kussens goed op te schudden, om het maar even zo te zeggen. Dat is dus geen oude wijn in nieuwe zakken, waarvoor de heer Lucassen bang was. Dat vereist specifieke kennis en kunde die in de politieke, beleidsmatige volkshuisvestingswereld minder voorhanden is dan bij een financiële toezichthouder. Dat is de reden waarom wij die zaken uit elkaar hebben getrokken. Dat is dus mede op advies van de Raad van State gebeurd. Ik trek de parallel nog maar een keer met de AFM, een vergelijkbare financiële toezichthouder. In mijn beleving moeten we niet dagelijks in de politieke arena het debat voeren over de manier waarop de AFM, de OP-TA of vergelijkbare toezichthouders hun toezicht uitvoeren.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Mijn vraag blijft hoe de verbinding tussen die twee tot stand komt. Daarmee is het de afgelopen jaren natuurlijk misgegaan. Uit het debacle met Vestia weten we dat Vestia keer op keer een triple-A-status heeft gekregen, terwijl later bleek dat Vestia zowat richting afgrond ging. Wat de minister presenteert, vind ik onvoldoende. Ik vind een simpele verwijzing naar de Raad van State ook onvoldoende, temeer omdat de financiële toezichthouder zelf ook zegt dat er te weinig interactie is en dat we te weinig kunnen koppelen. Ik denk dat de minister er heel statisch naar kijkt. Het belang van een goed financieel toezicht ...

### De voorzitter:

Mevrouw Karabulut, u zegt nu wat uw opvatting is. Wij kennen deze opvatting inmiddels van u. Het gaat er nu om dat u een goede vervolgvraag stelt.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Die heb ik zojuist gesteld.

### De voorzitter:

Dan geef ik het woord aan de minister, zodat zij uw vervolgvraag kan beantwoorden.

### Minister Spies:

Ik denk dat mevrouw Karabulut het Centraal Fonds onrecht doet als zij zegt dat het fonds triple-A-toekenningen heeft gegeven. Evenmin is het juist wat de heer Monasch heeft gezegd, namelijk dat er in november nog een brief over Vestia is verschenen waarin alles koek en ei werd verklaard. Het tegendeel is het geval geweest. In november heeft ook het Centraal Fonds een voorbehoud gemaakt rond de financiële positie van Vestia. In de debatten over Vestia heb ik ook gezegd dat wij kritisch moeten kijken naar het hoe, het wat en het waarom van alle bij het debacle betrokken organisaties. Om die reden laten we onafhankelijk onderzoek doen. Ik permitteer mij nu nog even geen oordeel over wie wat fout heeft gedaan in de aanloop naar het debacle rond Vestia. Wij zetten nu, op basis van de ervaringen in het verleden, met dit wetsvoorstel een nieuwe autoriteit in, die nieuwe taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden krijgt. Zij krijgt ook tanden, doordat zij meer kan dan het Centraal Fonds op dit moment kan. Op die manier hebben we in dit wetsvoorstel naar mijn overtuiging de afstemming tussen het

## Spies

volkshuisvestelijke toezicht en het financiële toezicht aan de voorkant beter geregeld dan tot op heden.

### Voorzitter: Verbeet

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Ik kom nog even terug op het amendement waarmee wij willen regelen dat het jaarverslag voor 1 april moet worden ingediend in plaats van voor 1 juli. De minister zegt dat hiermee zou worden afgeweken van het Burgerlijk Wetboek. Dat realiseer ik mij ook. Ik hoor de minister ook spreken over de financiële autoriteit en de toezichthoudende taak die zij krijgt. De minister zegt dat zij niet vooraf gekend hoeft te worden, bijvoorbeeld bij investeringen als die waarover de heer Monasch het had. De financiële autoriteit heeft volgens de minister vooral achteraf een toetsende en een controlerende rol. Als je een halfjaar nadat de boeken zijn gesloten al moet oordelen over een financieel jaarverslag, zijn bijsturen en signaleren buitengewoon moeilijk. Om die reden pleiten wij ervoor om het jaarverslag drie maanden eerder in te leveren. Op wat voor andere wijze zou de financiële toezichthouder het toezicht heel zorgvuldig kunnen houden?



Minister **Spies**:

Het zou heel ernstig zijn als de financiële toezichthouder zich afhankelijk zou moeten maken van de jaarverslagen van de corporaties. De toezichthouder heeft daarom alle mogelijke bevoegdheden om op basis van de risicoanalyses veel eerder met corporaties het gesprek aan te gaan. In voorkomende gevallen moet de toezichthouder de financiële risicoanalyse ook verstrekken. Ik heb gezegd dat ik vind dat er wel heel veel druk op de ketel komt als het hele proces van de jaarverslaglegging met drie maanden vervroegd wordt. Ik heb best sympathie voor de gedachte achter het amendement van mevrouw Berndsen. Iedereen wil de jaarstukken natuurlijk zo snel mogelijk hebben. Het Rijk levert jaarstukken daarom eerder dan per 1 juli. Halvering van de termijn is volgens mij wel een heel forse inspanning om te vragen, temeer omdat voor het goed uitvoeren van het financiële toezicht de beschikbaarheid van het jaarverslag niet de enige voorwaarde is.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Het gaat natuurlijk niet alleen om het financieel toezicht, het gaat ook om de mogelijkheid om bij te sturen als het er slecht voorstaat. We weten ook dat de situatie in deze tijd soms in een aantal maanden behoorlijk kan verslechteren. Ik ga geen koehandel drijven, maar als de minister een maand later een wat redelijker termijn vindt, dan kunnen we elkaar daarin misschien wel vinden.

Minister **Spies**:

Dan naderen we elkaar in ieder geval.

De **voorzitter**:

U komt nu, volgens mij, aan uw derde blok: governance. Of zie ik dat verkeerd?

Minister **Spies**:

Nee, u ziet dat volgens mij goed, mevrouw de voorzitter. Ik kom nu inderdaad op governance en visitatie. Dit is maar een klein blokje in verhouding tot het vorige. Misschien hebben we gaandeweg al een aantal van de in eer-

ste termijn door de Kamer ingebrachte opmerkingen en vragen gehad. Ik kom opnieuw bij het voorstel van de heer Monasch betreffende de benoeming van de raad van toezicht door een onafhankelijke commissie. Op dat voorstel heb ik al een reactie gegeven. Dat lijkt me voor dit moment voldoende.

De heer Monasch stelt ook voor om de huurderscommissaris actiever te laten terugkoppelen naar de huurders. Hij had het over "achterban", maar dat vind ik een beetje ingewikkeld, omdat elke commissaris en elke toezichthouder geacht wordt om in het algemeen belang zijn werk te doen. Er is geen sprake van een specifieke achterban voor welk van de leden van de raad van toezicht dan ook. De huurdersorganisatie heeft het voordrachtsrecht, maar is een commissaris eenmaal gekozen, dan heeft hij de plicht om het belang van de onderneming, de corporatie voorop te stellen. Zo hebben we dat in de wet vastgelegd. Natuurlijk mag je dan veronderstellen dat juist ook deze commissaris veel oog heeft voor het belang van de huurders, maar ik zou wensen dat elke commissaris dat in voldoende mate heeft. De raad van toezicht opereert als collectief en moet ook collectief verantwoording afleggen over de gang van zaken. Het lijkt me heel goed als de leden van de raad van toezicht of de raad van toezicht als collectief niet alleen met de raad van bestuur overleggen, maar ook ideeën ontlenen aan suggesties van de huurders, de ondernemingsraad en de medewerkers van de corporatie. Ik zou dat echter niet specifiek willen beleggen bij de commissaris die namens de huurdersorganisaties is voorgedragen.

De heer Monasch heeft ook gevraagd naar de stand van zaken van het experiment met de coöperatieve rechtsvorm waarin de niet-DAEB-huurwoningen van de toegelaten instellingen worden ondergebracht. Het initiatief daarvoor ligt bij de corporaties. Ik heb van hen nog geen vorderingen teruggemeld gekregen. Ik kan de heer Monasch daarover dus nog geen nadere informatie verschaffen.

De heer Van Bochove en mevrouw Berndsen hebben het voorstel gedaan – ook mevrouw Ortega-Martijn heeft daar volgens mij sympathie voor – om een verplichte en onafhankelijke visitatie van elke woningcorporatie in de wet op te nemen. Net als bij het verhaal van de benchmark geldt ook hier dat ik visitatie als instrument zonder meer van waarde vind. Ook hier geldt echter dat het een intercollegiale visitatie is of zou moeten zijn. Als de sector met dat voorstel zou komen, ben ik van harte bereid om dat via een algemeenverbindendverklaring voor ieder lid van de sector te laten gelden, maar het is en blijft een privaatrechtelijk instrument dat niet meer kan zijn dan een aanvulling op het publieke toezicht. Het kan het toezicht echter niet vervangen. Het huidige visitatie-instrument heeft ook lang niet de scherpste die het toezicht wel heeft. Het opnemen van een verplichting in de wet zou ook betekenen dat het Rijk een extra handhavingslast op zich zou nemen. Dan gaat het niet alleen om het daadwerkelijk laten visiteren, maar ook om het accrediteren van visitatoren en het regelen van de follow-up van een visitatierapport. Ik wil dat dus primair bij de sector laten en het publieke toezicht borgen op de manier zoals we dat in het wetsvoorstel hebben proberen te doen. Dit is wat ik onder het kopje "governance en visitatie" wilde zeggen.

Mevrouw **Berndsen** (D66):

Het door de heer Van Bochove en mij ingediende amendement over de verplichte visitatie is zojuist rondgedeeld,

## Spies

dus ik kan mij voorstellen dat de minister dat nog niet heeft gezien. Daarin is nadrukkelijk uitgewerkt hoe het in de wet opgenomen zou kunnen worden, met de motivering erbij. Misschien kan de minister daar later nog op terugkomen.

### Minister Spies:

Ik kom op een later moment met een oordeel over de amendementen. Die heb ik inderdaad nog niet tot mij kunnen nemen.

Mevrouw Voortman en de heer Monasch hebben gesproken over de relatie met de gemeenten. Zij hebben voorgesteld de gemeenten het recht te geven een voordracht te doen voor leden van de raad van toezicht, dan wel de gemeenten een plek te geven bij de selectie van leden van de raad van toezicht. Gemeenten hebben veel verschillende rollen in hun relatie met de corporaties. Zij zijn onderhandelingspartij bij de totstandkoming van prestatieafspraken, maar zijn soms ook de verkopende partij, als het gaat om de aankoop van gronden door corporaties. Daarom hebben wij er tot op heden voor gekozen om in dit wetsvoorstel die taakverdeling wat uit elkaar te houden. Juist omdat gemeenten en corporaties soms een gezamenlijk belang hebben, maar in een aantal gevallen ook als onderhandelingspartijen tegenover elkaar zitten, lijkt mij een scheiding van de verantwoordelijkheden nuttig en aangewezen. Om die reden hebben wij er niet voor gekozen een vertegenwoordiger van een gemeente of samenwerkingsverband in de raad van toezicht op te nemen.

Mevrouw Voortman stelt dat er bindende afspraken nodig zijn tussen gemeenten en corporaties. Volgens mij heeft de heer Monasch een amendement in voorbereiding waarin gesteld wordt dat resultaatafspraken onderdeel moeten zijn van afspraken tussen gemeenten en corporaties. Gemeenten en corporaties hebben op dit moment ook al de mogelijkheid om bindende afspraken te maken. Als twee partijen afspraken maken, dan zijn die afspraken uiteraard voor de twee partijen bindend. Zij kunnen dit ook nu al vastleggen in prestatieafspraken en elkaar daar wederzijds op aanspreken. Het gaat mij erg ver om dat voor te schrijven, omdat wij dan een verplichting tot resultaatverplichtingen in de wet vastleggen, wat weer tot allerlei extra regels leidt. Als een gemeente en een corporatie er in goed overleg niet uitkomen, kan een van de twee, of kunnen beide zich tot mij wenden en kan ik in voorkomende gevallen een bindende beslissing nemen. Die arbitrage rol is wel in de wet opgenomen.

Inmiddels heeft ook de VNG via haar website laten weten dat zij positief is over de wijze waarop de relatie tussen gemeenten en corporaties in het wetsvoorstel is opgenomen. Het toezicht op de corporaties is goed geregeld; het financieel toezicht ligt bij de autoriteit en het volkshuisvestelijk toezicht ligt bij de minister. Ik heb nog geen officiële steunbetuiging van de VNG ontvangen, maar dit staat in ieder geval op de website van de VNG.

Mevrouw Ortega heeft in het amendement op stuk nr. 9 een aantal bepalingen opgenomen die de relatie tussen gemeente en corporatie regelen. Ik heb daar nog een paar vragen bij. Mij is op basis van het amendement onder meer niet helemaal duidelijk in welke mate de corporatie moet bijdragen aan de gemeentelijke volkshuisvesting, hoe het maatschappelijk vastgoed wordt gewaardeerd en in hoeverre er sprake is van DAEB of niet-DAEB. Ik vind dit dus een wat ingewikkeld amendement, eerlijk gezegd.

Mevrouw Ortega en de heer Van Bochove willen het mogelijk maken om wethouders en burgemeesters die niet in het werkgebied actief zijn, tot lid van de raad van toezicht te benoemen. Daar zou op zichzelf niet zo veel bezwaar tegen hoeven te zijn, maar een corporatie heeft geen definitief afgebakend werkgebied. Het kan heel goed gebeuren dat het werkgebied van een corporatie op enig moment wordt uitgebreid tot een gemeente waarin net dat lid van de raad van toezicht wethouder of burgemeester is. Ik denk dus dat wij tegen enkele andere praktische bezwaren aan kunnen gaan lopen als wij deze mogelijkheid creëren. Dat zou een bepaalde dynamiek in het werkgebied van de corporaties lastiger maken.

In het voorstel van mevrouw Karabulut moet de corporatie aan de gemeente verantwoording afleggen over het beleid. Iedere gemeente waar een corporatie actief is, ontvangt nu al het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag van de corporatie. Daarin moet ook worden ingegaan op de bijdrage die de corporatie levert aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De gemeente ontvangt van corporaties ook de prestatievoornemens voor de komende jaren.

Mevrouw Ortega en mevrouw Karabulut hebben gepleit voor het verplicht stellen van een woonvisie. Het lijkt mij ongewenst om dit van rijkswege op te leggen. Dat past slecht in het algemene kabinetsbeleid, waarin wij aangegeven dat wij zo weinig mogelijk planfiguren verplicht stellen. Bovendien stellen mevrouw Ortega en mevrouw Karabulut een lokale woonvisie voor. Dat doet geen recht aan de praktijk die nu in veel gemeenten aan de orde is, namelijk dat er een regionale woonvisie wordt opgesteld en een veel flexibeler instrument wordt gekozen op basis waarvan de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren handen en voeten geeft. Nog niet zo lang geleden was ik gedeputeerde Wonen van de provincie Zuid-Holland. Zonder dat er enige wettelijke verplichting toe bestond, hadden wij een provinciale woonvisie die leidde tot regionale afspraken over de volkshuisvesting met elk van de regio's in Zuid-Holland. Op basis van mijn ruimtelijkeordeningsinstrumentarium had ik de mogelijkheid om gemeenten zich te laten conformeren aan de regionaal afgesproken woonvisies. In elk geval voor de situatie in Zuid-Holland waren die regionale woonvisies vele malen aantrekkelijker dan lokale woonvisies, want er werd ook in afgesproken wie wat wanneer deed, om te voorkomen dat iedereen hetzelfde soort woningen realiseerde en om voor een voldoende gevarieerd aanbod voor de inwoners te zorgen. Als wij naar een verplichting op lokaal niveau gaan, maken wij de regionale of provinciale afstemming een stuk lastiger. Bovendien is die verplichting in mijn beleving niet nodig. Ik zou het dan ook aan de wijsheid en de autonomie van lokale en regionale overheden willen overlaten op welke wijze zij met de corporaties tot prestatieafspraken komen. Ik denk dat dit in elk geval mevrouw Ortega enigszins aan moet spreken. Wat mij betreft hoeft het dus niet via een verplichte lokale woonvisie.

De heer Monasch stelt verder voor om corporaties hun werkgebied te laten beperken tot lokale of regionale gebieden, indachtig de lijnen van de veiligheidsregio's of de GGD-regio's. Dat zou tot een forse beperking van het werkgebied van corporaties kunnen leiden. Ik vraag mij af wat daarvan de toegevoegde waarde zou zijn. In de wet is namelijk voorzien in het volgende. Als een corporatie haar werkgebied wil verleggen naar een andere gemeente, moet die gemeente daarin ook geraadpleegd worden. Als

## Spies

gemeenten die ontwikkeling onwenselijk of de gevolgen daarvan te ingrijpend zouden vinden, kunnen gemeenten een negatieve zienswijze afgeven. Uiteindelijk kan ik dan beoordelen of ik daarin mee zou willen gaan. Een verplichte inperking van de activiteiten tot slechts één regio zou de mogelijkheden om de volkshuisvestelijke opgave in te vullen, fors beperken. Denk bijvoorbeeld aan een regio waarin maar een heel geringe bouwopgave is. Dan kan het ook gewenst zijn dat je bovenregionaal beschikbare middelen inzet. Als we dat geografisch heel strak af gaan scherpen, doen we te weinig recht aan de maatschappelijke realiteit, die zich nu eenmaal heel beperkt aan bestuurlijke grenzen houdt, die een zeker arbitrair karakter hebben.

De heer Lucassen heeft gevraagd om maatschappelijk vastgoed alleen een taak van een toegelaten instelling te laten zijn, als daarin niet wordt voorzien door andere partijen. Ik heb begrepen dat hij daarover een amendement in voorbereiding heeft. Het is niet eenvoudig om aan te tonen dat andere partijen niet voorzien in maatschappelijk vastgoed. Verwacht mag worden dat een corporatie bij investeringen afweegt of zij zo'n investering zou moeten doen of dat primair aan anderen zou willen overlaten. Met dat wetsvoorstel borgen wij dat maatschappelijk vastgoed een relatie moet hebben met het bezit van woningcorporaties en met de wijken waarin zij op enig moment ook al actief zijn. Een corporatie mag activiteiten die aan anderen zijn opgedragen, ook niet zelf uitvoeren. Volgens mij zijn dat behoorlijk wat waarborgen om de kennelijke angst bij de heer Lucassen dat er ongebreideld geïnvesteerd zou worden in maatschappelijk vastgoed, enigszins in te perken. Een nadere aanscherping, zoals de heer Lucassen heeft aangekondigd, vinden wij op dit punt dus niet wenselijk.

Daarmee ben ik aan het eind gekomen van dit blokje.

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

Ik heb een vraag met betrekking tot de opmerking van de minister over burgemeesters en wethouders, die geen lid van de raad van commissarissen kunnen zijn. De minister heeft het feilloze instrument geleverd waarvoor wij die governancecode nodig hebben. Uit ervaring weet ik dat je als lid van de raad van toezicht zo nu en dan moet zeggen: als u deze stappen gaat zetten, moet ik mij terugtrekken als commissaris van betreffende onderneming, omdat het in de code staat. Gesteld dat je bestuurders met ervaring in de raad van commissarissen zet, in een werkgebied buiten hun gemeente waar de corporatie geen betrokkenheid heeft. En gesteld dat de corporatie daar actief wil zijn. Dan is het verstandig om te zeggen dat betrokkenen zich als commissaris dient terug te trekken. Dat is een heldere regeling die al op vele terreinen bestaat. Waarom kunnen we dat niet gewoon op die manier afkaarten?

Minister **Spies**:

Omdat wij op dit moment ervoor hebben gekozen om een absolute bepaling in het wetsvoorstel op te nemen en te proberen deze mogelijke vermenging te voorkomen.

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

Uit dit antwoord begrijp ik dat uiteindelijk niets zich ertegen verzet. Als je het zorgvuldig regelt, kan het wel.

Minister **Spies**:

Het heeft mijn voorkeur om het in de wet te regelen; dat is ook mijn voorstel. Wij hebben het nu in de wet gere-

geld, namelijk door het uit te sluiten en onmogelijk te maken. De heer Van Bochove weet dat ik niet aanbeveel om het via de U-bocht van de governancecode te doen. Dat heb ik eerder vanmiddag betoogd.

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

Dan zijn er twee mogelijkheden. De minister neemt het mee in de nota van wijziging die zij al heeft aangekondigd of zij nodigt mij uit met een amendement te komen, samen met mevrouw Ortega uiteraard.

Minister **Spies**:

Dan staat dat laatste de heer Van Bochove te doen, want ik was niet van plan om dit element in een nota van wijziging op te nemen.

De heer **Monasch** (PvdA):

De menselijke maat. Wij hebben er allemaal onze mond van vol, maar elke keer als het erop aankomt, duiken wij toch weer en krijgt grootschaligheid weer voorrang. De minister zegt dat je die grenzen niet altijd kunt stellen. Het probleem van de publieke sector is dat de grenzen onbegrensd zijn geworden: onbegrensd met veel te grote scholengemeenschappen, onbegrensd met te grote corporaties. Schoenmaker, houd je bij leest of in de termen van de CDA-minister: sta op de kerktoren en overzie ongeveer het werkgebied dat goede coöperatieve banken vroeger nog wel eens hadden, wat ook voor corporaties zou moeten gelden. Is het niet veel verstandiger om je juist enigszins te beperken? Een van de belangrijke doelstellingen en achtergronden van corporaties is om aansluiting te hebben bij je eigen samenleving om betrokkenheid te organiseren. Als je, zoals de minister doet, heel Nederland tot werkgebied verklaart, verlies je toch die betrokkenheid? Dan verlies je toch die verbondenheid? Dan heb je managers door het hele land aan het werk, terwijl wij juist op zoek zijn naar een betere betrokkenheid en legitimatie van de corporaties in hun eigen samenleving.

Minister **Spies**:

Het is heel belangrijk dat corporaties geworteld zijn in de samenleving waarin ze actief zijn. Dat staat op zichzelf een zekere schaal van corporaties niet in de weg. Dat staat niet in de weg dat een corporatie die in de stad Groningen actief is ook een verantwoordelijkheid neemt in het krimpgebied Appingedam-Delfzijl. Dat is in dit geval nog in dezelfde regio. In de Randstad zijn heel veel verschillende corporaties op heel veel verschillende terreinen actief. Op het moment dat wij daaraan een kunstmatige bestuurlijke grens stellen, denk ik dat die binnen no time tot vervelende beperkingen leidt waardoor wij allerlei hardheidsclausules en uitzonderingsbepalingen moeten toepassen. Daarom hebben wij nu voorzien in de regeling dat een corporatie die het werkgebied wil uitbreiden dat moet melden bij de gemeente waarnaar zij wil uitbreiden. Een gemeente kan daartegen bezwaar maken en ik kan er als scheidsrechter uiteindelijk in positieve dan wel in negatieve zin iets van vinden. Maar iedere bestuurlijke regionaal bepaalde grens leidt ogenblikkelijk weer tot discussies. De heer Monasch zal er ongetwijfeld ook ervaring mee hebben. Kijk eens wat er met de veiligheidsregio's gebeurt. Wat doen wij met Haarlemmermeer: hoort dat bij Kennemerland of hoort het bij het ROA? Als wij niet uitkijken, voeren wij dat soort vervelende kunstmatige discussies met elkaar. Ik voel wel mee met het argument van de heer Monasch, maar zijn voorstel om de bestuur-

## Spies

lijke grenzen van de veiligheidsregio's bepalend te laten worden voor het werkgebied van een corporatie lijkt mij geen recht te doen aan de mogelijkheid die een corporatie moet hebben om in voorkomende gevallen het eigen werkgebied te verkleinen of te vergroten.

De heer **Monasch** (PvdA):

Discussies over grenzen zullen er altijd zijn. Maar ik heb liever een wat bestuurlijke discussie om te kijken wat nog wel tot een regio hoort of niet, dan die permanente discussie over het onbegrensde gedrag in de publieke sector van scholengemeenschappen en corporaties. Daar moet paal en perk aan worden gesteld. Misschien vinden we aansluiting bij andere partijen hier die vinden dat corporaties een veel te grote broek aantrekken. Dat is namelijk mede een gevolg van dat gedrag. Ik vind het uitstekend als corporaties solidair zijn met andere corporaties die wat extra investeringskracht nodig hebben, maar laten we nou toch – dat is mijn verzoek aan de minister – in de kern teruggaan naar die corporaties, die zich houden aan hun lokaal gebied. Dan zegt de minister: als ze vanuit de ene gemeente actief willen worden in een andere gemeente, moeten ze toestemming van die gemeente krijgen. Maar de meeste corporaties zijn actief in drie of vier gemeenten. Aan welke gemeente moeten ze dan toestemming vragen om vervolgens te mogen uitbreiden?

Minister **Spies**:

Ze willen naar een gemeente waarin ze op dat moment nog niet actief zijn. De ontvangende gemeente kan daarop een zienswijze geven.

De heer **Lucassen** (PVV):

De Partij voor de Vrijheid is van mening dat we nu de kans hebben om juist dat werkveld van de corporaties goed aan te geven, te beperken, en om ervoor te zorgen dat de corporaties de schaarse financiële middelen zo veel mogelijk inzetten voor volkshuisvesting, voor betaalbare woonruimte. Is de minister met ons van mening dat we de laatste paar jaar een trend hebben gezien, waarbij de corporaties steeds meer taken naar zich toetrekken, maar waarbij ook de lokale politiek steeds meer taken op het bordje van die corporaties heeft neergelegd? Is het nu geen tijd om een keer een streep te trekken?

Minister **Spies**:

Dat het tijd is om een streep te trekken, is een van de redenen waarom we dit wetsvoorstel bespreken. Het groot-schalig commercieel vastgoed wordt met dit wetsvoorstel onmogelijk gemaakt. Daar hebben de heer Lucassen en ondergetekende allebei de buik vol van, en volgens mij geldt dat breed voor de hele Kamer. We hebben in dit wetsvoorstel de taken van corporaties aangegeven op het gebied van de sociale volkshuisvesting, maatschappelijk vastgoed en de leefkwaliteit. Daar zien we dus een nadrukkelijke taak en verantwoordelijkheid voor corporaties. Dat kan helpen om ieder weer wat rolvaster te laten worden dan misschien in de afgelopen periode het geval is geweest.

De heer **Lucassen** (PVV):

Voor een groot deel zijn wij blij met de wijziging dat er inderdaad een rem wordt gezet op de grote commerciële activiteiten, maar wij willen natuurlijk een stuk verder gaan. De taken in het kader van bijvoorbeeld leefbaarheid, opleidingen, opvoedingskunde, taalcursussen en

werkgelegenheidsprojecten zoals met de SS Rotterdam behoren niet meer tot het takenveld van de corporaties. Dat was ook een beetje de strekking van het amendement over het maatschappelijk vastgoed. De PVV heeft het gevoel dat er te snel naar de corporaties wordt gekeken als het gaat om dat maatschappelijk vastgoed. Er wordt te weinig als eerste gekeken naar andere partijen die dat misschien even goed zouden kunnen gaan financieren. Is de minister niet van mening dat dit amendement nuttig zou kunnen zijn om juist ook op het gebied van maatschappelijk vastgoed de focus voor de corporaties terug te brengen?

Minister **Spies**:

We moeten niet onderschatten dat partijen soms maar heel beperkt bereid zijn om een stuk verantwoordelijkheid te nemen voor de ontwikkeling van vastgoed dat we met zijn allen nuttig en nodig vinden. Vaak is de corporatie de enige die bereid is om een van belang geachte investering voor haar verantwoordelijkheid te nemen. Daar hoort dus ook wel een zekere waardering van de corporaties bij. Ik denk dat we met dit wetsvoorstel een aantal remmen zetten, precies in de richting die de heer Lucassen betoogt, namelijk dat we dat scherper definiëren en strakker afbakenen, waaronder het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB. In mijn beleving zou een aanvullend amendement ten opzichte van het wetsvoorstel heel weinig extra toegevoegde waarde hebben.

De heer **Lucassen** (PVV):

Wij zijn het voor een heel groot gedeelte eens met de minister. Maar de minister geeft ook meteen het gevaar aan dat we in het verleden hebben gezien, namelijk dat voor bepaalde maatschappelijke vastgoedobjecten geen marktpartijen geïnteresseerd zijn. Het gevaar schuilt daarin dat er heel snel van uitgegaan wordt dat de corporaties het dan wel zullen doen. Doel van ons amendement is om ervoor te zorgen dat wij een open, brede blik houden en eerst kijken welke andere partijen ervoor in aanmerking kunnen komen. Dat is de strekking van het amendement. Dat neemt niet weg dat de PVV vindt dat corporaties, waar de markt niet voorziet in maatschappelijk vastgoed, een heel belangrijke taak hebben. Wij zijn ook blij met die taak.

Minister **Spies**:

De heer Lucassen probeert in zijn amendement, als ik het goed begrijp, een zekere voorkeursvolgorde vast te leggen. Eerst private investeerders en vervolgens eventueel corporaties. Dat is een soort procesbeschrijving. Om die in een wet op te nemen, is wetstechnisch vaak heel ingewikkeld. Als je niet uitkijkt, creëer je zo een nieuw grijs gebied. Je kunt met een dergelijk amendement bovendien prikkels in de markt veroorzaken die je liever niet ziet.

Misschien mag ik nog even terugkomen op een antwoord dat ik zonet op de vraag van de heer Monasch gaf over de ontvangende gemeente. Het is niet alleen de ontvangende gemeente die toestemming moet geven, maar ook de gemeente waar de corporatie al gevestigd is. Ook die laatste moet er haar zienswijze op geven. Als het om drie gemeenten gaat, geldt dat straks dus voor vier gemeenten, inclusief de nieuw te ontvangen gemeente.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Nog even over de woonvisie. De minister is er op tegen om de woonvisie, en de daaraan verbonden prestatieaf-

## Spies

spraken, in de wet op te nemen. Zij zegt dat al achteraf verantwoording wordt afgelegd door corporaties middels de jaarverslagen. Voor mij zit daar precies het probleem. Hoe vaak gebeurt het niet dat de lokale gemeenschap, inwoners, gemeenteraad en bestuurders, met lege handen staat en pas achteraf geconfronteerd wordt met prestaties die corporaties, met name de grote, met projectontwikkelaars hebben geleverd zonder dat die gemeenschap sturingsinstrumenten heeft? Dat gebeurt ontzettend vaak, of het nu gaat om betaalbare ruimte voor winkeliers of om sloop van woningen, waarbij bewoners naar gemeentebesturen stappen en met lege handen komen te staan. Dit kan toch juist een heel positief instrument zijn, juist in handen van de gemeenten, ook met het oog op de democratische legitimiteit? Het is toch een goede kans om bewoners, huurders en de lokale gemeenschap, aansluitend bij de regio, erbij te betrekken?

### Minister Spies:

Ik heb gezegd dat het maken van afspraken tussen corporaties en gemeenten nog steeds gebeurt. Het instrument van de woonvisie is daarbij niet nodig. Bovendien heeft iedere gemeente via het bestaande ro-instrumentarium alle mogelijkheden om via herbestemming of herstructurering te voorkomen dat dit soort verrassingen ontstaan. Ik ben het met mevrouw Karabulut eens dat wij dit soort verrassingen niet moeten willen. Neem mij echter niet kwalijk, maar ieder gemeentebestuur dat zich op dit punt voor een verrassing gesteld ziet, moet ook bij zichzelf te rade gaan of de op dit moment voluit ter beschikking staande instrumenten in voldoende mate zijn ingezet.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Wat is er mis mee om er een goed en krachtig instrument aan toe te voegen, zodat van tevoren afspraken gemaakt kunnen worden en men niet alleen maar kan reageren? Nogmaals, het gaat niet om incompetent bestuurders. Soms willen de bestuurders dolgraag, maar spelen er andere, grotere financiële belangen mee waardoor sommige corporaties de lokale belangen te gemakkelijk naast zich neer kunnen leggen.

### Minister Spies:

Mijn bezwaar is vooral het introduceren van een nieuwe, verplichte planfiguur in het voorstel. Dat is wat mevrouw Karabulut doet met het verplicht stellen van een woonvisie. Ik ben daar niet voor. Ik vind het bovendien onnodig, omdat met de bestaande afspraken aan de voorkant door gemeenten en corporaties goed gewerkt kan worden. Iedere gemeente die het ro-instrumentarium op orde heeft, heeft ook echt voldoende sturingsmogelijkheden om verrassingen in negatieve zin te voorkomen. Ik heb bovendien aangegeven dat corporaties niet alleen hun jaarverslagen aan de gemeenteraad aanbieden, maar ook de toekomstige prestaties. Bovendien wordt niet alleen achteraf gemeld wat de prestaties van de corporaties zijn geweest.

### Mevrouw Karabulut (SP):

We gaan het op dit punt helaas niet eens worden. Ik ben niet bezig met planfiguren en ik beweer ook niet dat er vooraf geen afspraken worden gemaakt. Ik beweer dat er te weinig lokale, daadwerkelijke beïnvloeding mogelijk is en dat er te weinig lokale democratische legitimiteit is. Ik beweer verder dat te vaak de bewoner, de huurder om wie het zou moeten gaan, buitenspel staat, evenals de lo-

kale volksvertegenwoordigers en gemeenteraden. Ik vind het jammer dat de minister daar zo gemakkelijk overheen stapt.

### Minister Spies:

Ik ben het daar toch echt niet mee eens. Dat spijt mij, net zoals het mevrouw Karabulut spijt. Via het overleg huurders verhuurder heeft iedere huurder de gelegenheid om, aan de voorkant, invloed uit te oefenen op het door de corporatie te voeren beleid. Datzelfde geldt voor raadsleden, waar het de politieke controlebaarheid en de politieke verantwoording op het gebied van gemeentelijke aspecten betreft. Tegelijkertijd vind ik het ook goed dat we de taken en verantwoordelijkheden scherp blijven scheiden. Het kan niet zo zijn dat de corporatie zich bij de gemeenteraad moet verantwoorden over het gevoerde beleid. Dat hoort ze bij de eigen raad van toezicht te doen en bij de eigen huurders. De gemeenteraad moet het gemeentebestuur aanspreken op het door hen gevoerde beleid. We zouden anders wel een heel rare vermenging van taken en verantwoordelijkheden krijgen en daar ben ik geen voorstander van.

Dan kom ik nu bij het blokje huurders en huurdersorganisaties. Mevrouw Ortega stelt dat volgens de wet de corporatie een reglement moet opstellen voor sloop en daarover overleg moet voeren met huurdersorganisaties. Zij stelt voor om dat overleg ook met gemeenten te voeren en om in de AMvB regels over de inhoud van een reglement op te nemen. Ik heb geen bezwaar tegen betrokkenheid van de gemeenten bij het reglement. Het stellen van nadere regels bij AMvB is ingewikkeld omdat in mijn beleving onduidelijk is wat daarin zou moeten worden opgenomen, zeker als je praat over het lokale maatwerk dat mogelijk moet blijven. Ik ben daar dus geen voorstander van.

De fractie van de ChristenUnie wil de positie van huurdersorganisaties bij fusie en splitsing in de wet verankeren. Ons voorstel en ons voornemen was al om dat in de AMvB op te nemen. Ik heb er echter geen bezwaar tegen om dat een plek in de wet te geven.

Mevrouw Ortega en mevrouw Karabulut bepleiten om van huurdersorganisaties een zienswijze te vragen bij uitbreiding van het werkgebied van corporaties. We bespreken eerder al het kopje gemeenten, maar nu komt het vanuit een andere invalshoek nog even terug. In het wetsvoorstel wordt de zienswijze gevraagd van de gemeente. Een verplichte zienswijze van alle huurdersorganisaties van de corporatie zorgt voor een forse uitbreiding van dat proces. Als ik het goed begrijp, zouden dan alle huurdersorganisaties van de te ontvangen gemeenten geraadpleegd moeten worden over de vraag of een nieuwe corporatie zich in een bepaalde gemeente mag vestigen. Mij lijkt dat vrij ingewikkeld. Het zou ook een enorme last meebrengen. Huurdersorganisaties zouden hun zienswijzen moeten indienen bij de gemeenten van vestiging, dan wel bij de uitbreidingsgemeenten; en dat terwijl zij al de mogelijkheid hebben om dat overleg aan de orde te stellen in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Volgens mij gaan we in dat geval dingen dubbel doen en daarvan ben ik geen voorstander.

Mevrouw Ortega en mevrouw Karabulut stelden ook nog dat de positie van huurders, zowel collectief als individueel, zou moeten worden versterkt met deze wet. Ik ben dat met hen eens. Mijn blijdschap was dan ook groot dat ik hiervoor een compliment kreeg van de Woonbond. Ja, mijnheer Monasch, de wonderen zijn de wereld nog



## Spies

niet uit! Ook de Woonbond erkent dat dit wetsvoorstel een stevige verankering van de positie van huurders heeft bewerkstelligd en dat deze met de nota van wijziging nog sterker is geworden. Naast dit wetsvoorstel hebben we natuurlijk nog de Wet op het overleg huurders verhuurder, waarin die positie al stevig is verankerd. Wij voorzien in een recht van bindende voordracht voor, afhankelijk van de omvang, twee leden van de raad van toezicht. De huurdersorganisatie krijgt het recht om een zienswijze in te dienen over onderwerpen waarover de minister een besluit moet nemen, bijvoorbeeld fusies. Corporaties moeten met huurdersorganisaties overleggen over het verplichte reglement voor sloop en renovatie. En huurdersorganisaties krijgen ook nog een enquêterecht. Ik meen dat we daarmee toch een heel fors aantal elementen in het wetsvoorstel hebben opgenomen die de door de SP en ChristenUnie gevraagde versterking van de positie van de huurders handen en voeten geven.

Mevrouw Ortega en mevrouw Karabulut gaven ook aan dat huurdersorganisaties zouden moeten worden betrokken bij de woonvisie. We hebben net een uitvoerig debat over nut en noodzaak van de woonvisie gehad. Ik betoogde dat ik geen voorstander ben van een nieuwe verplichte woonvisie. Een en ander maakt mijn antwoord op deze vraag voorspelbaar.

De heer Van Bochove vraagt of het niet de regel is dat de Wet op het overleg huurders verhuurder wordt geïntegreerd in de Woningwet. Daarmee zouden we twee soorten regimes in de Woningwet krijgen. De Wet op het overleg huurders verhuurder geldt namelijk voor alle verhuurders, zowel de corporaties als de particuliere verhuurders. De Woningwet geldt alleen voor corporaties. Dit lijkt mij dus ingewikkeld. Voor de positie van de huurders maakt integratie overigens geen verschil, want corporaties moeten zich nu ook al houden aan beide wetten. Met een nog verdergaande integratie, zeker op dit moment, wordt dit wetsvoorstel wel heel wat ingewikkelder.

De heer Van Bochove en mevrouw Karabulut vroegen mij de participatie van partijen verder te verbreden. Dat zou niet zijn beslag hoeven te krijgen in dit wetsvoorstel, maar je zou kunnen denken aan vouchers, sociale ondernemingen, bewonersparticipatie in dorpen en wijken, beheer, onderhoud, meedoen in buurthuizen, vrijwilligersactiviteiten. Ik kom hier inderdaad graag op terug bij de agenda burgerschap, die wij in mei aan de Kamer zullen aanbieden.

De heer Monasch geeft aan dat de wet toestaat dat investeringsbeslissingen tot 10 mln. door het bestuur kunnen worden genomen. Die grens lijkt hem te hoog. Hij vindt het ook wenselijk dat de huurderscommissaris daarbij betrokken is. Wij hebben net een discussie gehad over de hoogte van grenzen en over dat investeringsprogramma voor de komende vijf jaar dat vooraf door de raad van toezicht moet worden goedgekeurd. In mijn beleving geldt daarbij geen specifieke verantwoordelijkheid voor de huurdercommissaris; die geldt voor ieder lid van de raad van toezicht in dezelfde mate. Daarmee besluit ik het stuk over de huurderorganisaties.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Voorzitter. De minister zegt dat zij geen wettelijk instemmingsrecht wil. Dat is volgens mij het mooiste instrument voor daadwerkelijke bewonersparticipatie en burgerschap. Zij wil dat niet omdat er nu al heel veel mogelijkheden zijn voor bewoners en huurders om mee te praten. Dat "meepraten" resulteert echter lang niet in alle ge-

vallen, bijvoorbeeld in gevallen van fusie, defusie of uitbreiding van het werkgebied, in daadwerkelijk luisteren naar de huurders. Zij hoeven daarmee niet daadwerkelijk in te stemmen. Beslissingen worden dan toch ergens anders genomen. Kan de minister aangeven hoe dit standpunt past in het uitgangspunt dat mensen moeten participeren en meebeslissen? Op deze manier worden zij vaak toch weer buiten spel gezet.

**Minister Spies:**

Dit vind ik echt een veel te negatieve benadering. Dit stelt mij echt teleur. De positie van de huurders is in dit wetsvoorstel op verschillende manieren terecht versterkt. Zelfs de Woonbond geeft daarvoor een compliment. Nu lijkt het echter net alsof mevrouw Karabulut daaraan op tal van manieren afbreuk doet. Ik zou beginnen met de mededeling dat het goed is dat op een aantal plekken de positie van de huurders versterkt wordt. Gaat dat zover dat er op heel veel onderdelen een instemmingsrecht moet komen? Die vraag heeft mevrouw Karabulut in mijn herinnering in eerste termijn niet gesteld. Instemmingsrecht zou naar mijn beleving inderdaad heel ver gaan. Dat zou een nieuw recht voor huurders of huurderorganisaties in het leven roepen terwijl er uiteindelijk altijd een weging van alle betrokken belangen moet plaatsvinden: de belangen van de huurders, die wij zo goed mogelijk een plek hebben proberen te geven in dit wetsvoorstel, de belangen van de corporatie, de volkshuisvestingsbelangen, de gemeentelijke belangen, en ga zo maar door. Het zou niet fair zijn om één belang daarin zo zwaar te laten wegen dat daaraan een instemmingsrecht wordt verbonden. Mevrouw Karabulut mag daaruit niet de conclusie trekken dat het dan altijd zo zal zijn dat juist de huurders uiteindelijk niets te zeggen zullen hebben over het besluit dat uiteindelijk genomen wordt. Het tegendeel is het geval: zij zijn van begin af aan betrokken bij de besluitvorming. Uiteindelijk moet een weging plaatsvinden.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Naar mijn mening doet de minister net iets te negatief over mijn inbreng. Ik ben een enthousiaste volksvertegenwoordiger en ik heb in mijn eerste termijn tegen de minister gezegd dat er goede elementen zitten in de wet, ook op het terrein van de positie van huurders en dat ik een aantal voorstellen zou doen – en die heb ik gedaan – om de wet beter te maken. Het klopt dat ik een zeer verregaand instemmingsrecht wil geven aan huurders op belangrijke punten, als een corporatie besluit om te fuseren of om te defuseren of het werkgebied uitbreidt. Waarom vind ik dat zo belangrijk en doorslaggevend? Omdat het daarbij primair om de huurder gaat. Dat is mijn insteek. Ik vind het jammer en teleurstellend dat de minister daar anders tegenaan kijkt. Voor mij is dit wetsvoorstel ook een aanleiding om wat meer democratisering door te voeren, om die corporaties weer voor een deel in handen van de huurders te brengen. Daar hoort voor mij ook daadwerkelijke inspraak bij. Daar kijken wij blijkbaar anders tegenaan. Ik zou het wel prettig vinden als niet mijn hele inbreng als negatief wordt afgeschilderd, zoals de minister deed.

**Minister Spies:**

Op het gebied van inspraak zijn mevrouw Karabulut en ik het volstrekt eens. Ik zou het echter niet goed vinden om één bepaalde groep – in dit geval is dat een heel belangrijke groep, namelijk de huurders – op belangrijke punten

## Spies

een meer bevoorrechte positie te geven dan andere groepen. Dat zou gebeuren als inspraak een instemmingsrecht zou worden, zoals mevrouw Karabulut voorstelt. Die lijn steun ik niet.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):  
De minister heeft een vraag van mij nog niet beantwoord. Ik heb haar gevraagd of het mogelijk is dat huurdersorganisaties wordt gevraagd naar hun zienswijze bij een voorgenomen uitbreiding van het werkgebied van een corporatie.

Minister **Spies**:  
Die vraag heb ik wel beantwoord. Ik heb gezegd dat dit heel ingewikkeld is. De Wet op het overleg huurders verhuurder biedt volop mogelijkheid om hierover een gesprek aan te gaan. Op het moment dat huurdersorganisaties advies moeten geven of een visie moeten geven op uitbreiding van werkgebied zou zowel alle huurdersorganisaties uit de ontvangende gemeente als die uit de gemeenten waar de corporatie al actief is, moeten worden gevraagd om hun zienswijze in te dienen. Zij moeten die zienswijze dan kennelijk indienen bij de gemeenten, die uiteindelijk tot een oordeel moeten komen of een nieuwe vestiging of een uitbreiding van een corporatie naar een bepaalde gemeente gewenst is of niet gewenst is. Dat lijkt mij een heel omslachtige en heel ingewikkelde procedure. Afhankelijk van de gemeenten waarom het gaat, heb je te maken met nogal wat huurdersorganisaties. Dat kunnen heel grote zijn, maar ook heel kleine. Je zult er maar een vergeten of er zal er maar een geen gebruik maken van die mogelijkheid. Het lijkt mij dus een buitengewoon bewerkelijke procedure, die bovendien niet nodig is omdat er al is voorzien in een procedure in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Dat heb ik zojuist al gezegd.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):  
Het is inderdaad al voorzien in de wet. Er is echter niet opgenomen hoe de procedure er echt uit moet gaan zien. Mijn vraag was of het mogelijk is om in elk geval die procedure op te nemen in de huidige Woningwet.

Minister **Spies**:  
Mijn voorstel is om dat niet te doen omdat het al via een andere wet kan. Bovendien is het volgens mij heel erg ingewikkeld – gemeenten zouden dat haast moeten gaan organiseren – om die procedure vorm en inhoud te geven. Ik ben daar dus geen voorstander van.

Ik kom nu bij het blokje over staatssteun en administratieve lasten. Mevrouw Voortman en mevrouw Ortega hebben gevraagd hoe ik sta tegenover een uitbreiding van de oppervlakte aan commerciële functies in het maatschappelijk vastgoed van 10% naar 33%. Ik beroep mij maar even op de antwoorden die de Europese Commissie op vragen hierover heeft gegeven. Zij stelt dat maatschappelijke ruimten worden verhuurd aan non-profitinstellingen. Wij rekken nu de lijn van de Europese Commissie al wat op door 10% commerciële functies toe te staan.

De heer **Monasch** (PvdA):  
Voorzitter, ik heb een punt van orde. In het algemene inleidende blokje heeft de minister gezegd dat Nederland al in gebreke is gesteld door de Europese Commissie en dat de sanctie nog even op tafel ligt, maar dat die na afloop van dit debat aan Nederland kan worden gestuurd. Ik wil even weten of wij hier onder chantage van de Europese

Commissie met elkaar aan het debatteren zijn. Mochten wij om gegronde parlementaire redenen toch niet met dit deel instemmen, gaat dan vervolgens Europa ons straffen en ons een boete opleggen? Moet ik dat zo verstaan? Ik vind dit echt een punt van orde, want ik wil graag weten onder welk beslag wij hier debatteren.

Minister **Spies**:  
Ik moet mijn woorden op dat punt terugnemen. Ik was hierin niet precies genoeg. Wij zijn op dit moment nog niet in gebreke gesteld. Dat scheelt een heel stuk.  
Dan ga ik door met de beantwoording over de 10% en de 33%. De 33% zou betekenen dat er geen sprake meer is van een ondergeschikt aandeel binnen het maatschappelijk onroerend goed. Dat strookt niet met de ruimte in de beschikking van de Europese Commissie over het maatschappelijk vastgoed. Bij een groter percentage dan 10 kan de corporatie het pand administratief splitsen. Dan ontstaan er weer nieuwe mogelijkheden maar het antwoord "zomaar van 10% naar 33%" strijdt met de beschikking van de Europese Commissie. Ik was in de war tussen ingebrekestelling en beschikking. Dat was even een slip of the tongue.

Mevrouw Voortman heeft gevraagd of door de administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB wordt voorkomen dat fiasco's in het niet-DAEB-deel worden afgewenteld op het DAEB-deel en als dat niet wordt voorkomen, waarom dan toch die administratieve scheiding wordt aangebracht. Wij kunnen nooit voor 100% voorkomen dat door de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB er waar dan ook nog fiasco's zouden kunnen ontstaan. Als die dus in het niet-DAEB-deel zouden ontstaan, biedt een administratieve scheiding ook geen waterdichte garantie dat daarvan geen schade wordt ondervonden. Wel borgen wij nu dat beter toezicht, ook door de financiële autoriteit, op het niet-DAEB-deel mogelijk wordt. Wij kunnen vroegtijdig interveniëren, waardoor wij de risico's en de kansen op fouten behoorlijk verkleinen. Ook het interne toezicht wordt door deze scheiding scherper en beter. Afwenteling van het niet-DAEB-deel op het DAEB-deel kunnen wij alleen voorkomen door ook een juridische scheiding verplicht te stellen, maar dan heb je ook geen rechtstreekse ingrepen meer door de minister of de autoriteit. Een juridische scheiding leidt minstens tot net zo veel administratieve lasten als de administratieve scheiding. Die administratieve scheiding is een verplichting die wij met de Europese beschikking hebben gekregen. Het mag ook een juridische scheiding zijn maar dat kan ieder land voor zich bepalen.

Mevrouw Voortman, mevrouw Ortega, de heer Monasch en de heer Van der Staaij hebben vragen gesteld over de grens van 40 mln. op basis van de Mededingingswet bij de keuze voor 1000 woningen om kleine corporaties zo veel mogelijk te ontzien wanneer het gaat om al te grote lasten. De beschikking van de Europese commissie is een specifiek besluit. Dat treedt in de plaats van algemene mededingingsregels ten aanzien van die grens voor 40 mln. De Commissie kan dan andere eisen stellen, dus deze beschikking gaat boven de algemene mededingingsregels. De Commissie heeft daarbij aangegeven dat kleinere corporaties ook mededingingsverstrend kunnen werken, want zij hebben vaak ook een monopoliepositie in hun eigen werkgebied. Daarom heeft de Europese Commissie voorgeschreven dat alle corporaties minimaal administratief moeten scheiden. Omdat wij nu de grens van 1000 woningen daaraan toevoegen, hebben wij

die Europese verplichting al wat opgerekt. Daarom hebben wij al een licht vorm van die administratieve scheiding proberen te kiezen. Wij hebben de grens van 40 mln. meerdere keren opnieuw in discussie proberen te brengen bij de Europese Commissie. Tot op heden hebben we daar echter nul op het rekest gekregen. De Europese Commissie heeft bij herhaling aangegeven dat alle corporaties aan die administratieve scheiding moeten voldoen.

De heer Van Bochove vraagt of de herzieningswet aan de nieuwe richtlijn van de Europese Commissie voldoet. De beschikking van december 2009 wordt niet gewijzigd door de nieuwe richtlijn. Wel leidt de nieuwe richtlijn tot een aantal aanvullende voorwaarden. Daarover hebben we het eerder in het debat ook al gehad. We zijn tot de conclusie gekomen dat de Woningwet voor het overgrote deel voldoet, zowel aan de nieuwe richtlijn als aan de beschikking. De Europese Commissie heeft nog niet gekozen voor een ingebrekestelling, maar heeft wel nadrukkelijk aangegeven dat zij hecht aan een snelle invoering van de beschikking uit 2009. Op een aantal punten is aanvulling in een later stadium nog wel nodig. Staatssteun mag bijvoorbeeld niet voor onbepaalde tijd gelden. We moeten hieraan een bepaalde tijdsperiode verbinden.

De heer Van Bochove heeft verder gevraagd wat marktconform is en hoe in de niet-DAEB de eerlijke concurrentie wordt geborgd. Marktconformiteit beschrijft voor mij de relatie tussen de huren en het gebied waarin het onroerend goed gelegen is. Het marktconforme rendement, iets wat beleggers nastreven, is voor mij niet het uitgangspunt. De marktconforme huur voor huurwoningen ligt op dit moment op ongeveer 4,5% van de WOZ-waarde. In gereguleerd gebied hebben we extra beperkingen door WWS-punten en de daaraan gekoppelde maximale huur. Verder zijn er richtlijnen voor marktconformiteit van eventuele interne leningen van de DAEB aan de niet-DAEB. Bij het tot stand komen van de AMvB zullen wij bezien of er verdere aanvullende voorwaarden nodig zijn.

De heer Van Bochove heeft verder gevraagd hoe de minister borgt dat opbrengsten uit de niet-DAEB of van bv's beschikbaar blijven voor de DAEB. Voor de luisteraars zeg ik dat de afkorting DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. In de AMvB komen richtlijnen waarmee wordt bepaald dat als geld in de DAEB nodig is, de autoriteit een aanwijzing kan geven dat geld vanuit niet-DAEB naar DAEB zou moeten. Dat kan zelfs zover gaan dat niet-DAEB-bezit te gelde gemaakt moet worden. Ten aanzien van bv's kan ik regels stellen waarmee aan financiële verhoudingen tussen corporaties en bv's bepaalde eisen worden gesteld. Daartoe kunnen ook dividenduitkeringen behoren. Als er geld nodig is voor de DAEB, kan ik van de corporaties eisen dat zij ook de aandelen in bv's te gelde maken.

De heer Van Bochove heeft verder gevraagd hoe gemeenten geïnformeerd worden over nieuwe regels ten aanzien van mededingingswetgeving. Wij proberen de andere overheden zo precies mogelijk te informeren over ontwikkelingen in Europese wet- en regelgeving. Wij hebben daarvoor het vraagpunt Europa decentraal ingericht. Dit vraagpunt kan gemeenten antwoord geven op tal van vragen. Over zaken die rechtstreeks de corporaties betreffen, hebben we ook een directe informatielijn naar gemeenten en corporaties. Op die manier proberen we hen zo goed mogelijk over de laatste ontwikkelingen te informeren.

De heer Van Bochove vraagt ook of er voldoende financiële ruimte is en blijft voor investeringen in huisvesting voor ouderen in het DAEB-deel, in verband met de vergrijzing. Investeren in huisvesting voor ouderen is niet alleen beperkt tot DAEB. Het inkomen van ouderen neemt steeds meer toe. Daardoor zal een deel van de huisvesting van ouderen in niet-DAEB gewoon aan de orde zijn. Voor hen is dat draagbaar en haalbaar, gegeven hun netto-inkomen. Als echter in DAEB investeringen voor ouderen met lagere inkomens nodig zijn die de spankracht van DAEB te boven gaan, dan kunnen wij volgens de methode die ik zojuist heb uitgelegd, ook uit het niet-DAEB-deel investeringen mogelijk maken. Overigens blijkt uit de behoeftesramingen in de meest recente prognoses en onderzoeken dat we niet direct een tekort aan ouderenhuisvesting zullen krijgen.

De heer Van Bochove vroeg of op basis van dit wetsvoorstel een fusie met zorginstellingen nog mogelijk is. Onder de huidige wetgeving is dat al niet mogelijk en ook onder de nieuwe wetgeving zal dat niet mogelijk worden. De reden daarvan is dat bij een volledige fusie de belangen van wonen en zorg, en daarmee ook de financiële middelen, door elkaar gaan lopen. Ik heb begrepen dat dit al eerder uitvoerig in de Kamer aan de orde is geweest, bij de zaak-Espira. Bestuurlijke samenwerking is en blijft mogelijk. Op dat punt zullen er met de nodige creativiteit oplossingen en samenwerkingsvormen mogelijk blijven.

De heer Van Bochove vroeg ook hoe het zit met eerdere toezeggingen betreffende Vpb en de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. De administratieve scheiding heeft voor corporaties geen fiscale gevolgen. De fiscus ziet de corporatie ook na de administratieve scheiding nog steeds als één entiteit. Mijn collega van Financiën zal vanzelfsprekend met de Kamer nader debatteren over de uitvoering van de motie-Omtzigt/Groot betreffende de fiscale behandeling van corporaties.

De heer Van der Staaij, de heer Monasch en de heer Van Bochove hebben vragen gesteld over huurbescherming bij DAEB-woningen, het huureffect bij de overgang van 10% DAEB naar niet-DAEB en huurbeleid bij niet-DAEB-woningen. Het is een beetje jargon, voorzitter, maar ik kan er ook niets aan doen. Voor de zittende huurders verandert er bij de overgang van hun woningen van DAEB naar niet-DAEB niets voor wat betreft huurbescherming en huurprijsbeleid. Huurders met een inkomen onder de € 43.000 krijgen te maken met een inflatievolgende huurverhoging, huurders met een inkomen boven de € 43.000 krijgen maximaal 5% extra huurverhoging, afhankelijk van de verdere behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer. Bij het vrijkomen van de huurwoning is bij de niet-DAEB-woningen een marktconforme huur het uitgangspunt, waarbij de huurprijswetgeving normaal van toepassing is. Een corporatie kan overigens ook DAEB-huurwoningen met meer dan 142 WWS-punten bij het vrijkomen liberaliseren, waarmee ze automatisch naar het niet-DAEB-deel overgaan. Huurcontracten waarbij de huur meebeweegt met het inkomen, zullen in veel gevallen niet marktconform zijn.

De fractieleden van het CDA, de PvdA, de SP, de SGP en de PVV hebben gevraagd naar de stand van zaken van het overleg met Brussel. We zijn aan het verkennen. Dat gaat op zijn egeltjes, om het maar even huiselijk te zeggen. We hebben inmiddels al een paar keer informeel overleg met de Europese Commissie gevoerd. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat dit niet vanzelf gaat. We zijn echter voor onszelf aan het proberen om ruimte te creëren voor

het ontwikkelen van nieuwe voorstellen binnen het kader van het vrijstellingsbesluit. Ik heb al eerder aan de Kamer toegezegd dat ik voordat ik wat voor conclusies dan ook met de Eurocommissaris ga trekken, eerst bij de Kamer terugkom met het resultaat van die verkenningen. Het is nu nog iets te vroeg om dat met de Kamer te kunnen delen. Wij zijn daarmee bezig.

De heer Monasch heeft aangegeven tegenstander te zijn van de overheveling van geld van verkoopwinsten uit DAEB naar niet-DAEB. Hij vraagt wat ik daarvan vind. Hij vindt het noodzakelijk dat er door corporaties meer huurwoningen worden gebouwd in de middencategorie met huren van ongeveer € 550 tot € 900. Overheveling van geld uit verkoopwinsten van leningen naar niet-DAEB zou dit wellicht kunnen bevorderen. Rente en aflossing vanuit niet-DAEB op deze leningen levert langjarige inkomsten op voor DAEB. Ook nu gebruiken corporaties verkoopwinsten voor investeringen in het middensegment, bijvoorbeeld gemengde complexen. Via de financiële autoriteit borgen we dat het DAEB-deel over voldoende middelen beschikt om zijn activiteiten op een goede manier uit te kunnen voeren. Anders kan de overheveling naar het niet-DAEB-deel ook niet plaatsvinden. Een verbod op overheveling, zoals ik uit de woorden van de heer Monasch proefde, zou dus ook contraproductief kunnen zijn aan het doel dat hij en ik delen, namelijk meer woningen realiseren in dat middensegment, de huurcategorie waarin het aanbod nu beperkt is. We vinden allebei dat het wenselijk zou zijn dat daar meer in geïnvesteerd wordt, ook met het oog op uitkomsten van recente onderzoeken.

De heer Monasch heeft een aantal kritische kanttekeningen geplaatst bij de berekening van de administratieve lasten. Het gaat inderdaad om een eerste voorlopige inschatting. Ik zeg graag toe dat wij met een geactualiseerde raming van de administratieve lasten zullen komen op het moment dat wij de AMvB een slag verder hebben uitgewerkt.

De heer Van der Staaij heeft gevraagd of wij, als wij de schilder laten komen bij de corporatie, met twee rekeningen gaan werken, een voor het DAEB- en een voor het niet-DAEB-deel. Dat is niet het geval. Bij een administratieve scheiding hoeven wij niet twee keer een opdracht te verlenen en hoeven er ook geen twee rekeningen te worden aangeleverd.

De heer Van der Staaij vraagt tevens hoe de uitzondering van de AWBZ-indicatie voor de 90% toewijzing uitpakt bij decentralisatie van het AWBZ-stelsel. Zolang er sprake is van voorgeschreven indicatiestellingen door het zorgkantoor of de gemeente, kan die uitzondering in stand blijven. Als indicatiestellingen zouden komen te vervallen, moeten wij opnieuw bekijken wat de consequenties daarvan zouden kunnen zijn in relatie tot dit wetsvoorstel.

Mevrouw Berndsens heeft gevraagd naar het oordeel van de minister over de taak van de corporaties in het grijze middengebied. Wanneer is de corporatie, wanneer is de gemeente en wanneer is de belegger aan zet? Hoe zit dat met een aantal in de AMvB genoemde taken? Corporaties hebben in wijken zonder achterstanden of sociale huurwoningen geen taak in het financieren van leefbaarheidsactiviteiten die in het gemeentelijk domein liggen. Ook als gemeenten – in de komende jaren, teken ik daarbij aan – nog geld krijgen voor het bestrijden van achterstanden, is er in principe geen taak voor de corporatie. Alleen wanneer dat niet het geval is, kan de gemeente een beroep doen op de corporatie om een bijdrage te leveren.

Dat gebeurt soms bijvoorbeeld bij "Schoon, heel en veilig"-campagnes. Corporaties hebben soms ook met gebruikmaking van de voormalige ISV-middelen een huismeester of wijkmeester in een complex aangesteld die toezicht houdt en conciërge-achtige activiteiten uitoefent, die de leefbaarheid in die complexen naar mijn mening zeer ten goede komen. Ik ben onder de indruk van die huismeesters; ik heb er een paar mogen ontmoeten en heb een middagje met hen mogen meelopen. De corporatie heeft daar vaak ook fors economisch baat bij, omdat het nogal wat vernielingen en vervuiling kan helpen voorkomen. Bij activiteiten in het niet-DAEB-deel zal een projectontwikkelaar of belegger in nieuwe situaties vooral de aangewezen investerende partij zijn, zeg ik ook tegen de heer Lucassen. Het ligt voor de hand dat ook andere partijen, vooral marktpartijen, op dat terrein het initiatief nemen. In bestaande wijken waar corporaties veel grond hebben, zal een corporatie vaak vanuit de eigenaarspositie een aantal ontwikkelingen voor zijn rekening nemen die weer minder makkelijk door anderen ontwikkeld worden.

Mevrouw Berndsens heeft voorgesteld het niet-DAEB-deel van de corporaties los te maken. Daar ben ik geen voorstander van. In elk geval ben ik geen voorstander van het verplicht volledig losmaken van het niet-DAEB-deel van de corporatie, omdat dan veel voorkomende combinatieprojecten van DAEB en niet-DAEB een stuk moeilijker gerealiseerd zullen worden. Dat is in krimpgebieden en in bestaande wijken in veel gevallen aan de orde. Wij zouden op die manier een belangrijke ontwikkeling een stuk ingewikkelder maken. Bovendien komt dan een groot deel van het corporatievermogen buiten de directe invloeden toezichtsfere van de toezichthoudende autoriteiten te staan. Wij kunnen dan dus ook niet meer ingrijpen in investeringsvoornemens in de niet-DAEB-activiteiten, waardoor in het ergste geval een deel van het vermogen zou kunnen verdampen. Ook zou de situatie kunnen ontstaan dat het niet-DAEB-deel niet meer in staat is om uitkeringen ten behoeve van het DAEB-deel te doen. Als er geen winst wordt gemaakt, kun je namelijk ook geen dividend behalen. Ik pleit dus niet voor deze scheiding.

Mevrouw Ortega heeft een amendement ingediend waarin zij voorstelt om de grens van € 34.000 in de wet op te nemen. Vanwege de verkenning die wij op dit moment nog met de Europese Commissie uitvoeren, stel ik voor om dat niet in het wetsvoorstel op te nemen, maar in de AMvB te laten staan.

Tot zover de antwoorden onder het kopje "staatssteun en administratieve lasten".

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik wil inhaken op dat laatste. Het viel mij op dat de inkomensgrens per AMvB is geregeld, maar dat het percentage wel in het wetsvoorstel staat. Is daar bewust voor gekozen of is het wellicht een overweging om dit ook in de AMvB op te nemen, gezien de verkenningen? Misschien komt daar namelijk wel een oplossing uit die ook het percentage aanpast.

Minister **Spies**:

De kans daarop is een heel stuk kleiner. Voor beide aspecten is het een ingewikkelde exercitie. Als ik de Kamer in heden en verleden goed heb beluisterd, ligt de prioriteit van de Kamer ook vooral bij de inkomensgrens. Dat is een wat meer pragmatische dan principiële verklaring

## Spies

waarom wij het een in het wetsvoorstel en het ander in de AMvB hebben opgenomen.

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

Ik wil graag een nadere toelichting op de woorden van de minister over de administratieve scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. De minister heeft gezegd dat zij de Europese verplichting al heeft opgerekt door een knip te leggen bij woningcorporaties met minder dan 1000 woningen. Gaat Europa daarmee akkoord? Is hier al overleg over geweest en kan dit volgens Europa wel? Anders kunnen we ook voor 2000 woningen gaan, zoals de ChristenUnie heeft voorgesteld.

Minister **Spies**:

Ik moet erg voorzichtig zijn bij het beantwoorden van dergelijke vragen. In principe is er geen enkele ruimte. Dat zou het antwoord van de Europese Commissie zijn. Vervolgens ga je inschatten en ga je op de grenzen zitten. Soms ga je er net met één been overheen. Wij zijn uiteindelijk tot de inschatting van 1000 woningen gekomen op basis van gesprekken, voelhorens en dergelijke. Wij denken dat dit voor de Commissie in elk geval geen aanleiding zal zijn om hierover een procedure te starten.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik denk niet dat Nederland zich zo snel gewonnen moet geven en zich neerleggen bij de grens van 1000 woningen. De heer Van der Staaij – ik geloof dat hij op dit moment in het Catshuis zit – heeft gisteren met mij een pleidooi gehouden om daar heel anders naar te kijken. Ongeveer 75% van de huidige corporaties valt onder de grens die de Mededingingswet schetst. Ik heb vandaag wat contact gehad met een aantal corporaties en dit percentage geeft aan dat het vaak om corporaties gaat die niet in de gevarenzone komen rondom DAEB en niet-DAEB. Moeten wij hier niet veel meer aan vasthouden? De problematiek van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten richt zich hoogwaarschijnlijk op die 25%. Dat zijn de grotere corporaties met grotere investeringsvolumes, die ook in het niet-DAEB-deel zitten. Moeten wij hier als Nederland niet gewoon onverkort aan vasthouden en Europa erop wijzen dat men dit veel te lineair doortrekt en dat de feitelijke situatie om deze uitleg vraagt?

Minister **Spies**:

Wij hebben een beschikking gekregen. De Europese wet- en regelgeving zit zodanig in elkaar dat zo'n beschikking een specifiek besluit is dat in de plaats treedt van tal van andere wetten en regels, dus ook van de mededingingsregelgeving. Die beschikking schrijft, overigens niet alleen aan Nederland, voor dat er een administratieve scheiding plaats moet vinden. Dat is heel zwart-wit, zonder wat voor uitzonderingsmogelijkheid dan ook. We hebben zelf terecht opgeworpen – volgens mij deelt de heer Monasch deze opvatting – dat we daarmee met name kleinere corporaties in een heel ingewikkelde positie brengen. We zijn dus op zoek gegaan naar een mogelijkheid om tegemoet te komen aan de bezwaren die daar leven. Wij denken een mogelijkheid te hebben gevonden door in het wetsvoorstel een vrijstelling voor 1000 woningen op te nemen. Is er een 100% garantie dat de Europese Commissie dat zal honoreren en de Staat der Nederlanden daar op een gegeven moment niet over in gebreke zal stellen? Nee, die is er niet. Heel stoer zijn door te zeggen dat ze zich maar op die 25% van de corporaties met een vermogen gro-

ter dan 40 mln. moet richten – dat vinden we namelijk al heel wat – is heel risicovol, gegeven de situatie van dit moment. Nederland ligt bij de Europese Commissie onder het vergrootglas op dit dossier. Nederland heeft een hoeveelheid sociale huurwoningen die zijn weerga in Europees verband niet kent. Dat maakt – dat is het resultaat van de verkenningen – dat ons weinig ruimte wordt gegund om heel stoer te zeggen: allemaal leuk en aardig, maar wij gaan het alleen voor de allergrootste corporaties doen en baseren ons daarbij op de grens van 40 mln. Ik geef de heer Monasch graag toe dat dit de inschatting van een risico is. Ik zou dit niet zomaar willen oprekken, omdat in ieder geval mijn inschatting is dat we dan extra moeilijkheden krijgen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Maar we zijn nog in gesprek, u bent nog in gesprek. De strekking van de inbreng, waar u sympathiek tegenover stond en die ook door het CDA is gesteund – wij delen de uitgangspunten – was om tegen de Europese Commissie te zeggen: laten we dat gewoon invullen, naar gelang de lokale regionale situatie. Nodig de beleggers uit, nodig de markt uit, vraag of ze meedoen. Als ze niet meedoen, kan er dus ook geen sprake meer zijn van ongeoorloofde staatssteun en is er dus ruimte voor corporaties. Past dit ook niet in het kader van de discussie die we voeren rondom de grens uit de Mededingingswet?

Minister **Spies**:

Natuurlijk zijn we nog in gesprek. De heer Lucassen zinspeelde al een beetje op het volgende. We hebben nu een voorziening te treffen op basis van de beschikking die de Europese Commissie al in 2009 heeft afgegeven. Dat is de reden waarom we dit onderdeel in het wetsvoorstel hebben opgenomen. Ik kan mij voorstellen dat we dan ook de grens van 1000 woningen uit het wetsvoorstel halen en in de AMvB opnemen, net zoals we doen ten aanzien van de redenering voor de inkomensgrens. Ik sta nu hardop te denken hoe we ons gezamenlijk streven kunnen verwezenlijken om ons aan de ene kant zo veel mogelijk vrijheid te gunnen en aan de andere kant niet in grotere problemen te brengen dan we zouden willen. Daarmee is dit wellicht ook een handreiking in de richting van de heer Monasch. Als er een positief resultaat uit die verkenningen zou komen, is het makkelijker om dit een plek te geven in de AMvB dan om weer het hele wetsvoorstel tegen het licht te moeten houden.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is een weg en een verkenning die ik graag met de minister deel. Ik wacht af of daar in tweede termijn nader bericht over komt. Ik heb nog een vraag over een ander punt, de 10% overheveling van DAEB naar niet-DAEB. Wij zijn nogal aan het goochelen met inkomensgrenzen. Bij de wetgeving die vanmiddag is aangenomen, ging het over inkomens boven de € 43.000. Ik maak mij er zorgen over dat die 10% die wordt overgeheveld, binnen de kortste keren boven de liberalisatiegrens wordt getild, dus boven die € 664. De problematiek zit bij die groep tussen de € 33.000 en de € 43.000. Dat is de groep die op dit moment heel moeilijk iets kan vinden. Zij krijgen geen corporatiewoning meer, maar kunnen over het algemeen op de private huurmarkt niet uit de voeten. Mijn zorg is dat die 10% niet ten goede komt aan die groep, maar juist binnen de kortste keren ten goede komt aan de groep met € 50.000 en daarboven. Hoe kunnen wij erop vertrouwen

## Spies

dat de corporaties zich ook echt richten op die groep die nu zo in de problemen zit?

### Minister Spies:

Door die corporaties scherper dan nu in het wetsvoorstel staat, te bepalen bij hun taak, namelijk primair sociale volkshuisvesting. Dat scherpen wij nu aan door een aantal activiteiten moeilijker te maken. Wij zijn van plan om in de AMvB nog een aantal aanvullende aanscherpingen aan te brengen. Het heeft verder ook te maken met de goede taak- en rolopvatting van de corporaties zelf. Ik denk dat wij in ieder geval de ambitie delen dat er voor de groep met inkomens die in aanmerking komen voor huren tussen de € 550 en de € 900, een extra inspanning moet worden verricht om in de behoefte te kunnen voorzien. Dit ook om straks weer mensen met nog lagere inkomens te kunnen huisvesten in de woningen die dan voor hen beschikbaar komen. Wij moeten dus de doorstroming stimuleren. Daar kan een overheveling naar DAEB wel behulpzaam bij zijn. Een absolute garantie kan ik daar aan de voorkant echter niet op geven.

### De heer Monasch (PvdA):

Dat is voor mijn fractie een heel lastige afweging. Het gaat nu met name even om die groep. Hoeveel respect ik ook heb voor wat corporaties doen, ik ben toch een beetje wantrouwig naar met name de gebieden waar het om gaat, gezien de snelheid waarmee corporaties daar de huren aan het verhogen zijn en hoe graag zij woningen boven de liberalisatiegrens willen verhuren. Ik wil graag met de minister op zoek hoe wij met corporaties kunnen afspreken – eventueel moet dat dan maar via een AMvB geregeld worden – dat als wij die 10% eruit halen, die in de eerste plaats ten goede gaat komen aan de doelgroep € 33.000 tot € 43.000 en niet binnen de kortste keren bij het vrijkomen voor € 750, € 800 of € 900 worden verhuurd, want dan heeft die groep er nog niets aan. Dan houd ik ze liever in die andere categorie.

### Minister Spies:

Tegelijkertijd hoor ik ook in de woorden van de heer Monasch dat een deel van die overheveling van DAEB naar niet-DAEB wel de mogelijkheid voor doorstroming voor die specifieke groep kan bevorderen. Dan geldt: vertrouwen is goed, maar controle is beter. Wij zijn dan op zoek – in ieder geval de heer Monasch is dat – naar meer zekerheden aan de voorkant.

### De heer Monasch (PvdA):

Ik kom hier in tweede termijn nog even op terug.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Voor een deel praten wij hier nu over omdat er vanuit Brussel een enorme behoefte is om zich met onze sociale volkshuisvesting te bemoeien. Het is nu administratief opgeknipt en er zijn allerlei termen op geplakt. Is de minister het echter met mij eens dat nu het overgrote deel van de sociale volkshuisvesting is betiteld als zijnde sociale volkshuisvesting, dus niet commercieel, wij er ook van zouden moeten afstappen om corporaties meer te belasten dan de grootste multinationals? Wij zouden die vennootschapsbelasting niet meer moeten opleggen nu wij nog duidelijker hebben gezegd dat dat geen bedrijven zijn. Daarmee wordt meer investeringsruimte gecreëerd voor die corporaties om die broodnodige woningen te kunnen bouwen.

### Minister Spies:

Ik heb al aangegeven dat door de administratieve scheiding het fiscale regime en dus ook de vennootschapsbelasting voor corporaties niet verandert. Ik heb ook aangegeven dat de collega's van Financiën met de Kamer nader in gesprek zullen gaan over de motie-Omtzigt/Groot, die betrekking heeft op het fiscale regime voor corporaties. Ik denk dat wij het daar in dit debat bij moeten laten.

### Mevrouw Karabulut (SP):

Dat was ik eerlijk gezegd niet echt van plan. Ik heb ook een voorstel op dit punt. Ik ben nieuwsgierig of de minister het ook een beetje raar vindt dat wij instellingen voor de sociale volkshuisvesting die niet-commercieel bezig zijn met betaalbare woningen, gaan belasten, soms nog meer dan de grootste multinationals. Dat klopt niet, omdat je er dan geld aan onttrekt en voorkomt dat zij kunnen bouwen. Vindt de minister dat ook niet een beetje gek?

### Minister Spies:

Nee.

### Mevrouw De Boer (VVD):

Als zij geen winst maken, betalen zij volgens mij ook geen vennootschapsbelasting, maar goed. Ik wil even informeren of de minister al bij het kopje "taken" is. Ik weet niet welke kopjes er nog komen.

### Minister Spies:

Dat valt onder het laatste kopje, de fundamentele stelselwijziging. Ik veronderstel dat u het hebt over uw eigen voorstellen over waar corporaties wel of niet voor zijn.

Dan kom ik nu bij het voorlaatste kopje: overig. Mevrouw De Boer heeft gevraagd wanneer wij verder gaan praten over het scheiden van wonen en zorg. In juni zullen de collega's van VWS de Kamer daarover nader informeren. De eerste stap is voorzien per 2014 voor de wat lichtere zorgzwaartepakketten. Zoals gezegd hebben de collega's van VWS het voortouw in deze discussie. Wat betreft de procedure zijn we voornemens om de Kamer voor de zomer, in juni, over de eerste stappen te informeren.

De heer Van Bochove vraagt of artikel 334 van het Burgerlijk Wetboek over fusies en splitsing alleen techniek is. Ja, maar in de AMvB stellen we eisen aan zowel fusie als splitsing. Overwegingen in het kader van de volkshuisvesting kunnen ook worden meegenomen bij die beoordelingen van fusie of splitsing.

Hij heeft ook gevraagd of wij in Nederland ook kunnen werken met het right to challenge dat in Engeland bestaat. Wij kijken hier serieus naar bij de agenda voor burgerschap die wij in ontwikkeling hebben. Wij proberen te leren van de ervaringen die daarmee in Engeland worden opgedaan. Ik kom hier in mei op terug.

Er zit al een experimenteerartikel in het wetsvoorstel, namelijk onder artikel 120a, zeg ik in antwoord op een vraag van de heer Van Bochove. Dat regelt dat bij of krachtens AMvB kan worden afgeweken van bij of krachtens AMvB gegeven regels. Dat experimenteerartikel zit dus al in het wetsvoorstel. Wij zijn voornemens om de AMvB direct na het zomerreces in de voorhangprocedure bij de Kamer aan te bieden.

De heer Van Bochove geeft ook aan dat defuseren wettelijk mogelijk moet zijn. In het wetsvoorstel hebben we een regeling opgenomen voor de splitsing van toegelaten instellingen. Dan gelden dezelfde procedure-eisen als in

## Spies

geval van een fusie. Het initiatief voor een splitsing moet echter wel van de corporatie komen, zoals ook bij fusies het geval is. Het kan niet zo zijn dat deze minister zomaar besluit dat een corporatie te groot is geworden en dient over te gaan tot splitsing. Defusie wordt in het onderwijs op dezelfde manier mogelijk gemaakt, namelijk op verzoek van de betrokken onderwijsinstellingen zelf.

Mevrouw De Boer stelt dat het onmogelijk gemaakt moet worden voor corporaties om ondersteuning te bieden aan landen met een zwak ontwikkelde volkshuisvesting. Daar is dit wetsvoorstel niet nieuw in, maar het bevestigt een mogelijkheid die al in de huidige wetgeving zit. Het is geen verplichte taak. Deze activiteiten moeten ook worden uitgevoerd binnen het niet-DAEB-deel. De omvang van de financiële steun is beperkt. Het is alleen toegestaan als de autoriteit een positief oordeel heeft gegeven over de financiële positie van de corporaties. Ik wil de bestaande mogelijkheden niet kleiner maken en onttraad dan ook een mogelijk amendement van mevrouw De Boer in die richting.

Mevrouw De Boer heeft gezegd dat corporaties eigenlijk alleen in Nederland actief mogen zijn en geen activiteiten buiten Nederland mogen ontwikkelen. Ik ben dat als algemene lijn zonder meer met haar eens. Wij hebben alleen gedacht dat een absoluut investeringsverbod niet wenselijk zou zijn. Dat kan ook niet want wij hebben in Europa de vrijheid van kapitaalverkeer toegestaan. Wel hebben wij de mogelijkheid om in het algemeen belang daaraan beperkingen op te leggen. Die mogelijkheid ontlenen wij aan een arrest van het Europees Hof in de Sint Servatiuszaak. Grensoverschrijdende activiteiten staan wij dus toe, zij het buitengewoon beperkt, namelijk alleen als ze bijdragen aan het lokale – lees: het Nederlandse – volkshuisvestingsbeleid. Dat betekent dat moet worden aangetoond dat betrokken gemeenten in Nederland onvoldoende huurwoningen beschikbaar hebben of dat er onvoldoende woningen kunnen worden gebouwd op korte termijn voor de betrokken huishoudens. Ook de betrokken gemeenten moeten hierover een positief advies geven. Logischerwijze moet ook sprake zijn van een samenhangende woningmarkt. Ik moet daarvoor vooraf toestemming geven. Ik zal dus ook kritisch toetsen of aan deze criteria wordt voldaan.

Mevrouw Ortega heeft, een beetje in lijn met wat de heer Monasch heeft voorgesteld, gezegd dat vooraf toestemming van de minister moet worden gevraagd voor uitbreiding van het werkgebied buiten de regio. Ik heb gezegd dat gemeenten al bezwaar kunnen maken. Als zij dat doen, moet de minister een besluit nemen. Als er geen geschil is tussen gemeenten en corporaties, hoeft ik dat niet te doen. Het voorstel om in de wet geen toestemming vooraf meer te vragen voor uitbreiding van het werkgebied was nu juist op verzoek van de betrokken partijen zelf gedaan. Ook speelde mee een stukje vermindering van de administratieve lasten. Het is wat mij betreft geen principieel punt maar het tegemoetkomen aan mensen uit de praktijk.

Mevrouw Karabulut heeft gevraagd om in de wet gelijke bevoegdheden toe te kennen aan stichtingen en verenigingen. Zij wil ook de algemene ledenvergadering of de ledenraad de mogelijkheid geven om de leden van de raad van toezicht te benoemen en te ontslaan, als ik haar goed heb begrepen. In de Woningwet is een heel zorgvuldige afweging gemaakt over de wijze van benoeming van leden van de raad van toezicht. Daarin is geen onderscheid gemaakt tussen stichtingen en verenigingen.

Als wij de algemene ledenvergadering een benoemingsrecht geven voor leden van de raad van toezicht, creëren wij dus verschillende regimes. Ik ben daar niet voor. Bovendien zou de raad van toezicht in zijn onafhankelijkheid dan nog wel eens in conflict kunnen komen tussen datgene wat de algemene ledenvergadering wil en datgene wat hij van belang acht in zijn functie als toezichthouder. Mevrouw Karabulut stelt dat er een vaste normering voor de salariëring moet komen en dat er financiële afspraken moeten worden gemaakt voor corporatiedirecteuren en commissarissen. Dat zit al in het wetsvoorstel over de normering van de bezoldiging van de topfunctionarissen in de publieke en de semi-publieke sector. Dat wetsvoorstel ligt ter behandeling voor in de Eerste Kamer.

Dat voor wat betreft dit blokje, mevrouw de voorzitter.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Het is een beetje onlogisch dat corporaties over de grens gaan investeren, aangezien de woningen daar eerlijk gezegd goedkoper zijn. Dat geldt voor het gebied langs de hele grens, zou je kunnen zeggen. Ik verwacht dat de toestemming in dat verband moeilijk te geven lijkt.

**Minister Spies:**

Als uit de toets die ik vooraf moet uitvoeren blijkt dat niet is voldaan aan de criteria die wij in de wet hebben opgenomen, zal de toestemming er niet komen. Ik heb ook aangegeven welke nadelen een absoluut verbod heeft.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Mijn vraag ging over de salariëring. In het eerste blokje had de minister het over een vraag die ik niet heb gesteld, maar deze vraag had ik inderdaad wel gesteld. Het klopt dat het wetsvoorstel er komt. Maar mijn vraag is: kunnen wij in deze wet een link leggen met dat wetsvoorstel, waarbij de minister de bevoegdheid krijgt om eventuele wijzigingen aan te brengen? Ik kan mij voorstellen dat je niet in alle gevallen aan het maximum van de balkenendenorm van € 180.000 hoeft te zitten.

**Minister Spies:**

Dan gaan wij twee keer hetzelfde regelen. In de wet hebben wij de normering vastgelegd. Daarbinnen moet men blijven. Ik voel er weinig voor om naast de Wet normering topinkomens nog weer een nieuw regime en een nieuwe bevoegdheid te creëren voor de minister. Als ik mevrouw Karabulut goed begrijp, ga ik mijzelf een eigenstandig oordeel vormen over de vraag of binnen de Wet normering topinkomens een te benoemen directeur van een corporatie geen € 180.000 zou mogen verdienen maar € 140.000. Dat lijkt mij op gespannen voet staan met de Wet normering topinkomens. Het lijkt mij ook een verantwoordelijkheid die de Kamer niet bij deze minister zou moeten willen beleggen.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dat wil ik wel en ik heb wat dat betreft groot vertrouwen in deze minister, zal ik maar zeggen. Maar kan de minister mij misschien op een later moment – het hoeft niet perse nu – wat uitgebreider informeren over de vraag waarom dat op gespannen voet zou komen te staan met de Wet normering topinkomens? Ik heb het over een haakje daarin en dan een extra bevoegdheid voor de minister. Niet in alle gevallen vind ik een inkomen van € 180.000 redelijk. De economische omstandigheden kunnen wijzigen. € 120.000 vind ik eerlijk gezegd ook al heel veel geld.

## Spies

Ik zeg niet dat de minister dan direct alle salarissen moet vaststellen, maar het gaat erom dat wij dit instrument hebben.

### Minister Spies:

Ik zou dat echt afraden. Na heel veel moeite hebben wij de Wet normering topinkomens. Daar ben ik heel blij mee en ik hoop dat de Eerste Kamer het wetsvoorstel nu eindelijk snel zal behandelen. Wij hebben daarin de maxima vastgesteld. Ik stel geen corporatiedirecteuren aan; dat doet de raad van toezicht. Het zou dan heel raar zijn in de onderlinge verhoudingen dat ik mij, over de raad van toezicht heen, als werkgever ga gedragen en in de onderhandelingen met de corporatiedirecteur het salaris eenzijdig ga vaststellen. Dat is een vermenging van taken en verantwoordelijkheden waar wij echt niet aan moeten. Ik ga er daarbij ook vanuit – dat ben ik zeer met mevrouw Karabulut eens – dat het in de wet gaat over de normering van een maximum. Dat betekent niet dat dit voor iedereen ogenblikkelijk ook tot het maximale salaris zou hoeven te leiden.

### De heer Van Bochove (CDA):

Ik wil even terugkomen op het defuseren. Ik heb goed naar de minister geluisterd. Zij zegt dat defuseren alleen gebaseerd kan zijn op een besluit of voorstel van de corporatie. In mijn inbreng heb ik het gehad over bewoners of medewerkers van corporaties die kunnen aantonen dat zij zowel financieel als economisch een draagvlak hebben om de corporatie gedeeltelijk te splitsen en dat deel van het bedrijf voort te zetten. Dan kan het initiatief dus ook van anderen komen. Moet ik het antwoord van de minister als een formele opmerking beschouwen, omdat uiteindelijk de corporatie erom zal moeten vragen en het voorstel zal moeten doen? Of is het naar haar mening ook mogelijk dat van onderop de behoefte tot defuseren ontstaat en dat daar het proces begint?

### Minister Spies:

Dat proces zou daar heel goed kunnen beginnen. Dat ben ik met de heer Van Bochove eens. Ik ga echter niet op initiatief van een huurdersorganisatie of delen van een corporatie een voorstel beoordelen, laat staan honoreren. Het verzoek moet uiteindelijk altijd door de corporatie zelf worden gedaan, maar volgens mij zegt de heer Van Bochove dat ook.

### De heer Van Bochove (CDA):

Ik wilde het onderscheid maken tussen het formele aspect aan de ene kant en aan de andere kant de behoefte die soms bij betrokkenen ontstaat. Zij kunnen zeggen: deze corporatie is ons te groot geworden, het moet anders.

### De heer Monasch (PvdA):

Ik trek even een parallel met wat er in het onderwijs gebeurt, bij Amarantis waar men volgens het laatste nieuws gelukkig zover is de onderdelen daarvan als zelfstandige scholen doorgaan. Kan de minister zich voorstellen dat er op een gegeven moment toch een bevoegdheid bij de minister ligt, omdat een corporatie te groot is geworden? Kan het zijn dat zij om een aantal redenen, waarvan wij er een paar hebben besproken vandaag, vanuit haar verantwoordelijkheid op grond de Woningwet zegt dat zij wenst dat er tot defusering wordt overgegaan?

### Minister Spies:

Ik ben daar geen voorstander van. Er is dan natuurlijk meestal – daar spreken wij bij Amarantis ook over – veel meer aan de hand. In dat geval verkeert zo'n corporatie financieel vaak ook behoorlijk in zwaar weer. Wellicht is de corporatie risico's aangegaan die tot heel negatieve situaties kunnen leiden. Dan spreken wij ook over financieel toezicht en mogelijk over sanering, die door de financiële autoriteit begeleid kan en zal moeten worden. In het scenario dat de heer Monasch schetst, hebben wij waarschijnlijk niet te maken met een defusie of een splitsing op grond van positieve argumenten. Het zal dan in heel veel gevallen gaan om een corporatie die in nood is geraakt. Er zal dan worden gekeken naar saneringsvarianten, die de nieuwe financiële autoriteit kan opleggen en begeleiden. Dan spreken wij meer over een sanctie en het oplossen van een aantal problemen dan over een oplossing die uit positieve motieven is ingegeven.

### De heer Monasch (PvdA):

Dat is dus ook een optie. Ik begrijp dat de minister bevestigt dat zij vanuit negatieve overwegingen kan overgaan tot ingrijpen. Kijk naar Vestia. Het kan zijn dat een corporatie te groot is geworden, zich slecht verhoudt tot het bestel en te grote risico's neemt in het bestel. Dat kunnen wij nooit helemaal uitsluiten voor de toekomst. Het is dus denkbaar de minister vanuit zo'n negatieve overweging zegt dat er tot defusering moet worden overgegaan?

### Minister Spies:

Dat zijn varianten die bij een verbeterplan, een herstelplan of een saneringsplan aan de orde zijn.

Ik kom nu bij het blokje over de fundamentele beleidswijzingen. Mevrouw De Boer heeft gezegd dat zij wil dat corporaties zich beperken tot sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed. Als ik het mij goed herinner, heeft zij dat laatste beperkt tot buurthuizen en zorginstellingen. Dat zouden alle activiteiten zijn die corporaties mogen uitvoeren. Alle commerciële bezittingen zouden zij moeten afstoten. Ik ben het met mevrouw De Boer eens dat de kerntaak van corporaties gelegen is in de sociale woningbouw. Daarvoor is ook een DAEB opgedragen. Dat is de kerntaak en die staat hoe dan ook voorop. Die taak houdt echter niet op bij sociale woningbouw. Ook in het middensegment is een bijdrage van corporaties noodzakelijk. Wanneer corporaties zouden worden verplicht om alles af te stoten en geen nieuwe activiteiten zouden mogen starten, zouden wij de woningmarkt mogelijk openen, en dan bewust, een redelijk stevige klap uitdelen, want in 2010 werd 57% van de nieuwbouw gerealiseerd door corporaties. In totaal ging het om 13.800 dure huuren koopwoningen. Aangezien corporaties ook nog eens veel gemengde projecten bouwen, DAEB en niet-DAEB, zou de consequentie van verplicht afstoten nog groter kunnen zijn. Dat wil zeggen dat er een forse streep wordt gezet door investeringen en dat lijkt me niet goed voor Nederland. Bovendien heb ik in het wetsvoorstel gesteld dat leefbaarheid, naast sociale huur, een taak is voor corporaties. In de gebieden waar corporaties actief zijn, zien we dat ze daar een heel belangrijke bijdrage aan leveren. Als mevrouw De Boer dit amendement definitief wil indienen, zal ik de aanneming ervan dus ontraden, omdat de taak van de corporaties hierdoor te veel wordt beperkt.

De term "maatschappelijk vastgoed" mag in de ogen van mevrouw De Boer betrekking hebben op buurthuizen en zorginstellingen, maar niet op scholen. Dat zou beteke-



nen dat het scholenbezit moet worden afgestoten. Ik ken toevallig veel voorbeelden van wijken waarin scholen zijn neergezet met het idee dat deze scholen een aantal jaren nodig zijn en daarna kunnen worden omgebouwd tot woningen, als de kinderen in de wijk groot zijn geworden. Een dergelijke investering wordt bijna altijd door een corporatie gedaan. Ik zou het ontraden om dat soort investeringen onmogelijk te maken. Wonen is en blijft de kerntaak van de corporatie, maar haar taak is naar mijn stellige overtuiging breder. Het is bovendien in het belang van corporaties dat zij kunnen blijven investeren in het voorzieningenniveau in hun eigen wijk. Andere woordvoerders hebben daar ook op gewezen. Dat heeft te maken met het waardevast houden van het onroerend goed dat zij in de wijk hebben. De beperkingen die mevrouw De Boer wil aanbrengen in het takenpakket van corporaties, wil ik dus niet de mijne maken. De aanneming van amendementen in die richting ontraad ik ook.

Ik heb al gezegd dat investeringen in leefbaarheid in veel situaties een welbegrepen eigenbelang zijn, juist omdat deze de waardevastheid van het onroerend goed ogenblikkelijk beïnvloeden. De investeringen en de taak op het gebied van leefbaarheid zijn niet ongebreideld. Een en ander is ook niet ongebreideld in het wetsvoorstel opgenomen. We staan dit soort zaken alleen toe voor zover dit niet tot de reguliere taak van de gemeenten of andere instellingen behoort. Er zit dus aan de voorkant al een behoorlijke beperking in.

Als ik het goed heb, heeft mevrouw Bernds een amendement ingediend om het mogelijk te maken dat corporaties op eigen verzoek uit het stelsel kunnen treden. Uitgangspunt van het bestaande stelsel is nu juist dat het gezamenlijke vermogen van alle corporaties beschikbaar blijft voor de volkshuisvesting. Zo is het indertijd begonnen. Die solidariteit kennen we tot op de dag van vandaag en daar wordt publiek toezicht op gehouden. Bij uittrekking wordt afbreuk gedaan aan dat bestel. Ik begrijp dat mevrouw Bernds daar haar eigen politieke motieven voor heeft. Je ondergraaft echter de solidariteit in het bestel, ook als je uittrekking gepaard laat gaan met een afkoop, zoals mevrouw Bernds voorstelt. Door toelating genieten corporaties bepaalde financiële voordelen en kunnen zij ook rekenen op een onderlinge solidariteit, bijvoorbeeld via het WSW en de achtervang die daarin is voorzien. De verwachting bij uittrekken op eigen verzoek is dat vooral de sterkere corporaties, althans de op dit moment als sterk te boek staande corporaties, willen uittraden. Daar hebben we recent een aantal voorbeelden van gezien. Zij denken namelijk het minst afhankelijk te zijn van de onderlinge solidariteit en de WSW-borging.

Uittraden zou niettemin naar mijn stellige overtuiging die solidariteit fors ondermijnen en afbreuk doen aan het kerndoel van corporaties. Daarmee komt dus ook de positie van het WSW in het gedrang. Voordat je het weet, heeft de triple-A-status ongewenste effecten, die ook nog weleens een keer huurverhogingen noodzakelijk zouden kunnen maken. Tegen mevrouw Bernds zeg ik dus dat het mijn overtuiging is dat het bestaande bestel erbij gebaat is dat corporaties erbinnen blijven. Het bestel is erbij gebaat als alle corporaties meewerken aan de instandhouding ervan door middel van de bijdrage die zij leveren aan het Centraal Fonds en via een obligoverstrekking aan het WSW.

Mevrouw Karabulut heeft nog gezegd dat corporaties weer in aanmerking zouden moeten komen voor speciaal daartoe in het leven geroepen woningwetningen en dat

zij zouden moeten worden vrijgesteld van de heffing van de vennootschapsbelasting. Woningwetningen opnieuw invoeren zou leiden tot een steunmelding in Brussel. Wij zouden daarmee immers opnieuw een vorm van staatssteun verlenen die in ieder geval bij de Europese Commissie moet worden gemeld. Ik veronderstel zomaar dat men daarover in Brussel niet enthousiast zal zijn. Over de vennootschapsbelasting heb ik het zojuist al even gehad in een interruptiedebatje met mevrouw Karabulut. Ik zei dat ik in ieder geval niet voornemens ben om daarin verandering aan te brengen. Dat zou ook leiden tot jaarlijks 500 mln. tot 600 mln. minder geld voor de rijksbegroting, zeg ik er maar even bij.

Daarmee ben ik aan het einde gekomen van mijn laatste blokje.

**De voorzitter:**

Volgens mij is het heel vlot gegaan. Mevrouw De Boer wil nog een vraag stellen.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Te vlotjes misschien? Nee, hoor.

Ik heb in mijn bijdrage gezegd dat corporaties ook voor een stukje verdringing op de woningmarkt hebben gezorgd. Corporaties kunnen immers altijd goedkoper verhuren. Ik heb nog een tweede vraag. Hoe kun je voorkomen dat corporaties in avonturen stappen zoals een HaKa-gebouw of een schip? In deze avonturen zijn corporaties gestapt onder het mom van: we gaan de leefbaarheid in de wijk verbeteren. Ik zie, met alle respect, op dit punt niet heel veel verschil aangebracht in het nu voorliggende wetsvoorstel. Onder het kopje leefbaarheid kan immers nog heel veel worden geïnvesteerd, behalve in de wijken waarin corporaties niet actief zijn. Een corporatie moet immers actief zijn in een wijk voordat zij onder het mom van leefbaarheid allerlei commerciële avonturen kan aangaan. Het HaKa-gebouw was in 2006 nog 2 mln. waard en in 2008, toen het door Vestia werd gekocht, was het ineens 11 mln. waard. Hoe kun je zulke zaken in de toekomst voorkomen? Volgens mij kan dat alleen door zuiver te zeggen dat corporaties geen commerciële activiteiten meer mogen ontplooiën. Corporaties moeten zich dus alleen maar richten op sociale huisvesting. Dat is hun kerntaak. Daarvoor zijn zij in het leven geroepen. Er is bovendien sprake van achterstallig onderhoud van woningen van corporaties. Ondertussen bouwen dezelfde corporaties wel commerciële huurappartementen en vertikken ze het om te investeren in een zorginstelling. Je zou hierin dus volgens mij veel verder moeten gaan. Ik ben het op dat punt oneens met de minister. Ik zeg nogmaals dat ik niet veel verschil zie tussen wat corporaties op dit moment kunnen en wat ze op grond van dit wetsvoorstel straks nog steeds zullen kunnen.

**Minister Spies:**

In ieder geval is een investering in commercieel vastgoed uitgesloten als dit wetsvoorstel wordt aangenomen. Ik vind het heel lastig om de kerntaak leefbaarheid in verband te brengen met het ss Rotterdam of het HaKa-gebouw. Bovendien hebben wij bij het HaKa-gebouw al eerder geïntervenieerd, dus al voordat alle perikelen bij Vestia bekend werden. Vestia heeft een aanwijzing gekregen via het reguliere toezicht. Vestia is gezegd dat het HaKa-gebouw binnen twee jaar van de hand gedaan moet zijn. Daarvoor hebben wij dus nu ook al voorzieningen, dus in het bestaande systeem. Wij kunnen nu ook al der-

## Spies

gelijke activiteiten voorkomen. Er zijn inderdaad in het verleden aan de voorkant incidenten geweest die het voorstellingsvermogen van mevrouw De Boer en dat van mij te boven gingen. Mevrouw De Boer en ik zijn het er in ieder geval over eens dat dit niet voor herhaling vatbaar is. Daarom hebben wij in dit wetsvoorstel wel gekozen voor een scherpere afbakening van de kerntaken van de corporaties. Er is ook de administratieve splitsing tussen DAEB en niet-DAEB. Ik noem als voorbeeld de 10% die maximaal voor commerciële activiteiten in maatschappelijk vastgoed gereserveerd mag zijn. Dat zijn beperkingen in het takenpakket die er nu niet zijn. Het verder of uitsluitend beperken van de taak van corporaties tot sociale huurwoningen, zoals mevrouw De Boer voorstelt, doet in mijn beleving onrecht aan de maatschappelijke functie van corporaties. Die functie geven zij vorm door de manier waarop zij scholen en straks weer woningen in bepaalde wijken realiseren.

**Voorzitter: Elias**



**Minister Spies:**

Mevrouw De Boer heeft het ook over verdringing van marktpartijen door corporaties. In heel veel gevallen is er juist sprake van de omgekeerde situatie. Geen van de marktpartijen zag de mogelijkheid van een rendabele exploitatie. Gemeenten hebben in die gevallen corporaties heel diep in de ogen gekeken. Wethouders van nogal wat grote steden zitten echt met de handen in het haar als ook corporaties geen investeringen meer doen die zij voor de ontwikkeling van hun gemeente uit maatschappelijk oogpunt zeer gewenst achten. Verdringing zal wellicht hier en daar aan de orde zijn geweest, maar de positieve investeringen die heel veel corporaties in wijken en dorpen doen, stellen daar naar mijn idee zo veel tegenover dat de beperkingen van het takenpakket die mevrouw De Boer voorstelt, niet de mijne zijn.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Laat ik de vraag anders stellen. Kunnen wij onder de huidige wetgeving dit soort dingen voorkomen? Kunnen wij met deze wet in de hand voorkomen dat HaKa-panden of schepen worden aangekocht? Dat gebeurde allemaal onder de noemer van leefbaarheid en het opknappen van de wijk. Commerciële partijen pakten het inderdaad niet op. Naar mijn mening wordt onder druk alles vloeibaar. Uiteindelijk zal er een waardedaling van vastgoed plaatsvinden waarbij commerciële partijen het wel zullen oppakken. Je kunt ook zeggen dat corporaties wel eens te dure investeringen doen.

**De voorzitter:**

Wat is uw vraag?

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Ik was de interruptie met mijn vraag begonnen. Kunnen wij desinvesteringen door de aankoop van HaKa-panden en schepen met deze wet in de hand voorkomen? Daarbij gaat het niet alleen om grote megalomane investeringen, maar ook om kleinere aankopen.

**Minister Spies:**

In ieder geval kunnen ze niet meer gedaan worden onder de noemer leefbaarheid. Volgens mij is dat ook nooit ge-

beurd. Ik kan mevrouw De Boer geen 100%-garantie geven. Wij zijn het echter volstrekt eens. Nu al is het mogelijk om corporaties een aanwijzing te geven om dit soort rare aankopen van de hand te doen. Dat is bij het HaKa-gebouw aan de orde. Bovendien is die aankoop met alles eromheen onderdeel van het forensisch onderzoek dat op dit moment loopt. Door aanscherping van het interne toezicht proberen wij met dit wetsvoorstel te voorkomen dat er bewust verkeerde beslissingen worden genomen. In het wetsvoorstel is een zodanige grens voor investeringsbeslissingen opgenomen dat raden van bestuur geen investeringen meer kunnen doen in de omvang van de voorbeelden die mevrouw De Boer noemt. Die boot kostte echt wat meer dan 10 mln. en het HaKa-gebouw ook. Er zijn in ieder geval extra veiligheidsvoorzieningen in het wetsvoorstel ingebouwd die dit soort rare investeringsbeslissingen kunnen helpen voorkomen.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

De minister kan inderdaad niet garanderen dat dit soort dingen niet meer gebeuren. Wij zeggen dan ook dat corporaties hun kapitaal moeten gebruiken voor investeringen in de sociale woningbouw. Nu vloeit dat weg naar dit soort projecten. Wij kunnen dat niet helemaal voorkomen. De achterliggende gedachte van ons voorstel is dat het kapitaal van corporaties maatschappelijk bezit is en dat mag niet op die manier wegvloeien naar de commerciële sector. Wij vinden dat het geld ingezet moet worden voor sociale woningbouw of voor onderhoud als daar behoefte aan is.

**Minister Spies:**

Ik wil één misverstand uit de weg ruimen. Zelfs als het voorstel van mevrouw De Boer een meerderheid zou halen – ik hoop dat dat niet het geval is, zeg ik in alle eerlijkheid – wordt daar niet mee voorkomen dat dit soort investeringen ooit nog eens wordt gedaan. Ik hoop dat iedereen in corporatieland voldoende wakker is geworden door de incidenten die wij de afgelopen periode te vuur en te zwaard hebben proberen te bestrijden en waarvan heel veel mensen met de negatieve consequenties worden geconfronteerd. Als je iets in een wet opneemt, betekent dat niet dat een corporatiebestuurder of raad van toezicht zich niet toch nog een keer in een avontuur zal storten waarvan wij beiden nu al kunnen bedenken dat je dat niet moet willen.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Voorzitter ...

**De voorzitter:**

Eigenlijk bent u door uw interrupties heen, maar met een beetje goede wil, kan ik wat de minister zei als uitlokking beschouwen en dan mag u nog één keer wat terug zeggen.

**Mevrouw De Boer (VVD):**

Ik blijf van mening dat je er duidelijk in bent als je dat goed regelt in de wet. Nu ben je er niet duidelijk in. Via allerlei andere artikelen en bevoegdheden kunnen corporaties zich best verschuilen achter de noemer leefbaarheid en het feit dat ze investeren in een bepaalde wijk. Wij verschillen dus van mening hierover, ben ik bang.

## Spies

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb nog even een aanvulling op dit punt. Ik hoop dat de minister voor de beantwoording niet alleen naar de grote steden kijkt, maar ook naar krimpgebieden, waar de markt volledig afwezig is en de woningcorporaties nog bereid zijn om te investeren.

Een ander punt hebben wij op dit moment nog niet met elkaar besproken. Ik vind het wel belangrijk om dat aan het einde van de eerste termijn van de minister naar voren te brengen. Aan dat punt refereert zij namelijk in de nota naar aanleiding van het verslag. Dat is het kooprecht, dat dit kabinet wil introduceren. Zij stelt in de nota naar aanleiding van het verslag: eigenlijk had dit in dit wetsvoorstel moeten, maar dat halen wij niet. Wat is de invloed van het kooprecht voor huurders op deze hele wetgeving? Hebben wij überhaupt nog een corporatiestelsel over? Wat blijft er over van staatssteun als 75% van het bezit toch al in de verkoop zit? De minister zegt dat het er eigenlijk bij had gehoord, maar dat er toch een knip in wordt aangebracht. Ik vind het heel moeilijk om te bepalen welke consequenties dat kooprecht heeft voor deze herziene Woningwet.

**Minister Spies:**

Dit is heel lenig van de heer Monasch. Hij heeft dit niet in zijn eerste termijn opgebracht. Wij komen ongetwijfeld – dat hoop ik in ieder geval – nog uitgebreid te spreken over dit voorstel, maar ik vind het wat ingewikkeld om de causale relatie te leggen die de heer Monasch legt tussen enerzijds dit voorstel en de steun van zijn fractie voor dit voorstel en anderzijds het kooprecht. Vanzelfsprekend zullen wij bij het kooprecht opnieuw het debat voeren over wat dat betekent voor de corporatiesector, maar de heer Monasch zou dit voorstel op zijn eigen merites moeten beoordelen.

De heer **Monasch** (PvdA):

De minister stelt zelf in de nota naar aanleiding van het verslag dat het er eigenlijk bij had moeten, maar ik kan haar alvast één heel gemakkelijke gedachtegang aanreken: als 75% van je bezit toch al te koop staat, kun je heel anders gaan aankijken tegen de bepaling in de Mededingingswet en tegen de vraag in hoeverre nog sprake is van staatssteun.

**Minister Spies:**

Ik heb het nadeel dat ik op dit moment nog niet met de heer Monasch kan spreken over de precieze inhoud van het voorstel. Misschien is het beter dat ook hij dat wetsvoorstel op zijn eigen merites gaat beoordelen, voordat wij elkaar nu allerlei dingen over en weer gaan toevoegen over de al dan niet bestaande merites van dat voorstel. Anders is er sprake van zaken enigszins inschatten op basis van informatie die de heer Monasch nog niet heeft en ik nog niet met de Kamer kan delen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Tenzij ik iets verkeerd gelezen of begrepen heb, stelt dit kabinet voor dat er een kooprecht wordt geïntroduceerd, waarbij het gaat om 75% van het bezit. Begrijp ik het nu goed dat wij een ander voorstel tegemoet mogen zien dat niet gebaseerd is op deze twee pijlers?

**Minister Spies:**

Dat begrijpt de heer Monasch niet goed.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dan blijft mijn vraag overeind. Ik begrijp dat de minister deze dingen graag gescheiden wil hebben, maar ik vind dat dat verregaande consequenties kan hebben. Daarom wil ik dat met de minister wisselen. Als 75% in de verkoop staat, hebben wij dadelijk immers misschien een heel ander verhaal tegen Brussel. Ik kan nog wel drie, vier vragen bedenken, maar daar kom ik in mijn tweede termijn misschien op terug. In hoeverre moet ik dat wegen in deze herziene Woningwet en bij alle maatregelen die wij moeten nemen, om bijvoorbeeld aansluiting te vinden bij Europese regelgeving?

**Minister Spies:**

En mijn antwoord is en was dat ik op dit moment nog niet het debat over het kooprecht met de Kamer kan voeren. Dat wetsvoorstel is nog niet bij de Kamer ingediend. Ook tegen de achtergrond van het kabinetsvoornemen om het kooprecht te introduceren, is het echter uitstekend mogelijk om dit voorstel op zijn eigen merites te beoordelen. Met dit voorstel geven we namelijk invulling aan een aantal Europeesrechtelijke verplichtingen, en regelen we voor alle corporaties op het gebied van het toezicht een aantal dingen beter dan ze tot nu toe geregeld zijn. In zoverre staat dit voorstel echt los van het voorstel voor het kooprecht, en dat maakt een zelfstandige beoordeling ervan naar mijn stellige overtuiging heel goed mogelijk.

**De voorzitter:**

Mevrouw Karabulut, u bent al door uw interrupties heen, maar ga uw gang.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Heel kort. Het is toch gewoon zo dat CDA en PVV zich rondom de sociale volkshuisvesting compleet laten leiden door mevrouw De Boer en de VVD, en dat zelfs dit wetsvoorstel als doel heeft om de sociale volkshuisvesting een kopje kleiner te maken?

**De voorzitter:**

De minister, bij het scheiden van de markt.

**Minister Spies:**

Dit was geen vraag aan deze minister, want mevrouw Karabulut vroeg: het is toch zo dat CDA en PVV zich volledig laten leiden door ...? En daar gaat deze minister nou net niet over.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dan zal ik het anders vragen. Het is toch zo dat dit kabinet met deze minister van volkshuisvesting als doel heeft om de sociale volkshuisvesting een kopje kleiner te maken?

**Minister Spies:**

Dat is totaal niet de bedoeling van dit kabinet. Het zou dit kabinet ook onwaardig zijn. Het kabinet doet een aantal voorstellen ter verbetering van de woningmarkt en van de huurmarkt als onderdeel daarvan. Wij proberen daarin voor de mensen met de laagste inkomens de huren zo beperkt mogelijk te houden. Een inflatievolgend huurbeleid is de basis van het huurbeleid van het kabinet, en ik vind dat dit recht doet aan de belangrijke functie die de sociale woningbouw in Nederland heeft. Als mevrouw Karabulut nu het kabinetsbeleid karakteriseert als het zo klein mogelijk maken van en afbreuk doen aan de sociale volkshuisvesting, dan doet zij geen recht aan de afspraken die de

## Spies

drie partijen die deze coalitie mogelijk maken, hebben gemaakt. Het is ook helder dat mevrouw Karabulut graag een ander huurbeleid had gezien, maar ik ben nu eenmaal ingehuurd om het regeringsbeleid uit te voeren. Dat doe ik overigens met overtuiging.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik zou bijna zeggen: als de minister heel eerlijk zou zijn ...! Maar goed, de minister staat inderdaad voor het kabinetsbeleid. Wanneer het kabinet echter een half miljoen woningen uit de sociale volkshuisvesting in de verkoop wil doen, een groot deel van de woningen door huurprijsverhogingen in de geliberaliseerde sector brengt en aan corporaties een belasting oplegt die grote multinationals niet eens hoeven te betalen, dan kan ik niet anders dan tot de conclusie komen dat het bezig is om de sociale volkshuisvesting een kopje kleiner te maken over de ruggen van de woningzoekenden. En ja, dat is echt heel erg VVD-beleid. Helaas, zeg ik erbij.

**Minister Spies:**

En ik moet helaas constateren dat iedere verandering door mevrouw Karabulut op voorhand als een verslechtering wordt gekwalificeerd. Zij vindt het nog steeds heel lastig om ook te zien dat er voor een deel mensen met een hoger inkomen in de sociale woningen wonen, overigens waarschijnlijk naar volle tevredenheid. Als we de woningen ook in de toekomst beschikbaar willen houden voor de mensen die er echt gebruik van moeten maken, moeten we in het stelsel ook prikkels inbouwen die mensen met een hoger inkomen ertoe verleiden om naar andere woningen te verhuizen. We hebben 2,4 miljoen woningen in de sociale huursector. Dat is meer dan voldoende voor de huishoudens die daar volgens de definitie voor in aanmerking zouden kunnen komen. De kommer en kwel die mevrouw Karabulut hier opnieuw schetst, verdient enige nuance.

Hiermee heb ik volgens mij de vragen beantwoord. Inmiddels heb ik een stapel amendementen zien ontstaan. Het lijkt mij dat er nu een procedurevoorstel moet volgen.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

**De voorzitter:**

Ik heb bij de overdracht van het voorzitterschap begrepen dat er in de zaal reeds was gesondeerd en dat de algemene opvatting was ontstaan dat het verstandig zou zijn om de tweede termijn van dit debat na het meireces te agenderen.

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

Er is inderdaad even gesondeerd. Wij willen de tweede termijn in de eerste week na het meireces houden. De reden daarvoor is dat er heel veel amendementen liggen. Niet alleen de minister, maar ook de Kamerleden willen deze goed bestuderen en inpassen. De minister zou een schriftelijke reactie kunnen geven op de amendementen, vooruitlopend op het debat. Dat zou ons helpen. In de eerste week na het reces kunnen wij dit debat dan zorgvuldig afronden.

De minister heeft ook een nota van wijziging toegezegd. Die zien wij graag voor de tweede termijn van het debat tegemoet.

**De voorzitter:**

Kan de Kamer zich in dit voorstel vinden? Ik zie de leden knikken, dus deze gang van zaken is bij dezen vastgesteld. Het verzoek aan de minister is of zij de Kamer zowel de nota van wijziging, als de reactie op de amendementen voorafgaand aan de tweede termijn van dit debat wil doen toekomen.

**Minister Spies:**

Mag ik twee aanvullende opmerkingen maken? De nota van wijziging is mede afhankelijk van mijn beoordeling van het amendement van mevrouw Karabulut. Zij heeft aangegeven dat zij op het punt waarop ik een nota van wijziging heb aangeboden, al een amendement heeft ingediend. Ik heb haar toegezegd dat ik eerst naar haar amendement zal kijken voordat de nota van wijziging een feit wordt.

**De voorzitter:**

Dat kan allemaal schriftelijk worden toegelicht.

**Minister Spies:**

Ja, dat kan schriftelijk, maar ik wil benadrukken dat de nota van wijziging afhankelijk is van mijn beoordeling van het amendement van mevrouw Karabulut.

Mijn tweede opmerking is dat ik het erg op prijs zou stellen als ik alle amendementen dan ook voor het meireces zou krijgen. Anders blijven wij elkaar met allerlei dingen bestoken. Dit zou de tweede termijn ten goede komen.

**De voorzitter:**

Ik zie de leden knikken. Dit is dus ook vastgelegd.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik verzeker de minister dat er vandaag een einde komt aan in ieder geval mijn stroom amendementen. Ik dank de minister voor haar eerste opmerking dat zij bereid is om serieus naar mijn amendement te kijken. Ik geef haar wel mee dat wij daarover in tweede termijn nader van gedachten kunnen wisselen en dat ik daarin eventueel nog wijzigingen kan aanbrengen.

**De voorzitter:**

Wij sluiten de eerste termijn van dit debat af. Namens de Kamer dank ik de minister voor de beantwoording. Wij zorgen ervoor dat de tweede termijn kort na het meireces geagendeerd zal worden en dat voor het overige zal worden gehandeld zoals wij zo-even hebben besproken.

De vergadering wordt van 17.20 uur tot 18.00 uur geschorst.

**Voorzitter: Arib**